



**PUTUSAN**

Nomor 2808 K/Pdt/2023

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

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

**Prof. Dr. I KOMANG WIARSA SARDJANA, DVM., DEA.,** bertempat tinggal di Jalan Rungkut Asri Timur 17/15, RT 009 RW 010, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pieter Talaway, S.H., C.N., MBA., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Pengacara Luh Putu Susiladewi, S.H., beralamat di Jalan YKP Pandugo 2, Blok E, Nomor 28, Penjaringan Sari-Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2023;  
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n

- 1. PT BANK JATIM SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Basuki Rachmat Nomor 98-104, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diwakili oleh Direktur Teknologi Informasi dan Operasi dan Direktur Kepatuhan dan Manajemen Risiko, Tonny Prasetyo dan Erdianto Sigit Cahyono, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Johanes Koento E.P, dan kawan-kawan, Pemimpin Divisi Hukum dan Para Karyawan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2021;
- 2. I MADE SUDARNA WITHADARMA PUTRA** yang bertindak atas nama C.V. SADAR, bertempat tinggal di Jalan Rangkah II/21, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2808 K/Pdt/2023



3. **PEMERINTAH KOTA SURABAYA c.q. CAMAT TAMBAK SARI c.q. LURAH RANGKAH**, berkedudukan di Jalan Alun-alun Rangkah Nomor 25, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ira Tursilowati, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Bagian dan Para Pegawai Negeri Sipil Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya, beralamat di Jalan Taman Surya Nomor 1, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2021;
4. **KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG dan LELANG NEGARA SURABAYA II**, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5, Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan RI, Heru Prambudi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Pejabat dan Para Pegawai Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur dan KPKNL Surabaya, beralamat di Gedung Djuanda I, Lantai 15, Jalan Dr. Wahidin Raya Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2021;
5. **SANAM SETIAWAN**, bertempat tinggal di Kalipecabean, RT 009, RW 003, Kelurahan Kalipecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;
6. **JOHAN IRWANTO**, bertempat tinggal di Jalan Prapen Indah Blok D/3, RT 04, RW 02, Kelurahan Prapen, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. M. Soka, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Soka

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2808 K/Pdt/2023



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

*Law Firm*, beralamat di Jalan Raya Jemur Andayani 50  
Blok D, Nomor 127-128, Lantai 1, Kota Surabaya  
(Komplek Perkantoran Permata Jemur Andayani  
Surabaya), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30  
Maret 2023;

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak  
terpisahkan dari putusan ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang telah diletakkan  
berupa:
  - Sebidang tanah dan bangunan terletak di Kalipecabean, RT 009, RW  
003, Kelurahan Kalipecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo,  
atas nama Sanam Setiawan;
  - Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Prapen Indah Blok D/3,  
RT 04, RW 02, Kelurahan Prapen, Kecamatan Tenggilis Mejoyo,  
Surabaya, atas nama Johan Irwanto;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta  
bangunan yang berdiri di atasnya atau rumah yang terletak di Jalan  
Rangkah II/21 Surabaya, satu dan lain hal sebagaimana terurai dalam  
Sertifikat Hak Milik Nomor 01707 Desa/Kelurahan Rangkah, Kecamatan  
Tambaksari, Kota Surabaya;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum  
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum  
Perdata;
5. Menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap  
rumah yang terletak di Jalan Rangkah II/21, Surabaya, satu dan lain hal  
sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01707 Desa/

*Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2808 K/Pdt/2023*



Kelurahan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya adalah cacat hukum;

6. Menyatakan Tergugat I telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam perbankan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp3.400.000.000,00 (tiga miliar empat ratus juta rupiah);
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terdapat *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- Bahwa perkara *a quo* adalah kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Tergugat III:

- Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);

Eksepsi Tergugat IV:

- Bahwa gugatan Penggugat prematur;
- Bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat formil mengajukan gugatan;
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*;

Eksepsi Tergugat VI:



- Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa gugatan Penggugat daluwarsa (*exception temporis*);
- Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*;
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak mengajukan gugatan (*diskualifikasi in persona*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 753/Pdt.G/2021/PN Sby., tanggal 25 Juli 2022 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.998.000,00 (enam juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 681/PDT/2022/PT SBY., tanggal 9 Januari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Februari 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Februari 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 753/Pdt.G/2021/PN Sby., *juncto* Nomor 681/PDT/2022/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 23 Februari 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2808 K/Pdt/2023



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 23 Februari 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Prof. Dr. I Komang Wiarsa Sardjana, DVM., DEA., tersebut;

Dan dengan Mengadili Sendiri memutuskan:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 681/PDT/2022/PT SBY., tanggal 9 Januari 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 753/Pdt.G/2021/PN Sby., tanggal 25 Juli 2022 tersebut;
2. Menyatakan Tergugat I/Termohon Kasasi I, Tergugat II/Termohon Kasasi II, Tergugat III/Termohon Kasasi III, Tergugat IV/Termohon Kasasi IV, Tergugat V/Termohon Kasasi V dan Tergugat VI/Termohon Kasasi VI melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Tergugat I/Termohon Kasasi I, Tergugat II/Termohon Kasasi II, Tergugat III/Termohon Kasasi III, Tergugat IV/Termohon Kasasi IV, Tergugat V/Termohon Kasasi V dan Tergugat VI/Termohon Kasasi VI secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi VI telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 13 Maret 2023, tanggal 9 Maret 2023 dan tanggal 10 April 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi dan kontra memori kasasi, Mahkamah Agung





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Tergugat I selaku kreditur dan pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak menjual objek hak tanggungan guna melunasi kewajiban Tergugat II selaku debitur yang ingkar janji;
- Bahwa Tergugat II sebagai debitur terbukti tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditur sebagaimana perjanjian kredit, meskipun telah beberapa kali diberikan peringatan sehingga telah ingkar janji;
- Bahwa proses lelang atas objek hak tanggungan tercatat dalam Sertifikat Hak Milk Nomor 01707 Desa/Kelurahan Rangkah, yang dilakukan oleh KPKNL Surabaya II/Tergugat IV atas permintaan Tergugat I selaku kreditur, telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan mengikat;
- Bahwa Tergugat V sebagai pemenang lelang atas objek sengketa sebagaimana Risalah Lelang Nomor 148/2004 tanggal 4 Agustus 2004 merupakan pembeli beriktikad baik, sehingga peralihan kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Tergugat V adalah sah dan mengikat;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;
- Bahwa oleh karenanya terlepas dari pertimbangan diatas, pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti* perlu diperbaiki menjadi tolak eksepsi Tergugat I, III, IV dan VI untuk seluruhnya dan tolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2808 K/Pdt/2023

#### 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)



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 Pemohon Kasasi Prof. Dr. I KOMANG WIARSA SARDJANA, DVM., DEA., tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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 Pemohon Kasasi **Prof. Dr. I KOMANG WIARSA SARDJANA, DVM., DEA.**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 681/PDT/2022/PT SBY., tanggal 9 Januari 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 753/Pdt.G/2021/PN Sby., tanggal 25 Juli 2022, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 6 November 2023 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua





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

Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Andi Imran Makulau, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota  
Ttd./  
Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
Ttd./  
Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,  
Ttd./  
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,  
Ttd./  
Andi Imran Makulau, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**  
NIP. 19590710198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2808 K/Pdt/2023