



**PUTUSAN**  
Nomor 2885 K/Pdt/2017

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

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

1. **SURADJI**, bertempat tinggal di Dukuh Pulo Rejo, RT. 16, RW. 003, Desa Pulo Rejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun;
  2. **SUKARTI**, bertempat tinggal di Dukuh Pulo Rejo, RT. 16, RW. 003, Desa Pulo Rejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Joko Priyadi, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Semanggi Mojo, RT. 02, RW. 06, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n

1. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. PUSAT JAKARTA cq. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. WILAYAH JAWA TIMUR cq. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG PEMBANTU CARUBAN**, berkedudukan di Jalan Panglima Sudirman, Nomor 140, Caruban, Kabupaten Madiun;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN JAWA TIMUR cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MADIUN**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta, Nomor 17, Madiun;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;  
Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Madiun pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari :

- Sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2624 dengan luas +/- 2140 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2625 dengan luas +/- 2507 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 dengan luas +/- 1390 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Sebidang tanah dan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1859 dengan luas +/- 1380 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;

Bahwa untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut diatas dijadikan Jaminan Hutang mohon ditetapkan menjadi obyek sengketa;

2. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat I mengadakan persetujuan restrukturisasi kredit KMK yang berakhir tanggal 20 Oktober 2016;
3. Bahwa usaha Para Penggugat mengalami kemacetan sehingga pembayaran bunga dan atau pokok dari Para Penggugat kepada Tergugat I mengalami kemacetan;
- Bahwa oleh karena pembayaran bunga dan atau pokok terjadi kemacetan, Tergugat I memberikan beberapa kali surat peringatan kepada Para Penggugat;
4. Bahwa dari inti surat peringatan tersebut di atas apabila Para Penggugat tidak dapat membayar angsuran hutang kepada

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017

#### 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

Tergugat I, maka benda yang menjadi obyek sengketa akan dijual secara lelang;

5. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I sepakat bahwa untuk menyelesaikan kemacetan pembayaran Para Penggugat, Para Penggugat diberi kesempatan menjual aset yang dijamin untuk melunasi hutang-hutang Para Penggugat;
6. Bahwa Para Penggugat baru dapat dikatakan wanprestasi apabila jangka waktu restrukturisasi telah habis, yaitu pada tanggal 20 Oktober 2016;
7. Bahwa Tergugat II dilibatkan dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap :
  - Sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2624 dengan luas +/- 2140 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  - Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2625 dengan luas +/- 2507 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Suradjo yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  - Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1411 dengan luas +/- 1390 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  - Sebidang Tanah dan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1859 dengan luas +/- 1380 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;Apabila adanya permohonan perubahan balik nama Tergugat I dan atau siapa saja sambil menuju putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;
8. Bahwa untuk menghindari adanya penguasaan yang menjadi obyek sengketa dan menghindari peralihan penguasaan benda

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Madiun agar diletakkan/ meletakkan Sita Jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa :

- Sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2624 dengan luas +/- 2140 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2625 dengan luas +/- 2507 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Suradjo yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1411 dengan luas +/- 1390 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Sebidang Tanah dan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1859 dengan luas +/- 1380 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;

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

### PRIMAIR :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang domohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa :
  1. Sebidang Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2624 dengan luas +/- 2140 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017

#### 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)



2. Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2625 dengan luas +/- 2507 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  3. Sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1411 dengan luas +/- 1390 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  4. Sebidang tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1859 dengan luas +/- 1380 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Menetapkan dan mengabulkan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa, berupa :
1. Sebidang Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2624 dengan luas +/- 2140 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  2. Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2625 dengan luas +/- 2507 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  3. Sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1411 dengan luas +/- 1390 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  4. Sebidang tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1859 dengan luas +/- 1380 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Menghukum Tergugat I untuk melakukan penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa dan memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual aset-aset untuk menyelesaikan kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat belum wanprestasi;
- Menghukum Tergugat II untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap :
  1. Sebidang Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2624 dengan luas +/- 2140 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  2. Tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2625 dengan luas +/- 2507 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  3. Sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1411 dengan luas +/- 1390 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
  4. Sebidang tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1859 dengan luas +/- 1380 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Suradji yang terletak di Pulorejo, Kecamatan Pilang Kenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;
- Apabila adanya permohonan perubahan balik nama dari Tergugat I dan atau siapa saja selama proses perkara ini berjalan sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Keberatan Terhadap Lelang Sebelum Pelaksanaan Lelang Harusnya Diajukan Dalam Bentuk Perlawanan Bukan Dalam Bentuk Gugatan**

1. Bahwa sesuai Surat Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang terdaftar pada register Pengadilan Negeri Madiun Nomor 9/PDT.G/2016/ PN.Mjy tanggal 01 Juni 2016 Para Penggugat mengajukan dalam bentuk Gugatan. Padahal pelaksanaan lelang atas obyek sengketa belum oleh Tergugat I;
2. Bahwa tidaklah tepat apabila Permintaan Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Eksekusi Lelang diajukan dalam bentuk "Gugatan

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017



Biasa", semestinya Penggugat mengajukan dalam bentuk "Perlawanan". Hal tersebut merujuk Putusan PN Surakarta Nomor 204/Pdt.Plw/2010/PN.Ska, tanggal 11 Juli 2011, yang dalam putusannya menyebutkan bahwa pengajuan Perlawanan (*derden verzet*) harus dilakukan sebelum *executorial* (perjanjian lelang) dilaksanakan. Selanjutnya dalam Putusan MA RI tanggal 31 September 1997 Nomor 697/K/Sip/1974 disebutkan bahwa "Sesuai dengan tertib beracara, formalitas pengajuan *derden verzet* terhadap eksekusi harus diajukan sebelum *executorial verkoop* dilaksanakan";

3. Bahwa Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 bahwa : *"keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya"*,

Maka berdasarkan eksepsi-tersebut diatas, Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat untuk **MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA**;

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

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II itu sendiri;
2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun adalah :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1411/Ds. Pulorejo atas nama Suradji yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1998, Surat Ukur tanggal 13 Mei 1998 Nomor : 12.03.13.02.00355/1998 Luas : 1390 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi);
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2625/Ds. Pulorejo atas nama Suradji yang diterbitkan pada tanggal 13 April 2009, Surat Ukur tanggal 11 Februari 2009 Nomor 8/Pulorejo/2009 Luas 2507 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh meter persegi);
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1859/Ds. Pulorejo atas nama Suradji yang diterbitkan pada tanggal 12 Mei 1998, Surat Ukur tanggal 13 Mei 1998 Nomor 12.03.13.02.00519/1998 Luas : 1380 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2624/Ds. Pulorejo atas nama Suradji yang diterbitkan pada tanggal 13 April 2009, Surat Ukur tanggal 11 Februari 2009 Nomor : 7/Pulorejo/2009 Luas : 2140 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh meter persegi);

3. Bahwa gugatan Para Penggugat *masih belum waktunya (Premature)*:

Bahwa gugatan Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun adalah gugatan yang masih *premature*, dikarneaka belum adanya permohonan pendaftaran perubahan ataupun peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun terhadap ke 4 (empat) obyek sengketa Sertifikat tersebut diatas, dan menurut data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun bahwa ke 4 (empat) obyek sengketa sertifikat dimaksud telah dibebani hak tanggungan yang saat ini telah dijadikan jaminan hutang kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, selaku pemegang hak tanggungan dengan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah LIEK WAHYUNINGSIH, SH, oleh karena PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk sebagai pemberi/Pemegang hak tanggungan maka wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun/Tergugat II untuk dicatat Hak Tanggungannya, dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun hanya mencatat hak tanggungan yang didaftarkan oleh PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, maka hal ini telah sesuai dengan prosedur dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 13 ayat (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, serta *tidak adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil dan/atau gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard/NO)*.

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Madiun telah memberikan Putusan Nomor 9/PDT.G/2016/PN.Mjy tanggal 26 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

- Menolak keberatan (eksepsi) Tergugat I, II untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp373.000,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan Putusan Nomor 11/PDT/2017/PT.SBY tanggal 14 Maret 2017 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dai kuasa Para Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun tanggal 26 Oktober 2016 Nomor 9/PDT.G/2016/PN.Mjy., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Penggugat/Pembanding 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 Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 5 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.G/2016/PN.Mjy yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaen Madiun, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juni 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 15 Juni 2017;
2. Tergugat II pada tanggal 11 Juli 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut hemat kami putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 11/Pdt/2017/PT.Sby Tanggal 14 Maret 2017 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor 9/Pdt.G/2016/PN.Mjy adanya suatu kekeliruan didalam penetapan ukumnya serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan undang-undang yang berlaku;
2. Bahwa pertimbangan hukum tidak berdasar fakta sehingga telah memberi pertimbangan yang keliru, tidak dapat, dan kurang cermat dalam putusannya;

Menimbang berdasar hal-hal tersebut diatas majelis berpendapat pokok permasalahan yang kedua secara jelas dan nyata telah terjawab sehingga dapat dikatakan pembangunan seluruh obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian wanprestasi maka akan mendapat konsekuensi hukum seperti perjanjian yang telah disepakati bersama :

Bahwa mengenai jangka waktu pinjaman tersebut belum jatuh tempo dan sebagaimana Pasal 1959 KUHP Perdata, "orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian."

Bahwa khususnya mengenai pengelolaan obyek jaminan kredit secara tegas menyebutkan, "*dalam hal debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua (kreditur) oleh pihak pertama (debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, mengelola Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.*"

Apabila Penggugat telah terbukti atau menurut Undang-Undang dinyatakan ciera janji, maka berdasarkan Pasal 26 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan cara sesuai Pasal 22 HIR, 258 RBg, yaitu dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri :

"selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017

#### 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

yang ada pada mlaai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Bahwa Para Penggugat/Para Pembanding melibatkan Tergugat II/Terbanding II dalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama baik Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) sebagaimana peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat 1 huruf e “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika syarat salah satu dibawah ini tidak dipenuhi” huruf e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan :

Bahwa alasan-alasan keberatan banding dari Para Pemohon Banding, tidak semena-mena mengenai hasil penilaian dan penghargaan pada kenyataan (*van feitelijkten aard*) oleh *Judex Facti*, tetapi lebih kepada menegnai kesalahan menerapkan hukum dan kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh UU yang berkaitan dengan perkara ini, sebagai berikut :

Bahwa *Judex Facti* tidak cukup dalam mempertimbangkan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) hanya dasar asumsi, menyimpulkan, dan mengalisa sendiri *Judex Facti* tanpa dasar dan fakta yang sebenarnya :

Bahwa karena hal tersebut, dalam hal ini *Judex Facti* tidak cukup dalam mempertimbangkan, tidak dilandaskan pada fakta hukum yang terungkap, yang berupa pengakuan dan alat bukti yang terungkap secara menyeluruh, maka pertimbangan hukum yang demikian adalah merupakan kelalaian *Judex Facti* maka putusan tersebut harus dibatalkan. Hal tersebut bersesuaian dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 14 Tahun 1977 menegaskan bahwa :

“dengan/tidak kurang cukup mempertimbangkan hukum/alasan (*onvoldoende gemotiveerd*) bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain dan dengan begitu saja mudahnya memberikan penilaiannya bahwa Hakim dengan sumier menyimpulkan secara sepihak yaitu hanya secara simple terhadap hal-hal yang disebutkan dalam formalitas semata (*formeel waarheid*) saja dan bukan atas fakta yang sesungguhnya terjadi (*feitelijk*) dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*vorverzuim*) yang mengakibatkan cacat

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 2883 K/Pdt/2017



hukum sehingga dapat dibatalkan (*Vernierigbaar*) putusan pengadilan yang bersangkutan;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Para Penggugat dapat dibenarkan karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya sebaliknya Para Tergugat khususnya Tergugat I telah berhasil mempertahankan kebenaran dalil bantahannya;

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 Para Pemohon Kasasi SURADJI dan 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 semua tingkat peradilan;

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 Para Pemohon Kasasi **SURADJI**, dan **SUKARTI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./.

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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

## Biaya-Biaya :

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
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**