



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

SUKARMIATI, bertempat tinggal di Kemangsen Selatan RT 021, RW 002, Kelurahan Kemangsen, Kecamatan Balongbendo, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Yani, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Achmad Yani, S.H. dan Rekan, berkantor di Dusun Kaliulo, Desa Pehserut RT 02, RW 02, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Nganjuk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, Tbk., KANTOR CABANG NGANJUK**, diwalili oleh Direktur Operasional PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk., Rudie Hardiono, dan kawan, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto No. 8, Nganjuk;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendri Wijaya, dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2018;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara, Lantai 5, Jalan Indrapura, Nomor 5, Surabaya, diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan, Hadiyanto, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Pejabat dan Pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal dan KPKNL Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sigit Joko Purnomo, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Sigit Joko Purnomo, S.H., berkantor di Jalan Kapuas RT 01, RW 03, Desa Sugihwaras, Kecamatan Bagor, Kabupaten Nganjuk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2019;

4. **NOTARIS DINI DWI TJAHYANINGRUM**, beralamat di Jalan PB. Sudirman 216, Nganjuk;

5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NGANJUK**, berkedudukan di Jalan Dermojoyo Nomor 26, Nganjuk;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menguasai secara sepihak dan melawan hukum atas objek sengketa, membalik namakan objek sengketa, semula dari atas nama Surip kemudian menjadi sertifikat hak milik atas nama Tergugat I, merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 994 atas objek sengketa yang atas nama Tergugat I, batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat, dan memerintahkan Tergugat V membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 994 tersebut;
4. Menyatakan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II, cacat hukum dan secara hukum harus dibatalkan;
5. Menyatakan batal surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan (Nomor 057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018), yang diterbitkan KPKNL Surabaya (Tergugat III) karena cacat hukum;
6. Menyatakan objek sengketa kembali atas nama Surip sebagaimana letter

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Penggugat secara hukum pemilik sah objek sengketa, sebagaimana dalam letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II, atas nama SURIP, Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk;
8. Menyatakan batal demi hukum setiap penetapan-penetapan yang berhubungan dengan objek sengketa;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa;
10. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, II maupun III, ataupun siapa saja pihak yang menguasai objek sengketa, untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, jikalau perlu dengan bantuan aparat keamanan negara;
12. Menghukum Tergugat I, II maupun III, ataupun siapa saja pihak yang menguasai objek sengketa, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, yang besarnya Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
13. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar kerugian materiil dan kerugian non materiil kepada Penggugat senilai total Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
14. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Nganjuk mempertimbangkan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Penggugat mengandung cacat formil;
- Gugatan *a quo* tidak sah;
- Bahwa gugatan Penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *gemis aanhoeda nigheid*;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id (discuur libel);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- Eksepsi Kompetensi Absolut;
- Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error In Persona*);
- Eksepsi objek Gugatan bukan milik Penggugat (*Exseptie Domini*);

Dalam Eksepsi Tergugat III:

- Gugatan merupakan gugatan yang kurang pihaknya (*pluribus litis consorcium*);
- Pengadilan Negeri Nganjuk tidak berwenang menerima, memeriksa dan memutus perkara;
- Gugatan kabur dan tidak jelas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Nganjuk, dengan Putusan Nomor 18/PDT.G/2018/PN Njk., tanggal 9 Oktober 2018, yang amarnya sebagai berikut

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.146,000,00 (Satu juta seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 230/PDT/2019/PT SBY., tanggal 19 Juni 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Juli 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2019, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Agustus 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 18/PDT.G/2018/PN Njk., *juncto* Nomor 230/PDT/2019/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Nganjuk, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Agustus 2019;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung diberikan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 20 Agustus 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primair :

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi (Dahulu Pembanding/ Penggugat);
2. Membatalkan Putusan Nomor 230/PDT/2019/PT SBY. *juncto* Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.Njk;
3. Mohon Mahkamah Agung Republik Indonesia (Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) berkenan mengadili sendiri perkara *a quo*, kemudian menjatuhkan putusan kasasi;
4. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi III (Dahulu Terbanding III/Tergugat ID) yang telah menguasai secara sepihak dan melawan hukum atas objek sengketa, membalik namakan objek sengketa, semula dari atas nama Surip kemudian menjadi sertifikat hak milik atas nama Termohon Kasasi III (Dahulu Terbanding III/Tergugat III) merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 994 atas objek sengketa yang atas nama Termohon Kasasi III (Dahulu Terbanding III/Tergugat III), batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat, dan memerintahkan kepada Termohon Kasasi V (Dahulu Terbanding V/Tergugat V) membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 994 tersebut.
6. menyatakan perjanjian kredit antara Termohon Kasasi I (Dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi III (Dahulu Terbanding III/Tergugat III), cacat hukum dan secara hukum harus dibatalkan.
7. Menyatakan batal surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan (Nomor 057/37/NGJ/SPV- KRD/LELANG, 04 April 2018), yang diterbitkan KPKNL Surabaya (Termohon Kasasi II/Dahulu Terbanding II/Tergugat II) karena cacat hukum;
8. Menyatakan objek sengketa kembali atas nama Surip sebagaimana letter

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Pemohon Kasasi (Dahulu Pembanding/Penggugat) secara hukum pemilik sah objek sengketa, sebagaimana dalam letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II, atas nama Surip, Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk;
10. Menyatakan batal demi hukum setiap penetapan-penetapan yang terbit berhubungan dengan objek sengketa;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa;
12. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum veret, banding ataupun kasasi;
13. Menghukum Termohon Kasasi I, II dan III (Dahulu Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III), ataupun siapa saja pihak yang menguasai objek sengketa, untuk menyerahkan objek sengketa kepada Pemohon Kasasi (Dahulu Penggugat/Pembanding) dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, jikalau perlu dengan bantuan aparat keamanan negara;
14. Menghukum Termohon Kasasi I, II dan III (Dahulu Pembanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III), ataupun siapa saja pihak yang menguasai objek sengketa, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pemohon Kasasi (Dahulu Pembanding/Penggugat), yang besarnya Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan;
15. Menghukum Termohon Kasasi I, II, III, IV dan V (Dahulu Terbanding I, II, III, IV dan V/Tergugat I, II, III, IV dan V) untuk membayar kerugian materiil dan kerugian non materiil kepada Pemohon Kasasi (Dahulu Pembanding/Penggugat) senilai total Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
16. Menghukum Termohon Kasasi I, II, III, IV dan V (Dahulu Terbanding I, II, III, IV dan V/Tergugat I, II, III, IV dan V) membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Subsida

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari

Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa, setelah meneliti memori kasasi tanggal 20 Agustus 2019, kontra memori kasasi tanggal 3 September 2019, 12 September 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nganjuk yang menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana berdasarkan bukti-bukti P-2 atau T-1-2 atau T.3-1 bahwa dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 994/desa Sumberjo tersebut adalah berupa Akta Hibah Notaris /PPAT Dini Dwi Tjahyaningrum Nomor 723/2010, tanggal 26 Oktober 2010 dan telah dilakukan sesuai peraturan perundang undangan, maka objek sengketa sah merupakan hak milik dari Tergugat III dan terbukti objek sengketa adalah sah sebagai milik Tergugat III Sertifikat Hak Milik Nomor 994 atas nama Tergugat III yang oleh Tergugat III telah dijadikan jaminan kreditnya kepada Tergugat I dan objek sengketa telah pula diikat dengan hak tanggungan, sehingga perjanjian kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Tergugat III selaku Debitur sah dan mengikat kedua belah pihak, selanjutnya dikarenakan kredit tersebut macet walaupun Tergugat III oleh Tergugat I telah diperingatkan secara tertulis akan tetapi Tergugat III tetap tidak dapat menyelesaikan kreditnya tersebut untuk itu Tergugat III dinyatakan wanprestasi kepada Tergugat I dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II telah melakukan lelang eksekusi atas objek sengketa, dengan demikian lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek sengketa sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUKARMIATI

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUKARMIATI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 23 April 2020 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd.

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI, M.H.,
putusan Mahkamah Agung RI, M.H.,

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 763 K/Pdt/2020



Ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001