



**P U T U S A N**

**No. 3006 K/Pdt/2012**

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

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

**BUPATI/PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN LOMBOK BARAT DI GIRI MENANG CQ. PD. BPR NTB LOBAR PUSAT GERUNG DI GERUNG, LOMBOK BARAT CQ. PD. BPR NTB CABANG NARMADA, KABUPATEN LOMBOK BARAT.**

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya D.A. MALIK, SH dan BASRI MULYANI, SH,MH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Lombok Satu Law Office, beralamat Kantor di Jalan Pariwisata No. 55 Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding ;

**m e l a w a n :**

1. **DRS. ZAIBUDIN**, bertempat tinggal di Dep. Hukum dan Ham No.1 Kel. Pagesangan, Mataram ;
2. **WILDAN**, bertempat tinggal di Rum. Dis TNI AL Kekalik, Kelurahan Tanjung Karang, Ampenan, Kota Mataram ;
3. **MAHSUN**, bertempat tinggal di Jl. Anyelir, Komp. Prayitna, Praya, Lombok Tengah ;
4. **HJ. SALLILAWATI**, bertempat tinggal Gubuk Panaraga, Cakra Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram ;
5. **SUHARTINI, SE.** bertempat tinggal di Jl. Pagesangan Indah IV No. 2, Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram ;
6. **MOHAMMAD ABDULLAH SKM.** bertempat tinggal di Ruby I/S-1, Desa Midang, Gunung Sari, Lombok Barat;

Hal. 1 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **MA BHUDIONO, A.Md.** bertempat tinggal di Jl. Bekasi No. 14  
Pagesangan Timur, Kec. Mataram, Kota Mataram ;
8. **DR. KETUT MENDRA**, bertempat tinggal di Jl.  
Swaramahardika Gg. 4 No. 1, Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan  
Mataram, Kota Mataram ;
9. **H. DANU SUMIRAN**, bertempat tinggal di Jl.  
Brawijaya No. 64, Kelurahan Cakranegara Selatan, Kecamatan  
Cakranegara, Kota Mataram ;
10. **LALU ANDIKA WIJAYA**, bertempat tinggal di Jl. Pariwisata  
No. 9 Kelurahan Pejanggik, Kota Mataram ;
11. **I GST LANANG SUGIARTHA**, bertempat tinggal di Pengempel Indah,  
Kelurahan Bertais, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram ;
12. **NI LUH PUTU FRIDANI**, bertempat tinggal di Jl. Sunan Giri No. 43, BTN  
Rancak, Praya, Lombok Tengah;
13. **AHMAD ZAINI**, bertempat tinggal di Embungempas Timur, RT  
001/000, Desa Sigerongan, Kecamatan Lingsar, Narmada Lombok  
Barat ;
14. **SAHABUDIN**, bertempat tinggal di Embungempas Barat RT.  
007/000, Desa Sigerongan, Kecamatan Lingsar, Narmada, Lombok  
Barat;
15. **AMAQ SEPIAH**, bertempat tinggal di Dusun Dasan Bengkel, Desa  
Bonjeruk, Kec. Jonggat, Lombok Tengah ;
16. **RUBA'I**, bertempat tinggal di Embung empas Timur, Desa  
Sigerongan, Kecamatan Lingsar, Narmada Lombok Barat ;
17. **ROHAYATI**, bertempat tinggal di Peresak Selatan, Desa  
Peresak, Kecamatan Narmada, Lombok Barat ;
18. **SAIPUL BASRI**, bertempat tinggal di Embungempas Timur, Desa  
Sigerongan, Kecamatan Lingsar, Narmada, Lombok Barat;
19. **EDI DARMAWANTO**, bertempat tinggal di Jl. Taman  
Sejahtera IX/20, RT/RW. 003/002, Kelurahan Pejeruk, Kecamatan  
Ampenan, Kota Mataram;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada INA MAULINA, SH,  
Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan

Hal. 2 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swasembada III A, No. 20 Kekalik Indah, Kelurahan  
Kekali Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/para  
Terbanding;

Dan

**MUSTIADI**, bertempat tinggal di  
Embungempas Timur, Desa Sigerongan, Kecamatan  
Lingsar, Lombok Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut  
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah mengajukan gugatan  
terhadap sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu  
sebagai Tergugat II dan Tergugat I di muka persidangan Pengadilan Negeri  
Mataram pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Tergugat I ada memiliki sebidang tanah pertanian di Subak  
Sayang-Sayang Daye, Desa Sigerongan seluas 5180 M<sup>2</sup> dengan batas-batas  
sebagai berikut :

Sebelah Utara : Saluran ;

Sebelah timur : Saluran ;

Sebelah Selatan : Saluran ;

Sebelah Barat : Saluran ;

Yang terbagi dalam 2 (dua) Sertifikat Hak Milik a/n Tergugat I masing – masing:

- seluas 1034 M<sup>2</sup> SHM No. 688, dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Saluran ;

Sebelah Timur : Saluran ;

Sebelah Selatan : Saluran ;

Sebelah Barat : pecahan seluas 4146 M<sup>2</sup> ; dan

- Seluas 4146 M<sup>2</sup> SHM 689 dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Saluran ;

Sebelah Timur : pecahan seluas 1034 M<sup>2</sup> ;

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

#### 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

Sebelah Selatan : Saluran ;

Sebelah Barat : Saluran ;

Bahwa antara tahun 2008 s / d 2009 tanah sebagaimana diuraikan di atas oleh Tergugat I dijual secara kapling dan sebagai pembeli adalah para penggugat masing – masing :

1. DRS ZAIBUDIN, seluas 400 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 25 – 12 – 2008 dengan harga Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : kaplingan Saeful Basri dan Rohayati;

Sebelah Timur : kaplingan Sahabudin dan I Gusti lanang ;

Sebelah Selatan : Kaplingan Mahsun dan MA Bhudiono ;

Sebelah Barat : kaplingan A. Zaini ;

2. W I L D A N, seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 24 Maret 2008 dengan harga Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) dengan batas – batas : -

Sebelah Utara : kaplingan dr. L. Subhan ;

Sebelah Timur : kaplingan Suhartini, SE ;

Sebelah Selatan : kaplingan Ni Luh PT Fridani ;

Sebelah Barat : saluran ;

3. M A H S U N, seluas 400 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 4 April 2009 dengan harga Rp 51.000.000 (lima puluh satu juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : kaplingan Drs. Zaibudin ;

Sebelah Timur : kaplingan MA.Bhudiono ;

Sebelah Selatan : Saluran ;

Sebelah Barat : kaplingan Suhartini,SE ;

4. SALMILIWATI seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 8 April 2008 dengan harga Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : Saluran ;

Sebelah Timur : kaplingan Edi Damawanto ;

Sebelah Selatan : kaplingan Andika Wijaya K. ;

Sebelah Barat : Saluran ;

Hal. 4 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SUHARTINI, SE. seluas 400 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 29-12-2009 dengan harga Rp 51.000.000 (lima puluh satu juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : kaplingan Drs Zaibudin ;  
Sebelah Timur : kaplingan Wildan dan dr. Subhan ;  
Sebelah Selatan : S a l u r a n ;  
Sebelah Barat : kaplingan Ni Luh Pt Fridani ;

6. MOHAMMAD ABDULLAH, SKM. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 5 April 2009 dengan harga Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : S a l u r a n ;  
Sebelah Timur : kaplingan H Danu Sumuran ;  
Sebelah Selatan : kaplingan dr. Kt Mendra ;  
Sebelah Barat : kaplingan Ruba'i ;

7. MA BHUDIONO A,Md. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 4 April 2009 dengan harga Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : kaplingan Drs Zaibudin ;  
Sebelah Timur : kaplingan Sahabudin ;  
Sebelah Selatan : S a l u r a n ;  
Sebelah Barat : kaplingan Mahsun ;

8. DR. KETUT MENDRA. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 4 April 2009 dengan harga Rp 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : kaplingan Moh Abdullah SKM ;  
Sebelah Timur : kaplingan H. Danu sumiran ;  
Sebelah Selatan : S a l u r a n ;  
Sebelah Barat : kaplingan Sahabudin dan I Gst.Lanang;

9. H. DANU SUMIRAN. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 25 Oktober 2008 dengan harga Rp 11.500.000 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : S a l u r a n ;  
Sebelah Timur : kaplingan Widodo ;  
Sebelah Selatan : S a l u r a n ;

Hal. 5 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : kaplingan dr.Kt Mendra dan Moh. Abdullah SKM;  
10.LALU ANDIKA WIJAYA. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 28 April 2008

dengan harga Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : kaplingan Salmiliwati dan Edi Darmawanto ;

Sebelah Timur : kaplingan A. Zaini ;

Sebelah Selatan : kaplingan Aq sepiah ;

Sebelah Barat : kaplingan Edi Darmawanto ;

11.I GST LANANG SUGIARTHA. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 24 Maret

2008 dengan harga Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) batas-

batas :

Sebelah Utara : kaplingan Ruba'i ;

Sebelah Timur : kaplingan Moh.Abdullah dan dr.Kt Mendra ;

Sebelah Selatan : kaplingan Sahabudin ;

Sebelah Barat : kaplingan rohayati dan Drs. Zaibudin ;

12.NI LUH PUTU FRIDANI. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 25 Desember

2008 dengan harga Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) batas-

batas :

Sebelah Utara : kaplingan Wildan ;

Sebelah Timur : kaplingan Suhartini, SE ;

Sebelah Selatan : S a l u r a n ;

Sebelah Barat : S a l u r a n ;

13.AHMAD ZAINI. seluas 600 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 30 April 2008 dengan

harga Rp 36.000.000 tiga puluh enam juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : S a l u r a n ;

Sebelah Timur : kaplingan Saiful Basri ;

Sebelah Selatan : kaplingan suhartini ;

Sebelah Barat : kaplingan dr Subhan dan L Andika W ;

14.SAHABUDIN seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 4 April 2008 dengan harga

Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : kaplingan I Gst Lanang ;

Sebelah Timur : kaplingan dr Kt Mendra ;

Sebelah Selatan : S a l u r a n ;

Sebelah Barat : kaplingan Drs Zaibudi dan MA Bhudiono ;

Hal. 6 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

#### 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

15. AMAQ SEPIAH seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 28 Mei 2008 dengan harga Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : kaplingan L. Andika W ;  
Sebelah Timur : kaplingan Suhartini, SE ;  
Sebelah Selatan : kaplingan Wildan ;  
Sebelah Barat : S a l u r a n ;

16. R U B A ' I. seluas 200 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 10 April 2008 dengan harga Rp 11.000.000 (sebelas juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : S a l u r a n ;  
Sebelah Timur : kaplingan Moh. Abdullah SKM ;  
Sebelah Selatan : kaplingan I Gst Lanang ;  
Sebelah Barat : kaplingan Rohayati ;

17. ROHAYATI. seluas 400 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 4 April 2008 dengan harga Rp 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : S a l u r a n ;  
Sebelah Timur : kaplingan Rohayati ;  
Sebelah Selatan : kaplingan Drs Zaibudi ;  
Sebelah Barat : kaplingan Saiful Basri ;

18. SAIPUL BASRI seluas 380 M<sup>2</sup> dibeli tanggal 10 April 2008 dengan harga Rp 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : S a l u r a n ;  
Sebelah Timur : kaplingan Rohayati ;  
Sebelah Selatan : kaplingan Drs Zaibudin ;  
Sebelah Barat : kaplingan A. Zaini ;

19. EDI DARMAWANTO. seluas 200 M<sup>2</sup> dengan harga Rp 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) batas-batas :

Sebelah Utara : S a l u r a n ;  
Sebelah Timur : kaplingan Ahmad Zaini ;  
Sebelah Selatan : kaplingan L. Andika W ;  
Sebelah Barat : kaplingan Salmiliwati ;

Bahwa berdasarkan kesepakatan antara para penggugat dengan Tergugat I bahwa dalam proses jual beli tersebut segala biaya – biaya surat

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

#### 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

sampai dengan pemecahan sertifikat ke atas nama masing-masing pengapling ditanggung oleh para pembeli ( Para Tergugat ) ;

Bahwa setelah pembayaran harga tanah tersebut dibayar lunas kepada Tergugat I oleh para penggugat, kemudian Tergugat I membuat surat penyerahan hak dan masing – masing diserahkan kepada para penggugat bersamaan dengan penyerahan tanahnya, karena itu sejak penyerahan tersebut tanah dikuasai oleh para penggugat, dan sekarang telah dibuat menjadi kolam kolektif ;

Bahwa sejak pembayaran, penyerahan tanah beserta surat pernyataan penyerahan dari Tergugat I sebagai penjual kepada para penggugat sebagai pembeli, maka hak kepemilikan beralih dari Tergugat I kepada para penggugat, dan kemudian dapat dilanjutkan dengan peralihan secara administrasi, dan hukum Negara ;

Bahwa oleh karena itu, maka untuk proses pemecahan sertifikatnya para penggugat bersama-sama Tergugat I sepakat menunjuk PPAT/Notaris I Wayan Partha yang berkantor di Jl A. Yani Narmada untuk mengurusnya, dan di kantor PPAT/Notaris tersebut langsung dibuatkan Akta jual beli; dimana para penggugat dan Tergugat I telah pula menandatangani;

Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual beli PPAT, seharusnya kedua sertifikat (sertifikat tanah yang dikapling) tersebut diserahkan kepada Notaris, namun pada saat itu Tergugat I tidak membawanya, maka Tergugat I berjanji akan menyerahkannya melalui Sekretaris Desa ( sdr Subandrio ) yang kebetulan adalah sekretaris Tergugat I sendiri, dan kemudian setelah penandatanganan akta jual beli di Notaris tersebut, para penggugat tidak pernah lagi berkomunikasi dengan Tergugat I;

Bahwa beberapa bulan kemudian yaitu sekitar bulan Mei 2010, para penggugat mengecek ke Kantor Notaris untuk mengetahui sejauh mana proses pengurusannya oleh Notaris I Wayan Partha, namun setelah mendapat keterangan dari Notaris, bahwa proses pengurusannya belum dapat dilanjutkan, dan akta jual beli belum bisa dibuatkan nomor dan tanggal karena sertifikat belum diserahkan oleh Tergugat I ;

Bahwa setelah itu para penggugat berusaha menghubungi Tergugat I untuk mengetahui mengapa sertifikat belum diserahkan ke Notaris, namun tidak

Hal. 8 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

### 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

pernah bisa diketemukan, kemudian atas bantuan Sekdesnya Para Penggugat dapat bertemu dan saat itu Tergugat I pada tanggal 3 Juli 2010 membuat surat pernyataan kesanggupan untuk menyerahkan kedua sertifikat tersebut kepada Notaris selambatnya tanggal 1 September 2010 ;

Bahwa meskipun Tergugat I sudah membuat surat pernyataan, namun pada tanggal yang telah disanggupinya Tergugat belum juga menyerahkannya, sehingga Para Penggugat mencari tahu dimana sebenarnya keberadaan sertifikat tersebut ;

Bahwa dari keterangan yang Para Penggugat peroleh ternyata sertifikat tersebut dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I di PD. BPR NTB Cabang Narmada, di Jalan A. Yani No. 31 Narmada, Kabupaten Lombok Barat. (Tergugat II) ;

Bahwa mendapat informasi tersebut para penggugat langsung menghubungi kantor PD. BPR NTB Cabang Narmada, di Jalan A. Yani No. 31 Narmada, Kabupaten Lombok Barat ( Tergugat II ) untuk memastikan kebenarannya, dan ternyata benar sertifikat dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I, dimana realisasi kredit tanggal 25 Januari 2010 dan jatuh tempo 25 Januari 2012 ( selama 24 bulan) dengan flafond kredit Rp 300.000.000,00 ( tiga ratus juta rupiah ) ;

Bahwa setelah mendapat keterangan tersebut Para Penggugat menemui Tergugat I kemudian menanyakan, mengapa sertifikat dijadikan jaminan kredit, padahal itu hak Para Penggugat dan seharusnya diserahkan kepada Para Penggugat dan / atau Notaris untuk dipecah dan dibalik nama ke atas masing-masing Para Penggugat sebagai pengapling ;

Bahwa pada saat itu Tergugat I mengaku, bahwa pada waktu mengajukan kredit pada Tergugat II, Tergugat I mengajukan syarat-syarat yang salah satunya adalah sertifikat tanah sawah milik Tergugat I tetapi masih tercatat atas nama orang lain ( pemilik asal ), dan pada saat itu pula Tergugat II melalui petugasnya menanyakan kepada Tergugat I, apakah tidak ada sertifikat yang atas nama Tergugat I sendiri ?. dan Tergugat I menjawab ada tetapi itu sudah saya jual kepada Para Pengapling ( Para Penggugat ), dan Tergugat II mengatakan tidak apa-apa sementara itu saja di masukkan sebagai syarat, nanti kalau sudah cair dananya gampang ditukar jaminannya;

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

### 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)



Bahwa Tergugat I menuruti apa yang dikatakan oleh Tergugat II tersebut sehingga kedua sertifikat milik Para Penggugat dimasukkan sebagai jaminan kredit, karena Tergugat II sudah mengetahui status kedua sertifikat tersebut yaitu milik Para Penggugat, maka Tergugat II tidak melakukan survey ke lokasi tanahnya ( tanah yang sudah dikuasai oleh Para Penggugat ), hal ini sudah jelas menyalahi prosedur yang telah ditentukan perbankan;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjaminkan dan Tergugat II yang menerima jaminan atas kedua sertifikat tersebut adalah jelas merupakan perbuatan melanggar hukum, karena itu semua akibat dari perbuatannya tersebut adalah batal demi hukum;

Bahwa oleh karena Sertifikat yang saat sekarang ini berada ditangan Tergugat II karena itu merupakan hak Para Penggugat, maka Para Tergugat atau Tergugat II dihukum untuk menyerahkannya kepada para Penggugat tanpa syarat. Dan apabila terjadi keterlambatan penyerahan, maka pantas Para Tergugat untuk dihukum untuk membayar uang paksa atas keterlambatan tersebut sebesar Rp 1.000.000.00,- ( satu juta rupiah ) setiap hari, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke pengadilan Para Penggugat telah berupaya menyelesaikan secara musyawarah, namun tidak pernah berhasil, dan satu-satunya jalan yang para penggugat tempuh adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram untuk dapat memperoleh putusan yang adil ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Mataram agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah jual beli yang telah dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;
3. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat berhak atas tanah beserta Sertifikat No. 688 dan No. 689 dan surat-surat yang berkaitan dengannya ;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menjaminkan dan Tergugat II yang menerima jaminan sertifikat No. 688 dan No. 689, yang sudah menjadi

Hal. 10 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum ;

5. Menyatakan mengeluarkan sertifikat No 688 dan no. 689 dari jaminan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 25 Januari 2010;
6. Memerintahkan kepada Para Tergugat baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk menyerahkan kedua sertifikat dengan No. 688 dan No 689, kepada Para Penggugat dan / atau kepada Notaris yang telah ditunjuk oleh Para Penggugat bersama Tergugat I tanpa syarat ;
7. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa apabila terlambat menyerahkan kepada Para Penggugat dan / atau Notaris sertifikat tersebut sebesar Rp 1.000.000.00 ( satu juta rupiah ) setiap hari, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dan / atau dalam peradilan yang baik mohon putusan yang adil ;

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

## A. SUBYEK HUKUM ;

Surat gugatan Penggugat kurang lengkap yaitu tidak menyertakan Notaris Wayan Partha selaku pihak yang telah ditunjuk oleh Penggugat selaku PPAT dalam memproses dan mengurus surat-surat tanah yang dimaksud dalam gugatan Penggugat ;

Berdasarkan adanya kekurangan didalam surat gugatan Penggugat tersebut diatas, maka gugatan oleh karenanya demi hukum tidak dapat diterima ( NEIT ONVANKELIJK ) ;

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

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. KRONOLOGIS PENCAIRAN KREDIT ATAS NAMA MUSTIADI-SIGERONGAN ;

### 1. IDENTITAS ;

- Nama : Mustiadi ;
- Umur : 39 Tahun .
- Jenis Kelamin : Laki-laki .
- Pekerjaan : Petani
- Alamat : Dusun Embung Pas-Desa Sigerongan

Kec. Lingsar ;

2. Jenis kredit : Kredit Modal Kerja ;

3. Tanggal Permohonan : 18 Januari 2010 ;

4. Tanggal pencairan kredit : 25 Januari 2010 ;

5. Petugas dan pejabat yang menangani kredit ;

- Arpan Deria Muliana (staf kredit) sesuai Keputusan Direksi nomor : DIR.IA.0101.15.08.2004/BPR.LKP. tanggal 01 Agustus 2004 ;
- Ni Nyoman Aryati, SE (Pjs.Kabag, Kredit) sesuai Keputusan Direktur Nomor : DIR.IA.0101.14.X.2009/BPR.LKP tanggal 01 Oktober 2009 ;

6. Plafond kredit : Rp. 300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah). ;

7. Jaminan kredit : Sertifikat tanah sawah dengan identitas sbb :

1. Nama Pemilik : Mustiadi
2. Nomor SHM : 689
3. Luas : 4.4146 m<sup>2</sup>
4. Alamat : Dusun Embung Pas-Desa Sigerongan ;

Bahwa sesuai permohonan yang bersangkutan pihak Bank melakukan survei atas usaha dan jaminan yang bersangkutan yang dilakukan oleh petugas dan pejabat kredit masing-masing saudara Arpan Deria Muliana selaku staf kredit dan saudara Ni Nyoman Aryati, SE selaku Pjs. Kabag. Kredit, saat dilakukan survei jaminan oleh kedua pegawai PD BPR LKP.

Hal. 12 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lembuak- Narmada lokasi jaminan ditunjukkan oleh saudara Mustiadi (Nasabah) ;

Berdasarkan hasil survei tersebut petugas bank melakukan analisa atas kelayakan kondisi usaha dan jaminan yang bersangkutan makan diajukan kepada pihak pimpinan untuk mendapatkan persetujuan yang dilakukan kepada Dewan Pengawas untuk mendapatkan persetujuan akhir mengingat kewenangan Direktur maksimal Rp. 150.000.000,- ;

Berdasarkan disposisi Dewan Pengawas permohonan yang bersangkutan dapat disetujui sebesar Rp. 300.000.000,- sesuai disposisi tanggal 22 Januari 2010 ;

Berdasarkan persetujuan Dewan Pengawas tersebut maka pihak bank menindaklanjuti persetujuan tersebut dengan melengkapi administrasi kredit antara lain :

1. Perjanjian kredit ;
2. Permohonan pengikatan jaminan kepada Notaris I Wayan Partha,SH. berupa APHT ;
3. Kwitansi pencairan kredit ;

Selanjutnya dalam perjanjian kredit pada pasal 5 ayat 2 butir d debitur menyatakan bahwa tidak ada tuntutan sengketa terhadap debitur dan / atau penjamin maupun terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan.;

## B. TANGGAPAN TERGUGAT II (BANK) ;

Bahwa jarak pengurusan akta jual beli oleh penggugat dengan Tergugat I memiliki rentan waktu yang cukup lama dibandingkan dengan bank mencairkan kredit atas nama Mustiadi / Tergugat I, tindakan yang dilakukan oleh penggugat adalah upaya pembiaran orang melakukan pelanggaran hukum dan pihak bank dalam melakukan pengikatan jaminan nasabah menggunakan jasa notaris berani menerbitkan APHT atas kredit Mustiadi/Tergugat I dengan alasan yang kuat ;

Nomor perjanjian kredit Tergugat I pada bank tidak benar dengan Nomor : 0001-10 ;

Tidak benar Tergugat I menjaminkan 2 buah sertifikat atas kredit Tergugat I dan pihak bank hanya menerima 1 buah sertifikat untuk jaminan kredit atas nama Tergugat I ;

Hal. 13 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

### 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

Tuntutan Penggugat untuk menghukum Tergugat II terlalu dini dan tidak mendasar dan pihak bank akan mengeluarkan sertifikat jaminan Tergugat I apabila yang bersangkutan telah menyelesaikan kewajibannya pada bank/Tergugat II ;

Memang benar penggugat telah berupaya menyelesaikan dengan musyawarah dan kekeluargaan dengan pihak Tergugat I dan Tergugat II dengan permintaan penggugat kepada pihak bank adalah mengeluarkan sertifikat jaminan kredit Tergugat I dengan cara ditukar dengan jaminan yang lain, namun pihak bank tidak dapat memenuhi permintaan Penggugat mengingat kredit Tergugat sudah tergelong tidak lancar ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Mataram telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 91/Pdt.G/2011/PN.Mtr tanggal 29 Desember 2011 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah jual beli tanah obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;
3. Menyatakan Para Penggugat berhak atas tanah beserta sertifikat No. 688 dan No. 689 dan surat-surat yang berkaitan dengannya ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjaminkan dan Tergugat II yang menerima jaminan sertifikat No. 689 yang sudah menjadi hak milik Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum
5. Menghukum Tergugat II untuk mengeluarkan sertifikat No. 689 gambar situasi 9-8-1996 No. 2103/1996 dari jaminan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 25 Januari 2010 ;
6. Menghukum Para Tergugat baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk menyerahkan kedua sertifikat No. 688 gambar situasi 9-8-1996 No. 2102/1996 dan No. 689 gambar situasi 9-8-1996 No. 2103/1996 kepada Para Penggugat tanpa syarat ;

Hal. 14 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

### 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

7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sebesar Rp. 1.784.000,- ( satu juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu rupiah ) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan putusan No. 35/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 19 April 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 3 Mei 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 91/Pdt.G/2011/PN.Mtr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Mei 2012;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 25 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II/ Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 8 Juni 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa judex factie ( putusan Pengadilan Negeri Mataram ) dalam amar putusannya angka 6 ( enam ) "menghukum Para Tergugat baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk menyerahkan kedua sertifikat No. 688 gambar situasi 9-8-1966 No. 2120/1996 dan No. 689 gambar situasi 9-8-1996 No. 2103/1996 kepada Para Penggugat tanpa syarat". Amar tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 178

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



ayat (3) HIR karena berdasarkan perjanjian kredit Nomor : IA.0101.K.PHBK.06.12.874.01.01.2010 (T.2-13) dalam pasal 2 disebutkan jenis jaminan sebidang tanah pertanian, seluas 4.146 M2 Sertifikat Nomor : 23.01.06.12.1.00689 (sertifikat No. 689). Terhadap sertifikat No. 688 tidak termasuk dalam jaminan perjanjian kredit atau tidak dalam penguasaan Pemohon Kasasi, jadi dengan demikian amar putusan sebagaimana tersebut diatas mengandung ultra vires, karena judex factie telah bertindak melampaui batas wewenangnya;

2. Bahwa judex factie telah salah dalam menerapkan hukum atau tidak memberikan pertimbangan hukum yang lengkap dan sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena judex factie hanya mengambil alih dan membenarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mataram tanpa memberikan pertimbangan sepatutnya;
3. Bahwa pertimbangan hukum judex factie halaman 48-49 yang menyatakan Pemohon Kasasi ( sebelumnya Tergugat II/Pembanding ) yang menerima jaminan sertifikat hak milik Nomor : 689 adalah perbuatan melawan hukum sesungguhnya merupakan pertimbangan yang keliru dan tidak objektif karena tidak didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 dan/atau Pasal 1366 KUHPerdara, dari ketentuan tersebut yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dengan kata lain untuk bisa menyatakan bahwa suatu perbuatan telah melanggar hukum harus terlebih dahulu memenuhi lima unsur yaitu :
  - a. Adanya suatu perbuatan.  
Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa perbuatan yang dimaksud adalah berbuat sesuatu ( dalam arti aktif ) maupun tidak berbuat sesuatu ( dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku ( karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak ). Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga

Hal. 16 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur causa yang diperbolehkan sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi didasarkan atas persetujuan atau kesepakatan antara Pemohon Kasasi (sebelumnya Tergugat II/ Pembanding ) dengan Tergugat I untuk melakukan perjanjian kredit Nomor : IA.0101.K.PHBK.06.12.874.01.01.2010 tanggal 25 Januari 2010 (T.2-13). Berdasarkan fakta hukum tersebut berarti unsur adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi.

- b. Perbuatan tersebut melawan hukum (melanggar UU, kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum) Sudah merupakan suatu kewajiban hukum bagi Pemohon Kasasi untuk memberikan kredit kepada setiap orang/kelompok orang/badan hukum yang telah memenuhi persyaratan tertentu untuk mendapatkan kredit sebagai bantuan usaha dalam rangka untuk meningkatkan kesejahteraan nya, terlebih lagi perjanjian kredit tersebut dilakukan sesuai dengan mekanisme dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam dasar pertimbangan judex faxtie tidak pernah disebutkan atau terbukti bahwa Pemohon Kasasi didalam melakukan hubungan hukum ( perjanjian kredit ) telah melanggar Undang-Undang, kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan demikian unsur melawan hukum dalam perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi.
- c. Ada kesalahan dari pihak pelaku Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-Undang dan Yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara. Ada dua unsur kesalahan yaitu apakah dilakukan dengan sengaja atautkah dengan kealpaan, dalam perkara ini berdasarkan bukti persidangan tidak ada alat bukti satupun yang dapat membuktikan atau menegaskan bahwa tindakan Pemohon kasasi adalah salah. Lalu timbul pertanyaan apakah Pemohon Kasasi dapat dikatakan telah melakukan kesalahan, apakah bentuk

Hal. 17 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

#### 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)



kesalahannya, dan apakah sudah dibuktikan sehingga *judex factie* dalam putusan *a quo* menyatakan

Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum, untuk itu unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi

d. Ada kerugian bagi korban

Adanya kerugian ( *schade* ) bagi korban juga merupakan syarat agar unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi. Kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, Yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa Termohon Kasasi ( sebelumnya sebagai Para Penggugat/Para Terbanding ) dalam petitum gugatan tidak mencantumkan ganti kerugian baik materil maupun immaterial mengapa demikian karena pada dasarnya tindakan Pemohon Kasasi tidak pernah secara langsung merugikan Para Termohon Kasasi. *Judex factie* dalam pertimbangan hukumnya tidak pernah dapat membuktikan apakah Para Termohon Kasasi telah mengalami kerugian atas tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi. Dengan tidak adanya permohonan ganti kerugian maka unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi

e. Adanya hubungan kausal

Bahwa sejatinya tidak pernah ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi. Berdasarkan fakta persidangan bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Tergugat I yang terkait dengan perjanjian kredit, bahwa kemudian Para Termohon Kasasi telah mendalilkan Pemohon Kasasi atas perbuatan melawan hukum sudah melampaui batas kewajaran logika berfikir yang objektif, dengan demikian unsur hubungan kausal tidak terpenuhi.

4. Bahwa dalam pertimbangan hukum *judex factie* halaman 48 alinia ke-3 berpendapat bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun *judex factie* tidak menguraikan dan menjelaskan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, *judex factie* hanya menjelaskan secara umum bahwa

Hal. 18 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan dari Pemohon Kasasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum tanpa menjelaskan apakah Pemohon Kasasi memenuhi semua unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam penjelasan pada angka 3 diatas;

5. Bahwa pertimbangan judex factie yang menghukum Pemohon Kasasi (sebelumnya sebagai Tergugat II/Pembanding ) untuk mengeluarkan sertifikat No. 689 gambar situasi 9-8-1996 No. 2103/1996 dari jaminan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Pemohon Kasasi (Tergugat II /Pembanding) tidak didasari oleh pertimbangan hukum yang pasti dan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa pada dasarnya di dalam gugatan Para Penggugat ada dua hubungan hukum yang terjadi yaitu :

- a. Hubungan hukum jual beli antara Pemohon Kasasi (sebelumnya Para Penggugat /Para Terbanding) dengan Tergugat I
- b. Hubungan hukum perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Pemohon Kasasi ( sebelumnya Tergugat II/Pembanding)

Bahwa judex factie dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 47-48 hanya memeriksa hubungan hukum jual beli antara Para Pemohon Kasasi dengan Tergugat I sedangkan hubungan hukum perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Pemohon Kasasi tidak pernah diperiksa di dalam persidangan, padahal objek sengketa lahir disebabkan oleh kedua hubungan hukum tersebut;

6. Bahwa hubungan hukum perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi dengan Tergugat I telah sesuai dengan mekanisme dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan dasar :
  - a. Hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Tergugat I telah dilegalisasi dalam bentuk Perjanjian kredit Nomor : IA0101.K.PHBK.06.12.874.01.01.2010 tanggal 25 Januari 2010;
  - b. Pengikatan jaminan oleh Notaris I Wayan Partha, SH. dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 70/2010 tanggal 28 April 2010(T.2-13)

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



- c. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan. Selain itu dalam Pasal 13 ayat (5) jo. ayat (4) dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan didaftarkan. Untuk memenuhi ketentuan tersebut hak tanggungan telah didaftarkan dengan sertifikat Nomor : 319/2010 pada tanggal 10 Mei 2010 (T.2-16)
- d. Bahwa semenjak lahirnya hak tanggungan maka kedudukan hukum Pemohon Kasasi wajib dilindungi oleh hukum;
7. Bahwa hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu :
- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan ( preferent ) kepada krediturnya, hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan (Pemohon Kasasi) mempunyai hak untuk didahulukan didalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (droit de suite ), artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbeban hak tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat. Bahwa meskipun sekarang objek hak tanggungan berada dalam penguasaan Para Termohon Kasasi hak tanggungan masih tetap melekat dan menjadi milik Pemohon Kasasi.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, bahwa hak tanggungan tersebut telah didaftarkan dengan sertifikat Nomor : 319/2010 sehingga dengan demikian khalayak umum mengetahui bahwa objek tanah tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Hal. 20 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sepanjang proses perolehan hak tanggungan sudah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka hak tanggungan tersebut dilekati dengan azas-azas sebagaimana tersebut pada angka 7, sehingga dengan demikian perbuatan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Tergugat I wajib untuk dilindungi secara hukum termasuk oleh *judex factie*;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa hak tanggungan berakhir karena :

- Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
- Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan
- Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

10. Bahwa sepanjang terkait dengan berakhirnya hak tanggungan maka harus mengacu pada Pasal 18 ayat (1) UU sebagaimana tersebut pada angka 9 diatas. Dalam putusan *judex factie* ( amar ke-5 dan amar ke-6 ) dapat ditafsirkan bahwa makna kedua amar tersebut adalah menghapus dan/atau mengakhiri perjanjian hak tanggungan. Bahwa berdasarkan bunyi amar tersebut, *judex factie* telah secara nyata salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum;

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

Bahwa *judex facti* sudah tepat dan benar, karena Penggugat dapat membuktikan bahwa benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni Tergugat I telah menjadikan Surat Hak Milik No. 689 tanggungan kepada Tergugat II, padahal sertifikat tersebut sudah menjadi hak para Penggugat. Oleh karena itu para Tergugat harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

Bahwa terbukti jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sah;

Bahwa lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat

Hal. 21 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

#### 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)



dipertimbangkan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **BUPATI/PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN LOMBOK BARAT DI GIRI MENANG CQ. PD. BPR NTB LOBAR PUSAT GERUNG DI GERUNG, LOMBOK BARAT CQ. PD. BPR NTB CABANG NARMADA, KABUPATEN LOMBOK BARAT** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **BUPATI/PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN LOMBOK BARAT DI GIRI MENANG CQ. PD. BPR NTB LOBAR PUSAT GERUNG DI GERUNG, LOMBOK BARAT CQ. PD. BPR NTB CABANG NARMADA, KABUPATEN LOMBOK BARAT** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 22 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **19 Maret 2013** oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum** dan **I MADE TARA, S.H.**, 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 dibantu oleh **SUHARTANTO, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

**Hakim-Hakim Anggota:**

ttd

Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum

ttd

I MADE TARA, S.H

**K e t u a,**

ttd

Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum

**Biaya-biaya kasasi:**

1. Meterai ..... Rp 6.000,00

2. Redaksi ..... Rp 5.000,00

S.H., M.H

3. Administrasi kasasi Rp 489.000,00

Jumlah Rp 500.000,00

**Panitera Pengganti,**

ttd

SUHARTANTO,

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG-RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

**PRI PAMBUDI TEGUH., SH., MH**

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012



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

Hal. 24 dari 24 hal. Put. No. 3006 K/PDT/2012

**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)

Halaman 24