



**PUTUSAN**  
Nomor 529 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**MAR'UM**, bertempat tinggal di Jalan Asemjajar, Desa Banyior, Kecamatan Sepuluh, Kabupaten Bangkalan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudha Budiawan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Jeruk Raya Nomor 12, RT 07/RW 06, Desa Banyuajuh, Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2018;

Pemohon Kasasi;

Lawan:

**BANK RAKYAT INDONESIA TANJUNG PERAK**, diwakili oleh Aim Aunul Hakim, S.E., S.H., selaku Pimpinan Cabang, berkedudukan di Jalan Perak Barat Nomor 357-375, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yos Adi Negara, S.T., Account Officer NPL Kanca BRI Surabaya Tanjung Perak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2018;

Termohon Kasasi;

Dan:

1. **H. HALILFI**, bertempat tinggal di Desa Labuhan, Kecamatan Sepulu, Kabupaten Bangkalan-Madura;
2. **H. HADRAWI MUBAROK bin MUHAMMAD SAHARI**, bertempat tinggal di Dusun Galis

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019



001/003, Desa Jatra Timur, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang-Madura;

3. **MOHAMMAD HARI YAMIN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Mayjen Sungkono Gang I, Nomor 51B, RT 001, RW 007, Kelurahan Kraton, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan-Madura;
4. **KO TJUNAIWI WIBOWO**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh Nomor 70, RT 001, RW 005, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya dan Perumahan Mojo Kidul Blok 1 Nomor 10, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
5. **IRWAN YUDHianto, S.H.**, Notaris PPAT, berkantor di Ruko Graha Metro, Jalan Pemuda Kaffa Nomor 15, Bangkalan-Madura;
6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN BANGKALAN-MADURA**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 17, Bangkalan Madura;  
Para Turut 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 gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa adalah hak milik dari Penggugat;
3. Menyatakan penguasaan atas tanah sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan batal demi hukum segala bentuk perikatan yang dilakukan oleh Tergugat II, III, IV, V dan VI terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 117 (Desa Banyior, Kecamatan Sepuluh, Kabupaten Bangkalan);
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV, V dan VI untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 117 (Desa Banyior, Kecamatan Sepuluh, Kabupaten Bangkalan) kepada Penggugat dalam keadaan semula yaitu atas nama Mar'um tanpa syarat apapun;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, dan;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bangkalan *cq* Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya/*ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI, Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat VI:

- Perkara *a quo* merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;
- Gugatan Penggugat kadaluarsa I;
- Gugatan Penggugat kadaluarsa II;
- Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dan secara keliru menyertakan Turut Tergugat dalam perkara kali ini (*error in personal*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bangkalan telah menjatuhkan Putusan Nomor 20/Pdt.G/2016/PN Bkl., tanggal 9 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah sengketa seluas 703 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 117/Desa Banyior yang terletak di Desa Banyior, Kecamatan Sepuluh, Kabupaten Bangkalan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan raya;
- Selatan : Tanah milik Pahari;
- Barat : Tanah milik H. Niwar;
- Timur : Tanah milik H. Rosek dan tanah milik H. Dulhalim;

Adalah hak milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;

- Menyatakan penguasaan atas tanah sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 117/Desa Banyior kepada Penggugat dalam keadaan semula yaitu atas nama Mar'um seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.376.000,00 (lima juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019

#### 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)



Kemudian putusan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 158/PDT/2018/PT SBY., tanggal 23 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat VI tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bangkalan tanggal 9 November 2017, Nomor 20/Pdt.G/2016/PN Bkl., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat VI dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Agustus 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/Pdt.G/2016/PN Bkl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangkalan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 September 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan 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 7 September 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 23 Mei 2018;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat VI dan Turut Termohon Kasasi VI dahulu Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat VI, Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I, Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II, Turut Termohon Kasasi III/Tergugat III, Turut Termohon Kasasi IV/Tergugat IV, Turut Termohon Kasasi V/Tergugat V dan Turut Termohon Kasasi VI/Turut Tergugat secara tanggung-menanggung untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 26 September 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bangkalan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat VI, Bank Rakyat Indonesia Tanjung Perak selaku kreditur terhadap debitur/Tergugat IV, dimana Tergugat IV (Ko Tjunaidi Wibowo) menjaminkan objek sengketa yang memang atas nama dirinya, sehingga Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum, justru sebaliknya Tergugat VI selaku kreditur bank merupakan pihak yang beriktikad baik yang harus dilindungi. Jika dalam perkara *a quo* ada rekayasa antara Tergugat I, II, III, IV dan V untuk menerbitkan sertifikat hak milik nama Tergugat IV, maka Penggugat dapat menuntut mereka melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Agung (Anggota P2) Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa tanah milik Penggugat seluas 703 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 117/Desa Banyior atas nama Ma'rum (Penggugat) pada tahun 2008 telah dijadikan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I: H. Halifi sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), tetapi kemudian telah dibalik-nama menjadi atas nama Ko Tjunaidi Wibowo dan dijadikan jaminan hutang di BRI Cabang Tanjung Perak Surabaya;
- Bahwa proses balik nama sertifikat hak milik tersebut sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat, yang ternyata kemudian bahwa prosesnya dilakukan secara melawan hukum oleh Para Tergugat II, III, IV, V dan VI;
- Bahwa Para Tergugat II: H. Hadrawi Mubarak, Tergugat III: Ko Tjunaidi Wibowo, Tergugat IV: Mohammad Hari Yamin, S.H., dan Tergugat V: Irwan Yudianto, S.H., semuanya telah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana "pemalsuan dan penipuan";
- Bahwa selain Penggugat terdapat 150 orang lainnya yang menjadi korban tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat II sampai dengan V yang semuanya dilakukan dengan cara yang sama yaitu Para Tergugat secara bersama-sama atau sendiri-sendiri memberikan pinjaman uang dengan jaminan sertifikat tanah, yang selanjutnya sertifikat tanah tersebut dibalik-nama secara melawan hukum tanpa sepengetahuan pemiliknya lalu dijadikan jaminan di bank;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bangkalan telah memeriksa bukti-bukti, ternyata bahwa Tergugat VI: BRI Cabang Tanjung Perak dalam memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat IV: Ko Tjunaidi Wibowo hanya didasarkan pada pemeriksaan status kepemilikan atas agunan, baik agunan utama maupun agunan tambahan, yang meliputi banyak lokasi yang berbeda, termasuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 117/Desa Banyior atas nama Ma'rum (Penggugat) tanpa bukti adanya appraisal penilaian langsung atas objek tanah melalui survey lokasi dan semata-mata percaya pada

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019



sertifikat yang ditunjukkan;

- Bahwa nilai kredit yang diberikan sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah) merupakan nilai yang sangat besar, karena itu pemberian kredit tanpa melalui appraisal dan tanpa survey merupakan penyimpangan praktek perbankan yang tidak sehat, karenanya hal itu dinilai sebagai kelalaian dan mengabaikan kewajiban bank untuk bersikap hati-hati (*prudential banking principal*);
- Bahwa seluruh uang kredit tersebut dipergunakan untuk keperluan pribadi Tergugat IV: Ko Tjunaidi Wibowo, yang cara memperoleh kredit dan caranya membalik-nama Sertifikat Hak Milik Nomor 117/Desa Banyior dari atas nama Ma'rum (Penggugat) menjadi atas nama Tergugat IV: Ko Tjunaidi Wibowo, dilakukan dengan bantuan Para Tergugat I, II, III dan V baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, sedangkan Turut Tergugat Kantor BPN Bangkalan juga telah mengakui bahwa proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 117/Desa Banyior dari atas nama Ma'rum menjadi atas nama Ko Tjunaidi Wibowo tersebut dilakukan bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasar Pasal 30 ayat (3) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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 MAR'UM, tersebut harus ditolak;

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





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

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MAR'UM**, 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 Rabu, tanggal 10 April 2019, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd/.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.  
ttd/.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H

Ketua Majelis,  
ttd/.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

Panitera Pengganti,  
ttd/.  
Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

**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 R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H**  
**Nip. 19630325 198803 1 001**

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 529 K/Pdt/2019