



**PUTUSAN**  
Nomor 3123 K/Pdt/2016

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

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

1. **Ny. UMI MUBALIGHATUL DINIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Mundu Nomor 4 B, RT 041, RW 013, Kelurahan Kejuron, Kecamatan Taman, Kota Madiun;
  2. **MUSTIKA YADI**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Nomor 42 B, RT 003, RW 004, Desa Brotonegaran, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo;
  3. **Ny. ALIFAH JUMIATI**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Nomor 42 B, RT 003, RW 004, Desa Brotonegaran, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo;
- Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Guntoyo, S.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Semanggi Mojo, RT 02, RW VI, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **PT BANK DANAMON INDONESIA, TBK. PUSAT JAKARTA**  
Cq **PT BANK DANAMON INDONESIA, TBK. CABANG MADIUN** Cq **PT BANK DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT PASAR BESAR MADIUN**, berkedudukan di Jalan Panglima Sudirman Nomo137 L/207 B, Madiun;
2. **MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA** Cq **DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA** Cq **DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA** Cq **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MADIUN**, berkedudukan di Jalan Serayu Timur Nomor 141 Madiun;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** Cq **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA** Cq **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TIMUR** Cq **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PONOROGO**, berkedudukan di Jalan Ir. Juanda Nomor 16  
Ponorogo;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah  
menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Ponorogo pada pokoknya  
atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat II dan III) adalah sebagai Pemilik sah dari:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 233, luas tanah 85 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pakunden, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama 1. Mustika Yadi, 2. Nyonya Alifah Jumiati, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Barat : Bekas Yasan;
    - Sebelah Timur : Bekas Yasan;
    - Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
    - Sebelah Utara : Sejalur Tanah Negara, Jalan Suropati;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 226, luas tanah 100 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Brotonegaran, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama Mustika Yadi, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Bekas Yasan;
    - Sebelah Timur : Bekas Yasan;
    - Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
    - Sebelah Barat : Bekas Yasan;

Bahwa untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut di atas yang dijadikan jaminan hutang mohon dinyatakan/ditetapkan menjadi obyek sengketa;

2. Bahwa Penggugat I adalah sebagai Debitur dari Tergugat I, sedangkan Penggugat II dan III adalah sebagai Avalis/Penjamin atas pinjaman dari Penggugat I;
3. Bahwa Para Penggugat telah membuat perjanjian kredit dengan Tergugat I pada tanggal 20 Februari 2012;  
Bahwa di dalam Surat Perjanjian Kredit tersebut telah disepakati masa/ jangka waktu 71 bulan yaitu dan tanggal 20 Februari 2012 sampai dengan tanggal 20 Januari 2018;

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 3123 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa di dalam Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 Nopember 2014 Jo. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos - Radar Madiun tanggal 4 Desember 2014 benda yang menjadi obyek sengketa akan dijual secara lelang pada tanggal 18 Desember 2014;
5. Bahwa Tergugat II dilibatkan di dalam perkara ini oleh karena Tergugat II pada tanggal 18 Desember 2014 sebagai pelaksana lelang dan atau penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;
6. Bahwa penjualan lelang dan atau penjualan benda yang menjadi obyek sengketa secara lelang pada tanggal 18 Desember 2014 adalah cacat hukum;
7. Bahwa di dalam Surat Perjanjian Kredit telah disepakati masa/jangka waktu 71 bulan yaitu dan tanggal 20 Februari 2012 sampai dengan tanggal 20 Januari 2018;
8. a. Bahwa menurut hukum Para Penggugat belum dapat dikatakan wanprestasi oleh karena perjanjian belum habis/belum berakhir batas waktunya;  
b. Bahwa menurut hukum apabila Tergugat I mau menagih hutang kepada Para Penggugat secara paksa misalkan: Eksekusi, penjualan secara lelang harus menunggu sampai akhir batas waktu penjanjian yaitu sampai dengan tanggal 20 Januari 2018;
9. a. Bahwa sebelum ada Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 November 2014 Jo. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos Radar Madiun tanggal 04 Desember 2014 Para Penggugat belum/tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar;  
b. Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum Para Penggugat harus *disomasi/diaanmaning* oleh Pengadilan Negeri berapa posisi hutang/kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Penggugat;  
Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak pernah *disomasi/di anmaning* lebih dahulu maka penjualan benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang tidak adanya suatu kepastian hukum;
10. Bahwa Para Penggugat belum/tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Negeri adanya sita eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang;  
Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan/jaminan akan dijual secara lelang harus adanya sita eksekusi dari Pengadilan Negeri;

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 3123 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak ada sita eksekusi dari Pengadilan Negeri;

11. Bahwa menurut hukum seharusnya pelaksanaan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa melalui Kantor Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Tergugat II;

Bahwa ternyata Pengadilan Negeri tidak dilibatkan di dalam penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;

12. Bahwa di dalam Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 November 2014 Jo. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos Radar Madiun tanggal 4 Desember 2014 terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya; Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebut batas-batasnya;

Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas apabila ada calon pembeli lelang mohon Eksekusi kepada Pengadilan Negeri akan mempersulit eksekusi terhadap barang/benda yang dieksekusi;

13. Bahwa menurut hukum apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak dijadikan obyek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang dijadikan obyek sengketa;

Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas maka gugatan terancam dengan putusan gugatan tidak dapat diterima;

14. Bahwa oleh karena Para Penggugat (Penggugat II dan III) masih sebagai pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa/yang akan dijual secara lelang maka Para Penggugat sangat keberatan rencana penjualan lelang yang akan diadakan pada tanggal 18 Desember 2014, untuk itu maka supaya penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tersebut dibatalkan atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan karena adanya gugatan Para Penggugat;

15. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan jangan sampai dikelak kemudian hari terjadi permasalahan hukum, Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo agar menetapkan penangguhan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sambil menunggu perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap;

17. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan Para Penggugat berharap agar Tergugat II tidak mengadakan pengumuman lelang lagi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang karena benda tersebut masih menjadi obyek sengketa;

18. Bahwa Tergugat III dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 233, Desa Pakunden atas nama 1. Mustika Yadi, 2. Nyonya Alifah Jumiaty dan Sertipikat Hak Milik Nomor 226, Desa Brotonegaran atas nama Mustika Yadi, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dan Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap pasti;

19. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo agar diletakkan/meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa:

a. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 233, luas tanah 85 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pakunden, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama 1. Mustika Yadi, 2. Nyonya Alifah Jumiaty, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bekas Yasan;
- Sebelah Timur : Bekas Yasan;
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
- Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan Suropati;

b. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 226, luas tanah 100 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Brotonegaran, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama Mustika Yadi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bekas Yasan;
- Sebelah Timur : Bekas Yasan;
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
- Sebelah Barat : Bekas Yasan;

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

Primair:

I. Dalam Provisi:

- Menetapkan dan menyatakan menurut hukum untuk menangguhkan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 233, luas tanah 85 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pakunden, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama 1. Mustika Yadi, 2. Nyonya Alifah Jumiati, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - c. Sebelah Utara : Bekas Yasan;
    - d. Sebelah Timur : Bekas Yasan;
    - e. Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
    - f. Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan Suropati;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 226, luas tanah 100 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Brotonegaran, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama Mustika Yadi, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Bekas Yasan;
    - Sebelah Timur : Bekas Yasan;
    - Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
    - Sebelah Barat : Bekas Yasan;
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat (Penggugat II dan III) adalah pemilik sah dan benda yang menjadi obyek sengketa berupa:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 233, luas tanah 85 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pakunden, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama 1. Mustika Yadi, 2. Nyonya Alifah Jumiati, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Bekas Yasan;
    - Sebelah Timur : Bekas Yasan;
    - Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
    - Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan Suropati;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 226, luas tanah 100 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Brotonegaran, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo atas nama Mustika Yadi, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Bekas Yasan;
    - Sebelah Timur : Bekas Yasan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Bekas Yasan;
  - Sebelah Barat : Bekas Yasan;
4. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat belum dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi;
  5. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat dapat dinyatakan wanprestasi setelah tanggal 20 Januari 2018;
  6. Menyatakan menurut hukum Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 November 2014 Jo. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos Radar Madiun tanggal 04 Desember 2014 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;
  7. Menyatakan menurut hukum Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan diadakan pada tanggal 18 Desember 2014 adalah cacat hukum sehingga mengakibatkan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;
  8. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  9. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 233 Desa Pakunden atas nama 1. Mustika. Yadi, 2. Nyonya Alifah Jumiaty dan Sertipikat Hak Milik Nomor 226 Desa Brotonengan atas nama Mustika Yadi, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;
  10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## Subsidiar:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Para Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan Pembatalan Lelang, Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan Para Penggugat kabur;

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas karena pada hal/judul gugatannya Para Penggugat menyebutkan "Gugatan Lelang" namun dalam posita butir 15 dan petitum butir 8 menuntut agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan dalam butir 8 posita serta

## 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

butir 4 dan butir 5 petitumnya menuntut agar Para Penggugat belum dinyatakan wanprestasi/ingkar janji. Hal tersebut jelas dan nyata menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan lelang, peristiwa wanprestasi/ingkar janji dan perbuatan melawan hukum, dalil-dalil tersebut menyebutkan:

Posita butir 15 "Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum";

Petitum butir 8: "Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum";

Posita butir 8: "a. Bahwa menurut hukum Para Penggugat belum dapat dikatakan wanprestasi, oleh karena perjanjian belum habis/belum berakhir batas waktunya";

Petitum butir 4: "Menyatakan menurut hukum Para Penggugat belum dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi";

Petitum butir 5: "Menyatakan menurut hukum Para Penggugat dapat dinyatakan wanprestasi setelah tanggal 20 Januari 2018";

Bahwa jelas dan nyata permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I adalah akibat adanya hubungan hukum berupa pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat I sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat I, dimana Penggugat II dan Penggugat III bertindak sebagai penjamin atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat I. Hal mana jelas dan nyata menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Para Penggugat adalah didasarkan pada adanya suatu perjanjian;

Bahwa faktanya, antara Tergugat I dan Para Penggugat telah dengan sukarela dan itikad baik mengikatkan diri dalam perjanjian, di mana para pihak tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian (*in casu*: Perjanjian Kredit) yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*in casu*: Tergugat I dan Penggugat). Bahwa asas hukum "*pacta sunt servanda*" sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga gugatan Para Penggugat jelas mengada-ada;

Bahwa antara pembatalan lelang dengan peristiwa wanprestasi/ingkar janji dengan perbuatan melawan hukum adalah hal yang berbeda dan memiliki implikasi hukum yang berbeda pula, sehingga dalil-dalil gugatan Para





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat nyata-nyata saling bertentangan dan kontradiktif antara dalil yang satu dengan dalil yang lain;

Bahwa Para Penggugat mengajukan mengenai tuntutan pembatalan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I padahal jelas dan nyata "Perlawanan" yang diajukan Para Penggugat nyata-nyata telah tidak memperhatikan/mengabaikan hukum acara perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di Indonesia, di mana perlawanan hanya dapat diajukan dengan syarat:

- a. Perlawanan sebagai upaya hukum terhadap putusan verstek sebagaimana ketentuan Pasal 129 ayat 1 HIR; atau
- b. Perlawanan sebagai upaya hukum luar biasa, yaitu perlawanan pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR, dengan menimbang pula ketentuan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyatakan bahwa pembatalan lelang hanya dapat diajukan terhadap rencana lelang eksekusi/sebelum pelaksanaan lelang eksekusi dijalankan dan hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga selain debitur/suami atau isteri debitur/tereksekusi (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 786 K/Pdt/1998 tanggal 5 Agustus 1992 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 697 K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977);

Bahwa dengan memperhatikan alasan-alasan tersebut di atas jelas dan nyata "Perlawanan" yang diajukan oleh Para Penggugat telah tidak sejalan dan bertentangan dengan landasan hukum yang wajib dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatan lelang;

Bahwa Prof. Subekti, S.H. dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, menyatakan:

"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan";

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam buku "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer", penerbit PT Citra Aditya Bakti, menyatakan:

"kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak";

Suharnoko, S.H. MLI., dalam buku "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus", Penerbit Kencana, memberikan gambaran mengenai perbedaan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

"Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang memungkinkan tidak dikehendaki oleh para pihak, akan tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang;

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut dipenuhi (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winstderving*;

Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi Penggugat kepada keadaan semula, sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau *reliance loss*";

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Para Penggugat nyata-nyata telah mencampurkan 3 (tiga) dasar yang berbeda, yaitu perlawanan/pembatalan lelang dan wanprestasi/ingkar janji serta perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya tuntutan Penggugat jelas dan nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*conclusie*) karena gugatan seharusnya didasarkan karena adanya perjanjian bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Bahwa jelas dan nyata dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah dengan sengaja mengaburkan fakta-fakta yang ada, padahal seharusnya dalil-dalil gugatan Para Penggugat dimaksudkan untuk membuat terang suatu perkara, sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya bukan justru sebaliknya;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam mengajukan gugatannya, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam gugatannya, maka dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut (*vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi MA RI Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970). Oleh karenanya, patut dan pantas gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

## 2. Para Penggugat Tidak Dirugikan Kepentinganannya;

Bahwa dari apa yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya jelas dan nyata menunjukkan tidak ada sama sekali kepentingan Para Penggugat yang dirugikan karena berdasarkan dalil butir 2 dan butir 3 gugatan Para Penggugat sendiri menyatakan bahwa antara Tergugat I dan Penggugat I telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Kredit, di mana Penggugat II dan Penggugat III adalah penjamin atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh Penggugat I;

Terutama karena dalam pelaksanaan penjualan lelang, Tergugat I mentaati dan telah melaksanakan seluruh prosedur dan persyaratan pelaksanaan penjualan lelang sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat adalah sesuatu yang mengada-ada dan dicari-cari, semata-mata hanya untuk mengulur-ulur waktu dan menghalangi kepastian hukum;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan menerima Eksepsi Tergugat I serta menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

3. Dalil-Dalil Gugatan Para Penggugat Saling Tidak Mendukung;

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena Para Penggugat nyata-nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita gugatannya sehingga terdapat dalil-dalil yang satu sama lain saling tidak mendukung dan membingungkan, antara lain:

1. Bahwa dalam posita butir 3 dan petitum butir 5 Para Penggugat tidak secara jelas dan tegas menyebutkan jenis fasilitas kredit yang diterima dan ketentuan mengenai adanya kelalaian, namun hanya menyebutkan jangka waktu kredit yang berlangsung dari tanggal 20 Februari 2012 sampai dengan 20 Januari 2018. Hal ini dapat menjadikan kesesatan bernalar (*Fallacious*) sehingga tuntutan Para Penggugat tersebut justru menunjukkan itikad tidak baik Para Penggugat untuk dengan sengaja mengaburkan fakta-fakta hukum yang ada, demi menghindarkan diri dari kewajibannya kepada Tergugat I;
2. Bahwa dalam posita butir 6 gugatannya Para Penggugat mengenai kata "cacat hukum" dalam dalil gugatan Para Penggugat seharusnya bertitik tolak pada penalaran hukum (*Legal Reasoning*) dan dasar hukum (*Legal Standing*) apa serta prosedural mana yang tercederai daripadanya. Namun jelas dan nyata gugatan Para Penggugat tidak pernah menguraikan mengenai ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat I. Bahwa jelas dan tegas kiranya dalil-dalil tersebut membingungkan dan menunjukkan bahwa tuntutan yang diajukan Para Penggugat semata-mata untuk memperoleh keuntungan dari Tergugat I tanpa didukung dengan alasan-alasan hukum yang benar. Bahwa ketidaklengkapan Para Penggugat dalam menyusun dalil-dalil gugatannya demikian tidak dapat dibenarkan secara hukum mengingat kesalahan yang demikian, nyata-nyata memiliki penafsiran dan konsekuensi hukum yang berbeda;

Bahwa terhadap kesalahan Para Penggugat tersebut semata-mata bukan merupakan kekhilafan melainkan suatu ketidakcermatan yang telah mengakibatkan ketidakpastian atas dalil-dalil gugatannya;

Bahwa Tergugat I mempertanyakan dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat yang tidak disusun dengan benar sehingga membingungkan dan dapat mengakibatkan ketidakjelasan dalam gugatannya, padahal seharusnya dalil-dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatan Para Penggugat bertujuan untuk membuat terang suatu perkara bukan justru sebaliknya. Hal mana menimbulkan sangkaan beralasan bahwa Para Penggugat memiliki itikad tidak baik dengan sengaja berusaha mengaburkan fakta-fakta hukum yang ada dengan tujuan untuk merugikan Tergugat I;

Oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar berkenan menerima Eksepsi Tergugat I serta menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

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

Gugatan Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Berdasar;

- Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah Perihal Gugatan Lelang atau Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tetapi Penggugat dalam gugatannya terhadap Tergugat III telah menunjukkan suatu gugatan yang tidak jelas, karena si Penggugat di posita dan petitum dalam gugatannya mendalihkan:

1. Bahwa Penggugat dalam positanya di Poin 18 dan petitumnya di Poin 9 melibatkan Tergugat III terkandung maksud selama proses perkara perdata berjalan di pengadilan tidak melaksanakan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 233 Desa/Kel. Pakunden An. Mustika Yadi dan Ny. Alifah Jumiati juga Sertipikat Hak Milik Nomor 226 Desa/Kel. Brotonegaran An. Mustika Yadi. Namun demikian perlu diketahui oleh Penggugat bahwa prosesi di pengadilan adalah bukan merupakan penghalang proses peralihan hak pada kantor pertanahan selama persyaratan administratif yang berlaku di pertanahan telah terpenuhi namun demikian kantor pertanahan tetap akan tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap;

2. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya di poin 8 Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini terkesan bahwa si Penggugat tidak tahu hukum acara, dalam hal ini perlu diketahui bahwa Kantor Pertanahan adalah Lembaga Pencatat dan Sertipikat adalah Prodak Pejabat Administrasi Negara dan yang berhak menguji perbuatannya administrasi yang melawan hukum adalah kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kompetensi Pengadilan Negeri/ Pengacara;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat III, Mohon Kepada Majelis Hakim yang terhormat, dimohon dengan hormat dengan uraian tersebut di atas untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas eksepsi Para Tergugat Pengadilan Negeri Ponorogo telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 3 Juni 2015 Nomor 42/Pdt.G/2014/PN.Png., yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III tersebut tidak dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Ponorogo berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
- Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
- Menangguhkan pembebanan pembayaran biaya perkara hingga akhir putusan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ponorogo telah memberikan Putusan Nomor 42/PDT.G/2014/PN.Png., tanggal 15 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.866.500,00 (tiga juta delapan ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.SBY., tanggal 6 April 2016;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding, pada tanggal 9 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 42/Pdt.G/2014/PN.Png., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ponorogo permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2016;

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

1. Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 12 Juli 2016;
2. Tergugat III pada tanggal 1 Juli 2016;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Tergugat II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 25 Juli 2016;

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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut hemat kami Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 75/PDT/2016/PT.Sby. tanggal 6 April 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 42/Pdt.G/2014/PN.Png. tanggal 15 Oktober 2015 adanya suatu kekeliruan di dalam penerapan hukumnya serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

2. Bahwa sesuai dengan bukti P. 3 sudah sangat jelas sekali Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat belum/tidak dapat dikatakan wanprestasi oleh karena jangka waktu perjanjian baru berakhir pada tanggal 20 Januari 2018;

Bahwa menurut hukum oleh karena Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat belum/tidak wanprestasi maka penjualan lelang pada tanggal 18 Desember 2014 Jo. tanggal 28 Januari 2015 Jo. tanggal 25 Pebruari 2015 adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;

3. Bahwa di dalam Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak disebutkan batas-batas dari benda yang dijadikan objek penjualan lelang;

Bahwa dengan tidak adanya batas-batas dari tanah yang menjadi obyek penjualan lelang maka penjualan lelang pada tanggal 18 Desember 2014 Jo. tanggal 28 Januari 2015 Jo. tanggal 25 Pebruari 2015 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;

4. Bahwa oleh karena penjualan lelang pada tanggal 18 Desember 2014 Jo. tanggal 28 Januari 2015 Jo. tanggal 25 Pebruari 2015 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan, maka Salinan Risalah Lelang Nomor: 585/2014, tertanggal 18 Desember 2014 dan Salinan Risalah Lelang Nomor: 074/2015, tanggal 25 Pebruari 2015 juga cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah menemukan bukti-bukti bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah membayar/mengangsur hutang kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ponorogo tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I adalah debitur dari Tergugat I, sedangkan Penggugat II dan III sebagai penjamin, dan dua bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 226 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 226 yang menjadi jaminan atas hutang Penggugat I sudah dibebani Hak Tanggungan;
- Bahwa oleh karena Penggugat I wanprestasi atas hutang kreditnya kepada Tergugat I, dan dua bidang tanah yang menjadi jaminan itu dilelang, dengan demikian telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa walaupun secara umum ditetapkan perjanjian kredit berakhir tanggal 20 Januari 2018 tapi ada klausula yang menyebutkan apabila Penggugat (Debitur) wanprestasi berturut-turut, barang agunan dapat langsung dijual lelang, maka lelang tanggal 18 Desember 2014 adalah sah;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ponorogo dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ny. UMI MUBALIGHATUL DINIYAH dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 3123 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara 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;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Ny. UMI MUBALIGHATUL DINIYAH, 2. MUSTIKA YADI, 3. Ny. ALIFAH JUMIATI** 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 Kamis, tanggal 26 Januari 2017 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.



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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

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

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001