



PUTUSAN
Nomor 3605 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Tn. USEP SAEPUDIN;**
2. **Ny. NUR ENDAH WIDIYANTI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Pelabuhan II Km 7 Nomor 265 RT 001/RW 006, Kelurahan/Desa Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H., M.Sc., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C Nomor 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2019;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk cq PT BANK CENTRAL ASIA CABANG SUKABUMI, diwakili oleh Henry Koenaifi dan Subur Tan, masing-masing selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani Nomor 31-33, Gunung Parang, Cikole, Kota Sukabumi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendrik dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Central Asia Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2019;
Termohon Kasasi;

D a n:

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA**

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 K/Pdt/2019



DAN LELANG (KPKNL) BOGOR, berkedudukan di Jalan Veteran Nomor 45, Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat;

- 2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SUKABUMI**, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 127, Sukabumi, Jawa Barat;
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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sukabumi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan kepada Tergugat untuk memberikan *print out* sisa *outstanding* sisa hutang pokok kepada Penggugat;
2. Menyatakan Para Turut Tergugat untuk tidak menerima dan memproses atau menunda/ditanggguhkan permintaan eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap objek sengketa perkara *a quo* dan tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap objek sengketa perkara *a quo*, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan/sita penyesuaian atas objek sengketa;
3. Menyatakan bahwa:
 - a. SHM Nomor 605 yang terletak di Kelurahan Sriwidari, Kecamatan Gunung Puyun, Kotamadya Sukabumi, Jawa Barat, nama jalan/persil

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT 01/RW 03, Surat Ukur tanggal 17 Januari 1994 Nomor 84/P/1994 luas 91 m² (sembilan puluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp1.348.050.000,00 (satu miliar tiga ratus empat puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah), Akta Nomor 60/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;

- b. SHM Nomor 547 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 Nomor 03/Gedong Panjang/2004 luas 2000 m² (dua ribu meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp2.308.202.500,00 (dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah), Akta Nomor 61/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi Bersama M.548, M.652/Kel. Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
- c. SHM Nomor 548 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 Nomor 04/Gedong Panjang/2004 luas 910 m² (sembilan ratus sepuluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp2.308.202.500,00 (dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah), Akta Nomor 61/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi Bersama M.547, M.652/Kel. Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
- d. SHM Nomor 652 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, letak tanah Blok

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 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)



Lamping, Surat Ukur tanggal 4 Juni 2008 Nomor 12/Gedong Panjang/2008 luas 388 m² (tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp2.308.202.500,00 (dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah), Akta Nomor 61/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi Bersama M.547, M.548/Kel. Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;

selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/non eksekutabel serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan batal demi hukum terhadap tanah objek sengketa SHM Nomor 605 yang terletak di Kelurahan Sriwidari, Kecamatan Gunung Puyun, Kotamadya Sukabumi, Jawa Barat, Nama jalan/persil RT 01/RW 03, Surat Ukur tanggal 17 Januari 1994 Nomor 84/P/1994 luas 91 m² (sembilan puluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp1.348.050.000,00 (satu miliar tiga ratus empat puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah), Akta Nomor 60/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
6. Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/non eksekutabel serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan batal demi hukum terhadap tanah objek sengketa SHM Nomor 547 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 Nomor 03/Gedong Panjang/2004 luas 2000 m² (dua ribu meter

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 K/Pdt/2019



persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp2.308.202.500,00 (dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah), Akta Nomor 61/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi Bersama M.548, M.652/Kel. Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;

7. Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/non eksekutabel serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan batal demi hukum terhadap tanah objek sengketa SHM Nomor 548 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 Nomor 04/Gedong Panjang/2004 luas 910 m² (sembilan ratus sepuluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp2.308.202.500,00 (dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah), Akta Nomor 61/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi Bersama M.547, M.652/Kel. Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
8. Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/non eksekutabel serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan batal demi hukum terhadap tanah objek sengketa SHM Nomor 652 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 4 Juni 2018 Nomor 12/Gedong Panjang/2008 luas 388 m² (tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp2.308.202.500,00 (dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah), Akta Nomor 61/2015 tanggal 25-02-

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi Bersama M.547, M.548/Kel. Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;

9. Menyatakan Para Penggugat selaku Debitur yang beriktikad baik dan kooperatif maka berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan restrukturisasi kredit dengan pembayaran sisa hutang kepada Tergugat selaku Kreditur sebesar Rp1.813.730.476,3 (satu miliar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah koma tiga sen), dengan jalan mengangsur sisa hutang pokok sesuai kemampuan dan bersamaan menjual agunan/objek sengketa perkara *a quo*;
10. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat;
11. Menghukum Tergugat untuk menghapus bunga dan denda kepada Penggugat;
12. Menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasai dari Tergugat dan Para Turut Tergugat;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;
14. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara *a quo*;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

- Gugatan Penggugat *a quo* tidak jelas/kabur (*obscur libel*);
- Eksepsi tentang kurang pihak (*litis plurium consortium*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

- *Error in subjecto*;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Obscure libelle*;
- Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukabumi telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Skb., tanggal 12 September 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp811.000,00 (delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 546/PDT/2018/PT. BDG., tanggal 23 Januari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Februari 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Februari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Skb., *juncto* Nomor 546/PDT/2018/PT BDG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2019;

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

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 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)



dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 Februari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Skb tanggal 12 September 2018 jo Nomor 546/Pdt/2018/PT BDG tanggal 23 Januari 2019;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Atau: Mohon putusan yang adil;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 28 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi, ternyata *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I telah wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada Tergugat berdasarkan fasilitas kredit yang telah diterimanya, oleh karena itu pelelangan atas objek yang menjadi jaminan yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur adalah sah;
- Bahwa meskipun tidak ada akta pengakuan utang dalam perjanjian kredit antara Penggugat I dengan Tergugat, hal itu tidak mengakibatkan perjanjian kredit antara pihak Penggugat dengan Tergugat menjadi cacat hukum karena *dwang*, *dwaling* dan *bedrog*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tn. USEP SAEPUDIN, dan kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pada 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Tn. USEP SAEPUDIN** dan 2. **Ny. NUR ENDAH WIDIYANTI** 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 Senin, tanggal 16 Desember 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 Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 3605 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)



Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001