



**PUTUSAN**  
Nomor 3 K/Pdt/2014

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**HAFNI**, bertempat tinggal di Komplek Monang Indah Blok A Nomor 1, RT. 001 RW. 006, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sanidjar Pebrihariati R, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Adinegoro Nomor 30, Petak 6, Lubuk Buaya, Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan

**WILDANI UMSAR**, bertempat tinggal di Komplek Monang Indah Blok A Nomor 1, RT. 001 RW. 006, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mahyunis, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Timur Timur Blok Y 6 Ulak Karang Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2011;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

Dan:

1. **PT BANK TABUNGAN NEGARA CQ. CABANG PADANG**, berkedudukan di Jalan Rasuna Said Nomor 3, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wiryandi, dan kawan-kawan, para pegawai Bank BTN (Persero) Cabang Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2013;
2. **ZAMRI, S.H.**, dahulu berkantor di Padang, sekarang tidak diketahui alamatnya;
3. **PEMERINTAH RI. Cq. DEPARTEMEN KEUANGAN RI Cq. BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA KANWIL I MEDAN Cq.:**

Hal. 1 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## a. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN

**PIUTANG NEGARA**, berkantor di Jalan Nipah Nomor 52,  
Kota Padang;

## b. KEPALA KANTOR LELANG NEGARA PADANG,

berkantor

di Jalan S. Parman Nomor 15, Kota Padang;

## 4. PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN PROV. SUMATAERA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG;

5. **Ir. LILY SURIANI**, bertempat tinggal di Jalan Semarang Nomor  
A.15, Asratek, Ulak Karang Padang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II-VI/Para Turut  
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat  
sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai  
Tergugat I/Pembanding dan Para Tergugat II-VI/Para Turut Terbanding di muka  
persidangan Pengadilan Negeri Padang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah suami istri yang  
menikah pada tanggal 27 Mei 1988 dan telah dikaruniai 6 (enam) orang  
anak-anak masing-masing bernama 1. Hari HPD Ikhsan, 2. Putri Indah  
Yunita, 3. Anggiwihana Putra, 4. Hadimulia Putra, 5. Ferikurniawan Putra  
dan 6. Resiyuliza Putri;
2. Bahwa sebagai suami istri, Penggugat dan Tergugat I mempunyai dan  
memiliki harta perkawinan atau harta bersama sebidang tanah berikut rumah  
permanen yang ada di atasnya, yang merupakan satu-satunya tempat tinggal  
Penggugat sekeluarga dengan 6 (enam) orang anak sampai saat ini, terletak  
di Komplek Perumahan Monang Indah Garden Lubuk Buaya, Blok A Nomor  
1, Padang, Kelurahan Anak Air, Kecamatan Koto Tangah Kotamadya  
Padang dengan luas 205 M<sup>2</sup> yang dikenal dengan tanah Hak Guna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 4 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715, tercatat atas nama Wildani Umsar (Tergugat I sebagai suami Penggugat), dengan batas sepadannya adalah:

- Sebelah Utara dengan jalan Perumahan Monang;
- Sebelah Selatan dengan Perumahan Blok B;
- Sebelah Barat dengan Perumahan Blok a. 2;
- Sebelah Timur dengan Jalan Raya Bukittinggi - Lubuk Buaya;

Untuk selanjutnya disebut objek sengketa;

3. Bahwa dengan tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri Tergugat I, Tergugat I telah menganggungan atau menjaminkan objek sengketa yang merupakan harta perkawinan Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437, sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa berdasarkan kuasa pemasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tertanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 tersebut, Tergugat II pada tanggal 31 Desember 1998 memasang hak tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 yang oleh Tergugat V diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan Ke I Nomor 786/1998;
5. Bahwa sebagai akibat tersendatnya pembayaran hutang Tergugat I kepada Tergugat II, kemudian masalah piutang Tergugat II terhadap Tergugat I diserahkan kepada Tergugat IV.a melalui suratnya tanggal 28 Juni 1999, Nomor 60/Pd.II/LR/1999. Dan selanjutnya Tergugat IV.a secara sepihak menetapkan posisi hutang Tergugat I berdasarkan Surat Keputusannya Nomor 80/PUPN/04/1999, tanggal 2 Agustus 1999, sebesar Rp12.082.900,00 (dua belas juta delapan puluh dua ribu Sembilan ratus rupiah);

Bahwa atas penyerahan piutang oleh Tergugat II kepada Tergugat IV.a tersebut, kemudian Tergugat IV.a menerbitkan Surat Paksa tanggal 4 Agustus 1999, Nomor Kep.145/PUPNC.04/99 yang menetapkan jumlah hutang Tergugat I adalah sebesar Rp13.291.191,00 (tiga belas juta dua ratus sembilan puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah). Hanya dalam jangka waktu 2 hari saja, jumlah hutang Tergugat I telah bertambah sebesar

*Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014*

#### 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.mahkamahagung.go.id

Rp1.208.290,00 (satu juta dua ratus delapan ribu dua ratus sembilan puluh rupiah). Dan selanjutnya Tergugat IV.a melakukan penyitaan atas tanah dan rumah milik Penggugat berdasarkan surat Perintah Penyitaan Nomor SPS 109/PUPN.04/ 1999 dan telah dilakukan penyitaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-109/PUPN.04 1999, tertanggal 1999;

Bahwa sekalipun objek sengketa telah disita, Tergugat I masih berkeinginan untuk menyelesaikan kewajiban untuk membayar hutang melalui suratnya tertanggal 21 Februari 2000, Tergugat I minta keringanan hutang kepada Tergugat IV.a sekaligus minta penjelasan tentang kepastian hutang Tergugat I melalui surat tersebut, Tergugat I menyampaikan keinginan untuk mencicil hutangnya. Dan pada tanggal 2 Maret 2000, Tergugat I mencicil hutangnya kepada Tergugat IV.a sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Pembayaran mana telah diterima dengan baik oleh Tergugat IV.a sehingga hutang Tergugat I hanya bersisa Rp8.291.190,00 saja;

Bahwa sekalipun Tergugat I berupaya untuk menyelesaikan kewajibannya dengan membayar sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat IV.a, akan tetapi Tergugat III. b tetap melelang tanah dan rumah objek sengketa kepada Tergugat VI dengan harga hanya sebesar Rp30.535.000,00 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 125/2001, tanggal 23 Mei 2001. Pada hal objek perkara saat itu sudah mencapai harga Rp90.000.000,00 namun dijual murah oleh Tergugat IV.b. berdasarkan risalah lelang ini, tanah dan rumah milik Penggugat dibalik namakan oleh Tergugat V dari nama Tergugat I ke atas nama Ir. Lili Suriyani (Tergugat VI);

6. Bahwa rentetan perbuatan di atas mulai adanya kuasa memasang hipotik dan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437, penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat II oleh Tergugat V sampai dijual lelangnya tanah dan rumah objek sengketa oleh Tergugat B adalah tidak sah dan melawan hukum karena kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1994 dan



pelelangan tanah sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 yang menjadi dasar penerbitan Hak Tanggungan adalah tidak sah karena tanpa adanya persetujuan Penggugat. Bahwa sebagai istri, Penggugat harus dilibat untuk mengangunkan objek sengketa yang merupakan harta perkawinan dengan Tergugat I, sementara perbuatan Tergugat I mengangunkan atau menjaminkan objek sengketa yang merupakan harta perkawinan tersebut kepada Tergugat II adalah tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri. Akibat yuridis dari perbuatan Tergugat I yang mengangunkan tanah tersebut kepada Tergugat II tanpa persetujuan Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga dengan demikian kuasa memasang Hipotik dan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994, Nomor 437 menjadi tidak sah dan cacat hukum;
2. Bahwa kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 tersebut bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Menurut Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 16 ayat 1 sub a, tegas menyebutkan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dengan syarat tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;

Sedangkan kuasa memasang Hipotik dan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus Nomor 437 yang dijadikan dasar pemasangan Hak Tanggungan memuat perbuatan hukum lainnya yaitu kuasa untuk menjual. Maka oleh karena demikian jelas kuasa memasang Hipotik dan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum karena tidak saja memuat tentang pemasangan Hak Tanggungan melainkan juga memuat kuasa untuk menjual sehingga bertentangan dengan Pasal 16 ayat 1 sub a Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

*Hal. 5 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014*



3. Bahwa kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 tersebut sudah tidak berlaku lagi dengan keluarnya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan;

Berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada Bab VIII Ketentuan peralihan, Pasal 24 ayat 3 tegas menentukan: Surat Kuasa membebankan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Kuasa membebankan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlaku Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5);

Bahwa sebagaimana diketahui, Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diundangkan pada tanggal 9 April 1996, sementara Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat V adalah pada tanggal 31 Desember 1998. Dengan demikian sejak diundangkannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996 sampai diterbitkannya hak tanggungan sudah mencapai 31 (tiga puluh satu) bulan. Maka oleh karena demikian pemasangan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 dengan Sertifikat Hak Tanggungan ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1998 adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1998 adalah tidak sah dan cacat hukum;

Berdasarkan penjelasan Penggugat tersebut, jelas bahwa kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus Nomor 437 yang menjadi dasar penerbitan Hak Tanggungan adalah tidak sah sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1998 berikut pelelangan tanah objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001 yang timbul sebagai akibat adanya kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi tidak sah dan cacat hukum karenanya menurut hukum harus dibatalkan;

7. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Tanggungan ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1994 adalah tidak sah dan cacat hukum sebagaimana dijelaskan pada angka 6 di atas, maka perbuatan selanjutnya seperti penyitaan yang dilakukan oleh Tergugat IV.a sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-109/PUPN.04/1999 tertanggal 6 September 1999 dan pelelangan tanah objek sengketa oleh Tergugat IV .b sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001 dan balik nama kepemilikan tanah sengketa dari Tergugat I ke atas nama Tergugat VI yang dilakukan oleh Tergugat V adalah merupakan melawan hukum. Sehingga dengan demikian menurut hukum penyitaan dan pelelangan tanah dan rumah objek sengketa serta kepemilikan Tergugat VI menjadi tidak sah dan cacat karenanya menurut hukum haruslah dibatalkan. Dan dengan demikian kepemilikan Tergugat VI atas tanah dan rumah Penggugat berdasarkan Risalah Lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001 haruslah dicoret dari buku tanah yang bersangkutan dan mengembalikan tanah tersebut kepada keadaan semula;
8. Bahwa terlepas sah tidaknya Hak Tanggungan dan penyitaan atas tanah objek sengketa, perbuatan Tergugat IV.a melelang tanah dan rumah objek sengketa adalah tidak pantas dan tidak patut, karena dengan diterimanya cicilan oleh Tergugat IV.b dari Tergugat I sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga hutang Tergugat I hanya bersisa Rp8.291.190,00 saja, menandakan ada iktikad baik dari Tergugat I untuk melunasi hutangnya; Tidak itu saja, dengan diterimanya cicilan oleh Tergugat IV.b dari Tergugat I sebesar Rp5.000.000,00 berarti hutang Tergugat I tidak macet, sehingga tidak logis dilakukan pelelangan atas barang jaminan. Akan tetapi, Tergugat III.b tetap melakukan pelelangan atas tanah dan rumah objek sengketa sekalipun jauh dibawah harga pasar yaitu Rp30.535.000,00 pada hal hutang Tergugat I hanya sejumlah Rp8.291.190,00 saja. Hal ini membuktikan Tergugat II, Tergugat IV.a dan Tergugat VI tidak mempunyai iktikad baik terhadap nasabahnya;
9. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa Penggugat sebagai pemilik Hak Guna Bangunan Nomor 4 sebagaimana diuraikan dalam Gambar

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014



Situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715, tercatat atas nama Wildani Umsar (Tergugat I sebagai suami Penggugat), tidak pernah terlibat dan tidak pernah memberikan persetujuan untuk dijadikan jaminan hutang, maka oleh karena demikian secara yuridis, hak tanggungan yang diletakkan atas tanah *a quo*, penyitaan dan pelelangan sebagaimana tertuang dalam risalah lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001 tidak mengikat Penggugat karenanya eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan rumah yang menjadi objek hak tanggungan dan pelelangan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) kepada Penggugat yang memiliki dan menguasai objek perkara;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Padang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan rumah yang dikenal dengan Hak Guna Bangunan Nomor 4 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715 adalah harta perkawinan Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I menganggu atau menjaminkan Hak Guna Bangunan Nomor 4 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715 kepada Tergugat II berdasarkan kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh H. Zamri, S.H. Notaris di Padang tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 tanpa persetujuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Membatalkan kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437 dengan segala konsekuensi yuridisnya;
5. Menyatakan pemasangan, penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1994, penyitaan sebagaimana Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-109/PUPN.04 1999 tertanggal 6 September 1999 dan pelelangan objek sengketa sebagaimana tertuang risalah lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001 dan peralihan hak tanah objek sengketa kepada Tergugat V yang dilakukan masing-masing oleh Tergugat II, Tergugat III.a dan b serta Tergugat IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Kuasa memasang Hipotik dan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437;
2. Surat Perintah penyitaan Nomor SPS 109/PUPN.04/1999;
3. Sertifikat Hak Tanggungan Ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1994;
4. Penyitaan atas tanah objek sengketa sebagaimana Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-109/PUPN.04 1999 tertanggal 6 September 1999;
5. Pelelangan objek sengketa sebagaimana tertuang dalam risalah lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001;
7. Membatalkan dengan segala konsekwensi yuridisnya:
  1. Akta Kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Tergugat III tanggal 9 Agustus 1994 Nomor 437;
  2. Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS 109/PUPN.04/1999;
  3. Sertifikat Hak Tanggungan Ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1994;
  4. Penyitaan atas tanah objek sengketa sebagaimana Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-109/PUPN.04 1999 tertanggal 6 September 1999;
  5. Pelelangan objek sengketa sebagaimana tertuang dalam risalah lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001;
8. Memerintahkan Tergugat V untuk mencoret nama Tergugat VI sebagai pemilik atas tanah dan rumah Hak Guna Bangunan Nomor 4 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715;
9. Menyatakan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Ke I Nomor 786/1998 tanggal 31 Desember 1994 dan Risalah lelang Nomor 125/2001 tanggal 23 Mei 2001 tidak dapat dilaksanakan (*non executable*);
10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:

1. Tentang gugatan *nebis in idem*;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II telah menyimpangi azas hukum *nebis in idem*, yaitu bahwa sebuah perkara dengan objek yang sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014

#### 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)



mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya;

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat mempunyai objek materi perkara yang sama dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1398 K/Pdt/2003, tanggal 19 Januari 2007 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Sedangkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 terkait kaidah hukum yang menyatakan bahwa meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem* harus dinyatakan oleh Hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Bahwa sesuai dengan butir 1 diatas, maka mohon agar dalil gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijk verklaard* (NO);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa terhadap barang jaminan hutang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 GS Nomor 5715/1995 dahulu atas nama Tergugat I sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat I kepada Negara cq. Tergugat II dan Tergugat IV tahap Pengurusan Piutang Negara telah selesai dilaksanakan oleh Tergugat IV sesuai dengan Undang Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 jo. Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 333/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara;
2. Bahwa terhadap barang jaminan tersebut pada point 2 tersebut diatas telah laku dilelang (Tergugat VI selaku pembeli), dan tindakan hukum sebelum pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya dalam hal pengurusan piutang Negara dan dengan telah diterbitkannya risalah lelang maka tindakan pengurusan piutang Negara berupa lelang sudah bersifat final;
3. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 Januari 1973 Nomor 1205 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa terhadap perkara-perkara pengurusan piutang Negara yang terlebih dahulu diperiksa oleh PUPN dan telah selesai diurus PUPN berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan eksekusi yang diberikan oleh Undang-Undang kepada PUPN maka Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksanya;

4. Bahwa posita gugatan *a quo* sama sekali tidak berdasarkan alasan hukum, karena seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan *a quo* hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan sebelumnya yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara in casu, sengketa gugatan yang diajukan Penggugat pada intinya tentang permasalahan pengurusan Piutang Negara dan pelaksanaan lelang eksekusi PUPN;
5. Bahwa dalam hal ini Penggugat dengan itikat tidak baik tetap mengajukan gugatan berlapis-lapis tanpa dasar hukum yang mana gugatan *a quo* memiliki kaitan antara satu dengan lainnya, atau gugatan perkara *a quo* adalah dalil-dalil atau posita yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim baik pada tingkat Pengadilan Negeri (berdasarkan Putusan Nomor 88/Pdt.G/2001/PN Pdg.), tingkat Banding (berdasarkan Putusan Nomor 94/PDT/2002/PT PDG.), dan tingkat Kasasi (berdasarkan Putusan Nomor 1398 K/Pdt/2003) dan Peninjauan Kembali berdasarkan Putusan Nomor 116 PK/Pdt/2010, semuanya telah diputus dengan amar putusan menolak permohonan Peninjauan Kembali Pemohon Peninjauan Kembali (semula Penggugat asal/Pembanding/ Pemohon Kasasi) dan terhadap perkara *in casu* yang diajukan Penggugat telah diputus sampai tingkat Peninjauan Kembali sehingga perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Padang telah memberikan Putusan Nomor 117/Pdt.G/2011/PN Pdg., tanggal 24 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat VI seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Hal. 11 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang seluruhnya berjumlah Rp2.526.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 43/PDT/2013/PT PDG, tanggal 29 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 3 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 117/Pdt.G/2011/PN PdG. jo. Akta Nomor 27/2013/PDG, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 1 November 2013 dan 25 November 2013, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi III, V/Tergugat II, VI/Para Turut Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang masing-masing pada tanggal 11 November 2013, 13 November 2013, dan 19 November 2013;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Tinggi Padang salah menerapkan Hukum Perjanjian atau melanggar hukum terkait dengan tanah dan bangunan obyek sengketa;  
Bahwa kesalahan Pengadilan Tinggi Padang dalam penerapan hukum dapat dilihat pada paragraph terakhir halaman 7 putusan in casu yang bunyinya, Pemohon Kasasi kutipkan di bawah ini:



Menimbang, bahwa dengan fakta di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Penggugat secara diam-diam telah memberikan persetujuan atas langkah-langkah hukum yang dilakukan suaminya yaitu Tergugat I, untuk meminjam uang kepada Tergugat II sebesar Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan uang tersebut digunakan untuk membeli tanah dan bangunan, dan tanah dan bangunan tersebut dijadikan jaminan hutang Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat Penggugat telah memberikan persetujuannya atas perbuatan Tergugat I menganggu atau menjaminkan Hak Guna Bangunan Nomor 4 Gambar Situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715 atas nama Wildan Umsar yang dibuat oleh H. Zamri, S.H. Notaris di Padang tanggal 9 Agustus 1994, Nomor 437;

Bahwa pendapat Pengadilan Tinggi Padang yang menyebutkan bahwa Pemohon telah memberikan persetujuan secara diam-diam kepada Tergugat I sekarang Termohon Kasasi jelas sangat keliru dan melanggar hukum yang berlaku, dengan penjelasan yuridis sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut Pasal 35 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Tentang Perkawinan menegaskan, bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Jika dihubungkan ketentuan ini dengan tanah obyek sengketa, jelas bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah harta bersama Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi semula Tergugat I (dengan catatan tidak harus nama bersama, baik tercatat atas nama suami, maka istri juga berhak sebagian begitu sebaliknya). Maka dengan demikian si suami (dalam hal ini Tergugat I sekarang Termohon Kasasi) tidak berhak dan tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tanpa ikut sertanya Pemohon Kasasi sebagai istri;
- b. Bahwa menurut ketentuan Pasal 8 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, tegas menentukan, bahwa Hak Tanggungan hanya dapat diberikan oleh orang atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk itu. Begitu juga semasa berlakunya Hypotik, Hypotik

*Hal. 13 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014*





hanya dapat diberikan oleh yang berhak dan berkuasa untuk memindahtangkannya (Pasal 1167 KUHPerdara);

Bahwa bila dihubungkan ketentuan Hypotik maupun Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dengan perbuatan pemberian hak tanggungan atas tanah sengketa, jelas sekali bahwa pemberian hak tanggungan yang diberikan oleh Tergugat I/ Termohon Kasasi kepada Tergugat II/Termohon Kasasi jelas sangat bertentangan dengan ketentuan tersebut;

- c. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) juncto Pasal 1171 KUHPerdara juncto Pasal 10 (2) Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pemberian hypotik sekarang Hak Tanggungan harus berbentuk autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa oleh karena tanah dan bangunan obyek sengketa adalah harta bersama Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi semula Tergugat I, maka perbuatan apapun yang dilakukan Tergugat I sekarang Termohon Kasasi terkait dengan tanah sengketa harus melibatkan dan mengikutsertakan Pemohon Kasasi sebagai istri;

Bahwa akan tetapi bila diperhatikan fakta persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, jelas Pemohon Kasasi tidak terlibat dalam menganggunkan atau menjaminkan Hak Guna Bangunan Nomor 4 Gambar Situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715 tersebut. Maka dengan demikian secara yuridis formal, perbuatan Termohon Kasasi menganggunkan atau menjaminkan Hak Guna Bangunan Nomor 4 Gambar Situasi tanggal 3 Agustus 1995 Nomor 5715, adalah tidak sah dan cacat hukum karenanya batal demi hukum;

2. Bahwa selain itu jika diperhatikan pula tentang Hukum Perjanjian pada umumnya terutama dalam Buku Ketiga III KUHPerdara dan dikaitkan dengan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) juncto



Pasal 1171 KUHPdata juncto Pasal 10 (2) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, jelas tidak mengenal persetujuan secara diam-diam. Bahkan dalam ketentuan tersebut mengharuskan perjanjian pemberian hipotik atau hak tanggungan haruslah dengan akta autentik dalam arti harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Maka dengan demikian jelas pendapat Pengadilan Tinggi yang telah menolak gugatan Pemohon Kasasi lantaran menurut Pengadilan Tinggi adanya persetujuan secara diam-diam dari Pemohon Kasasi adalah pendapat yang keliru dan bertentangan dengan hukum;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Padang salah menerapkan hukum karena seharusnya Pengadilan Tinggi Padang mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi, karena berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi Padang pada paragraf ke 2 halaman 11 putusan tegas menyebutkan bahwa dari bukti-bukti yang diajukan termasuk pengakuan hutang, kuasa memasang hipotik dan kuasa untuk menjual dan akta pemberian hak tanggungan (P.3.T.I.3, T.II.03 vide T.II.04, T.IV, 10, T.VI/1.b), tidak tertulis adanya persetujuan dari Penggugat sekarang Pemohon Kasasi;

Bahwa bila dikaitkan pertimbangan tersebut dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) juncto Pasal 1171 KUHPdata juncto Pasal 10 (2) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka seharusnya Pengadilan Tinggi Padang mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi, karena dengan tidak adanya persetujuan tertulis dari Pemohon Kasasi atas Hak Tanggungan tanah sengketa, maka tanggungan tersebut menjadi tidak sah dan cacat hukum;

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

mengenai alasan ke 1 sampai dengan alasan ke 3:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 18 Oktober 2013 dan jawaban memori tanggal 11 November 2013, 13 November 2013, 19 November

*Hal. 15 dari 18 hal. Put. No. 3 K/Pdt/2014*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Padang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa oleh karena perjanjian kredit/pinjam uang antara Tergugat I dan Tergugat II dengan mengagunkan objek sengketa tanpa izin dan tanpa persetujuan Penggugat menjadi perjanjian kredit/pinjam uang antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum tidak dapat dibenarkan, karena ternyata pinjaman uang tersebut dipergunakan oleh Tergugat I untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya yang terletak di Perumahan Monang Indah Garden Lubuk Buaya Blok A Nomor 1 sampai saat ini ditempati oleh Penggugat dengan Tergugat I selaku suami istri sah dan sampai saat ini pula antara Penggugat dan Tergugat I masih berstatus sebagai suami istri sah, sehingga dapat dianggap Penggugat telah memberikan persetujuan secara diam-diam untuk mengagunkan atau menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat II, untuk itu pemberian kuasa untuk memasang hipotik dan kuasa untuk menjual atas objek sengketa sah, dengan demikian pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Penggugat telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa lagi pula alasan kasasi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **29 Oktober 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Bambang Joko Winarno, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.,



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

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd.

Bambang Joko Winarno, S.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003