



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

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

1. **NUR KHAMIDAH**, bertempat tinggal di Desa Pecangaan Kulon, RT 03 RW 05, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;
2. **RISDIYANTO**, bertempat tinggal di Dusun Banjarejo RT 01 RW 30, Desa Tembokrejo, Kecamatan Gumuk Mas, Kabupaten Jember;
3. **ERMI FITRIANA**, bertempat tinggal di Desa Krasak RT 06 RW 01, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Agus Budianto, S.H., 2. Afif Fahroni, S.Sy, 3. Vera Yostianti, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Agus Budianto, S.H., CLA., & Rekan, beralamat di Jalan Letkol. Tit. Sudono Nomor 24 Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **ROIKHAN**, bertempat tinggal di Desa Krasak, RT 06 RW 01, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;
2. **PT BPR SETIA KARIB ABADI CABANG SEMARANG**, yang diwakili oleh H. Adi Riris Wibowo, M.Com, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Menti Supeno, Nomor 1 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Nur Khamid, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Semarang-Demak, Km 8,5 Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2018;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2101 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding;

d a n:

1. **KPKNL SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D Semarang;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JEPARA** berkedudukan di Jalan Ahmad Fauzan Jepara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

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 Jepara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat III adalah ahli waris sah dari almarhumah Ibu Mariamah;
3. Menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah harta gono gini Almh. Ibu Mariamah yang belum dibagi waris;
4. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan terhadap objek tersebut dibawah ini:
  - Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1726 luas 740 m<sup>2</sup> terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, atas nama Nasrup;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan PT. BPR Setia Karib Abadi (Tergugat II) ini cacat hukum oleh sebab itu perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda pelelangan dan dan tidak menjadwalkan lelang ulang atas tanah obyek

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2101 K/Pdt/2018

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan tanah obyek sengketa pada Para Penggugat untuk selanjutnya dibagi waris;
9. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan pada posisi semula SHM Nomor 1726 luas 740 m<sup>2</sup> terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, atas nama Nasrup.

Atau: apabila Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang memenuhi rasa keadilan;

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

- Gugatan Para Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat II adalah salah alamat (*error in subjectum*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Kredit Nomor 17785/PK/BPR/SKA/VII/2015 tanggal 14 Juli 2015 antara Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I/Tergugat Rekonvensi I mendapat fasilitas kredit yang dinikmati oleh Tergugat I/Tergugat Rekonvensi I sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
3. Menyatakan sah jaminan berupa SHM Nomor 1726 atas nama Nasrup (Tergugat III) seluas 740 m<sup>2</sup> Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara (obyek sengketa) dan selanjutnya telah diikat secara nyata dengan hak tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 037/2015 tanggal 8 Agustus 2015;
4. Menyatakan sah besarnya hutang Tergugat I/Tergugat Rekonvensi I dengan rincian pelunasan atas nama Tergugat I plafon Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan tanggal realisasi 14 Juli 2015 jatuh tempo per tanggal 14 Juli 2019 D/A. Desa Krasak RT 006 RW 007 Pecangaan Jepara per 29 April 2017 adalah sebagai berikut:

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1). Hutang pokok | : Rp 296.512.245,00 |
| - bunga          | : Rp 143.020.408,00 |

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2101 K/Pdt/2018

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: Rp 448.814.653,00

2). Biaya appraisal : Rp 1.500.000,00

3). Biaya penyelesaian kredit : Rp 10.000.000,00 +

TOTAL : Rp 460.314.653,00

(empat ratus enam puluh juta tiga ratus empat belas ribu enam ratus lima puluh tiga rupiah)

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I/Tergugat Rekonvensi I telah wanprestasi;
6. Menyatakan bahwa guna menjamin pelunasan hutang-hutangnya harap dilakukan melalui pelelangan umum dengan meminta bantuan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar biaya perkara; Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex equo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek gugatan/objek perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Nomor 76/Pdt.G/2016/PN.Jpa tanggal 6 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Kredit Nomor 17785/PK/BPR/SKA/VII/2015 tanggal 14 Juli 2015 antara Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I/Tergugat I Rekonvensi mendapat fasilitas kredit yang dinikmati oleh Tergugat I/Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Menyatakan sah jaminan berupa SHM Nomor 1726 atas nama Nasrup (Tergugat III) seluas 740 m<sup>2</sup> Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan,

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2101 K/Pdt/2018

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata dengan hak tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 037/2015 tanggal 8 Agustus 2015;

- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I/Tergugat I Rekonvensi telah wanprestasi;
- Menolak gugatan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Kompensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.776.100,00 (dua juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu seratus rupiah);

Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan putusan Nomor 354/PDT/2017/PT.SMG tanggal 4 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 29 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Desember 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 76/Pdt/G/2016/PN.Jpa *Juncto* Nomor 354/PDT/2017/PT.SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Desember 2017;

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 21 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
- Menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara Nomor 354/Pdt/2017/PT.SMG, perlu dikaji ulang;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2101 K/Pdt/2018

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah harta gono gini Almarhumah Ibu Mariamah yang belum dibagi waris;
- Menyatakan sah dan berharga sita persamaan terhadap objek tersebut dibawah ini:
  - Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1726 luas 740 m<sup>2</sup> terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, atas nama Nasrup;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan PT BPR Setia Karib Abadi (Tergugat II) ini cacat hukum oleh sebab itu perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda pelelangan dan dan tidak menjadwalkan lelang ulang atas tanah objek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan tanah obyek sengketa pada Para Penggugat untuk selanjutnya dibagi waris;
- Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan pada posisi semula SHM Nomor 1726 luas 740 m<sup>2</sup> terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, atas nama Nasrup;

Atau dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 19 Januari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 21 Desember 2017, kontra memori kasasi tanggal 19 Januari 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I selaku debitur dengan Tergugat II selaku kreditur disertai jaminan yang dibebani hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1726 atas nama Tergugat III (Nasrup) adalah

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2101 K/Pdt/2018





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat;

Bahwa perjanjian kredit terjadi tanggal 14 Juli 2015 sebelum Ibu Mariamah meninggal dunia tanggal 18 Juli 2015, sehingga pada saat Ibu Mariamah meninggal dunia objek sengketa sudah dijadikan jaminan hutang Tergugat I pada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi 1. NUR KHAMIDAH, 2. RISDIYANTO, 3. ERMI FITRIANA, 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 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;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NUR KHAMIDAH, 2. RISDIYANTO, 3. ERMI FITRIANA**, tersebut;
2. Menghukum Para 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 Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 8 Oktober 2018 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., 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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2101 K/Pdt/2018

#### 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)

