



PUTUSAN

Nomor 1300 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. MOCH. ZAKI, yang diteruskan oleh ahli warisnya yaitu:

- 1) **Hj. ANIK CHAIRANI**,
- 2) **WAHYU DIANSYAH**,
- 3) **SOFAN ZALDI**,
- 4) **SISKA ADHILA**,

kesemuanya bertempat tinggal di Dusun Tumpuk RT 006 RW 001, Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Tulungagung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Daris Syifa Auris, bertempat tinggal di Dusun Tumpuk RT 006 RW 001, Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Agustus 2016 dan Surat Ijin Khusus dari Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 6 September 2016;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR Tbk. KANTOR PUSAT DI SURABAYA CQ PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR Tbk. KANTOR CABANG DI TULUNGAGUNG, berkedudukan di Jalan I Gusti Ngurah Rai Nomor 1, Tulungagung;
Termohon Kasasi;

d a n

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ KANWIL X

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1300
K/Pdt/2019



DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG, berkedudukan di Jalan S. Supriadi Nomor 157, Malang, diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pantjananto TEHP, S.H., dan kawan-kawan, sebagai para penerima kuasa, yang berkantor di Jalan S. Supriadi Nomor 157, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2014;

2. **GATIT WILUDJENG SUBANDIJAH, S.H.**, sebagai Pejabat Lelang Kelas I, yang telah diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 22/KM.09/UP.II/1998, tanggal 24 Desember 1998, berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang;
 3. **PT BALAI LELANG TUNJUNGAN (BALANGAN) SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Basuki Rachmat Nomor 149, Surabaya;
 4. **JERRY WOWILLING**, bertempat tinggal di Jalan K.H. Agus Salim Nomor 11 d, Tulungagung;
 5. **H. MOCH. ZAKI, selaku Direktur CV. JAYA HIKMAH**, bertempat tinggal di Dusun Tumpuk, RT 006 RW 001, Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Tulungagung;
- Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan, menyatakan bahwa pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1300

K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan, menyatakan bahwa besaran hak *preferen* pihak Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan kredit milik pihak Penggugat sebagai pemberi hak tanggungan berdasarkan Perjanjian Membuka Kredit Nomor 96, tanggal 11 Pebruari 2008, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 235, tanggal 23 Mei 1990, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 544, tanggal 17 Mei 1990, luas tanah 230 m², yang terletak di Kelurahan Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, adalah sebesar nilai pengikatan hak tanggungannya saja, yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sesuai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama), Nomor 502/2008, tanggal 2 April 2008, *juncto* Akta Pemberian hak tanggungan Nomor 229/2008, tanggal 11 Pebruari 2008;
4. Menetapkan, menyatakan bahwa pihak Turut Tergugat V sebagai debitor telah beriktikad baik, telah mengajukan permohonan kepada pihak Tergugat sebagai kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk menebus jaminan kredit milik pihak Penggugat selaku pemberi hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 235, tanggal 23 Mei 1990, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 544, tanggal 17 Mei 1990, luas tanah 230 m², yang terletak di Kelurahan Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, sebesar nilai pengikatan hak tanggungannya, yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sesuai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama), Nomor 502/2008, tanggal 2 April 2008, *juncto* Akta Pemberian hak tanggungan Nomor 229/2008, tanggal 11 Pebruari 2008;
5. Menetapkan, menyatakan bahwa pihak Tergugat sebagai kreditor selaku pemegang hak tanggungan telah menolak iktikad baik pihak Turut Tergugat V sebagai debitor atas permohonannya untuk menebus jaminan kredit milik pihak Penggugat selaku pemberi hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 235, tanggal 23 Mei 1990, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 544, tanggal 17 Mei 1990, luas tanah 230 m², yang terletak di Kelurahan Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, sebesar nilai pengikatan hak tanggungannya, yaitu sebesar

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1300

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sesuai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama), Nomor 502/2008, tanggal 2 April 2008, *juncto* Akta Pemberian hak tanggungan Nomor 229/2008, tanggal 11 Pebruari 2008;

6. Menetapkan, menyatakan bahwa pihak Tergugat sebagai kreditor selaku pemegang hak tanggungan telah bersalah, oleh karena telah menolak iktikad baik pihak Turut Tergugat V sebagai debitor atas permohonannya untuk menebus jaminan kredit milik pihak Penggugat selaku pemberi hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 235, tanggal 23 Mei 1990, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 544, tanggal 17 Mei 1990, luas tanah 230 m², yang terletak di Kelurahan Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, sebesar nilai pengikatan hak tanggungannya, yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang sudah mencapai hak *preferen* pihak Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan sesuai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama), Nomor 502/2008, tanggal 2 April 2008, *juncto* Akta Pemberian hak tanggungan Nomor 229/2008, tanggal 11 Pebruari 2008;

7. Menetapkan secara provisional:

- 7.1. Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan terhadap obyek tanah sengketa (ex. obyek lelang yang telah laku terbeli lelang oleh pihak Turut Tergugat IV tersebut, dalam hal ini), dahulu tercatat atas nama Turut Tergugat V yang terletak di Kelurahan Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 235, tanggal 23 Mei 1990, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 544, tanggal 17 Mei 1990, luas tanah 230 m², dan
- 7.2. Memerintahkan kepada pihak Turut Tergugat IV untuk menanggukhan pelaksanaan eksekusi pengosongan di kemudian hari terhadap obyek tanah sengketa (ex. obyek lelang yang telah laku terbeli lelang oleh pihak Turut Tergugat IV, dalam hal ini), dahulu tercatat atas nama pihak Turut Tergugat V yang terletak di Kelurahan Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, sebagaimana

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1300

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)



tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 235, tanggal 23 Mei 1990, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 544, tanggal 17 Mei 1990, luas tanah 230 M² sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan oleh karenanya, untuk penetapan putusan secara provisional ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada keberatan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

8. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum pihak Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: jika Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung berpendapat lain, mohon dapatnya perkara ini diputus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat:

- Gugatan Penggugat *error in persona* dalam bentuk (*gemis aanhodenig heid*);
- Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Eksepsi Turut Tergugat I:

- Eksepsi Turut Tergugat I dan II agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Gugatan tidak jelas (*obsuur libels*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tulungagung telah memberikan putusan Nomor 31/Pdt.G/2014/PN Ta tanggal 3 Februari 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga ini sejumlah Rp2.671.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1300
K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 135/Pdt/2016/PT SBY tanggal 30 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.G/2014/PN.Ta. *juncto* Nomor 135/PDT/2016/PT Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tulungagung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada 13 September 2016;

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 13 September 2016 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, dan menetapkan perkara ini diperiksa secara cepat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal 30 Mei 2016 sesuai Nomor 135/PDT/2016/PT Sby *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung tertanggal 3 Pebruari 2015 Nomor 31/Pdt.G/2014/PN.Ta., dan dengan mengadili sendiri;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi, untuk seluruhnya sebagaimana yang telah tercantum dalam gugatan;
4. Menghukum pihak Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: jika Majelis Hakim Agung tingkat kasasi berpendapat lain, mohon dapatnya perkara ini diputus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1300
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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi 3 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 13 September 2016 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 3 Juli 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa eksepsi dapat dikabulkan karena Penggugat menggugat dirinya sendiri dalam perkara *a quo* dan prinsip dasar dalam mengajukan gugatan di pengadilan adalah adanya perselisihan hukum, sehingga gugatan *a quo error in persona* karena Penggugat menggugat dirinya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. MOCH. ZAKI yang diteruskan oleh ahli warisnya yaitu Hj. ANIK CHAIRANI dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1300

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)



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. MOCH. ZAKI** yang diteruskan oleh ahli warisnya yaitu: **1. Hj. ANIK CHAIRANI, 2. WAHYU DIANSYAH, 3. SOFAN ZALDI**, dan **4. SISKHA ADHILA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2019 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., 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 para anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H.,

M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1300
K/Pdt/2019