



PUTUSAN
Nomor 2068 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TJENDRA IRWAN, bertempat tinggal di Jalan Kemuning Nomor 42 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Surabaya dalam hal ini memberi kuasa kepada **H. SOEBIJAKTO TONDOWIDJOJO, S.H, M.Hum.**, Advokat berkantor di Jalan Embong Sawoh Nomor 2 Kav I-II/Taman Ade Irma Suryani Nasution Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan /Pembanding;

melawan

1. **PT. BANK MANDIRI (persero) Tbk Cabang Surabaya** Genteng Kali, berkantor di Jalan Genteng Kali Nomor 93-95 Surabaya;
2. **PT. BUMI TIRTAMAS NUSANTARA**, berkantor di Jalan Raya Trawas Km. 3 Desa Sekargadung, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto;
3. **TING SHINTA HANDAYANI**, bertempat tinggal di Jalan Kemuning Nomor 42 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng Surabaya;
4. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA** berkantor di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya;
5. **PT. BALAI LELANG TUNJUNGAN**, berkantor di Jalan Basuki Rahmat Nomor 149 Surabaya
6. **PT. ASURANSI RAMAYANA** tbk Cabang Surabaya berkantor di Jalan Embong Gayam Nomor 2 Surabaya;

Hal. 1 dari 12 hal. Putusan. Nomor 2068 K/Pdt/2012



7. **ALEX IVAN TONOYO**, bertempat tinggal di Jalan Manyar Kertoarjo 6/64;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan /Para Terbanding

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Pelawan dan Terlawan III adalah suami isteri dan merupakan kawan kawin yang terikat perkawinan;
2. Bahwa Pelawan dan Terlawan III adalah pemilik asal objek tanah yang masuk dalam objek sengketa terlelang yaitu :
 - 2.1. Terletak di Jalan Margamulyo Permai Blok M 3 Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1242 seluas 568 m² tertulis atas nama Ting Shinta Handayani;
 - 2.2. Terletak di Citraland City Blok A 1 Nomor 33 sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 457 Kelurahan Made seluas 1.953 m² tertulis atas nama Tjendra Irwan;
3. Bahwa kedua objek tanah yang terlelang sebagaimana di atas adalah harta bersama yang diperoleh selama perkawinan antara Pelawan dan Terlawan III;
4. Bahwa objek tanah milik dari Pelawan dan Terlawan III telah dijadikan objek jaminan pinjaman (agunan) pada Terlawan I yang dilakukan oleh Terlawan II sebagaimana diuraikan dalam Akta tanggal 27 Maret 2002 Nomor 38 tentang Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor SGK/037/PK-KMK/2002, dibuat dihadapan Wachid Hasyim, SH, Notaris di Surabaya;
5. Bahwa Pelawan sebagai pemilik juga atas objek tanah terlelang sebagaimana diuraikan di atas sama sekali tidak pernah memberikan suatu persetujuan tertulis pada waktu perjanjian kredit maupun adendum adendumnya yang ditanda tangani oleh Terlawan I dan Terlawan III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk juga Akta Notariil sebagaimana di atas tidak pernah di tanda tangani oleh Pelawan dihadapan Notaris Wachis Hasyim, SH tersebut;

6. Bahwa karena Pelawan tidak pernah menanda tangani Akta Notariil tersebut, maka Akta Notariil sebagaimana butir 4 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Bahwa dengan demikian objek tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit sebagaimana di atas adalah tetap menjadi milik Pelawan dan Terlawan III;
8. Bahwa disamping objek terlelang milik Terlawan II juga objek terlelang milik Pelawan dan Terlawan III telah terjadi pelelangan di muka umum yang dilakukan oleh Terlawan IV melalui Terlawan V atas permohonan Terlawan I serta objek tanah terlelang tersebut telah diasuransikan kepada Terlawan VI dan sebagai pemenang lelang adalah Terlawan VII;
9. Bahwa Pelawan sebagai pemilik atas objek tanah sengketa yang tereksekusi sangat keberatan dan merasa dirugikan karena tidak pernah diikutsertakan dalam penandatanganan maupun persetujuan atas perjanjian kredit da adendum-adendum serta Akta Notanil dimohonkan oleh Pemohon Lelang Ic Terlawan I tersebut diatas, karenanya diajukan upaya hukum perlawanan/dalan *verzet* ini;
10. Bahwa dengan demikian objek tanah diasuransikan kepada Terlawan VI yang dilelang oleh Terlawan IV melalui Terlawan V dan dikuasai oleh Terlawan VII adalah milik Pelawan dan secara hukum masih melekat hak kepemilikannya, sehingga demikian Pelawan adalah Pelawan yang benar (*good opposant*);
11. Bahwa risalah lelang yang diterbitkan oleh Terlawan IV melalui Terlawan V kepada Terlawan VII yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagaimana diatas adalah tidak benar dan haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak sah;
12. Bahwa dengan demikian Terlawan VII sebagai pembeli atas objek lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena didasarkan pada Akta tanggal 27 Maret 2002 Nomor 38 Mengenai Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor SGK/037/PK-KMK/2002 yang tidak sah dan dianggap sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

Hal. 3 dari 12 hal. Putusan. Nomor 2068 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)



13. Bahwa oleh karenanya untuk prosedur hukum setelah dilakukan pelelangan atas objek lelang milik Pelwan kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk dimohonkan kemudian untuk sita eksekusi atas objek lelang tersebut, maka haruslah dihentikan sampai adanya putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewijsde*);

14. Bahwa oleh karena Perlawanan /*daen verzet* ini telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR dan telah didasarkan pada bukti-bukti *otentik* dan kebenarannya tidak diragukan lagi, maka Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo dapat melaksanakan isi putusan ini terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

DALAM PROVISI;

1. Memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI dan Terlawan VII atau terhadap siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap milik Pelawan dan Terlawan III tersebut diatas, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Memerintahkan Terlawan I, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI dan Terlawan VII dan kepada siapapun yang mendapatkan hak dari pada untuk menghentikan sita eksekusi yang dimohonkan itu sebelum adanya keputusan mengenai pokok perkara
3. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI dan Terlawan VII membayar uang paksa Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan Provisi dalam perkara ini masing-masing kepada Pelawan;

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

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar (*good opposant*);
2. Menyatakan Pelawan dan Terlawan III adalah pemilik objek terlelang sebagaimana di dalam butir 2 posita;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta tanggal 27 Maret 2002 Nomor 38 Mengenai Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor SGK/037/PK-KMK/2002 dibuat dihadapan Wachid Hasyim, SH Notaris di Surabaya;
 4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas Risalah lelang yang diterbitkan oleh Terlawan IV melalui Terlawan V kepada Terlawan VII;
 5. Menyatakan objek tanah sengketa terlelang di dalamnya terdapat hak milik Pelawan dan Terlawan III adalah sah milik Pelawan dan Terlawan III;
 6. Menyatakan objek tanah milik dan dikuasai oleh Pelawan dikeluarkan dari Risalah lelang yang dimohonkan itu;
 7. Menyatakan Terlawan VII bukan sebagai pembeli lelang yang tidak beritikad baik, karena membeli objek lelang yang tidak sah dan batal demi hukum;
 8. Menyatakan Pelawan adalah tidak pernah diikutsertakan dalam surat Perjanjian Kredit dan addendumnya serta Notaril sebagaimana di dalam posita di atas;
 9. Menyatakan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI dan Terlawan VII untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini masing-masing kepada Pelawan;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan walaupun ada perlawanan / dadan, verzet, banding dan kasasi;
 11. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;
- Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali yang dilakukan secara tegas oleh Terlawan I;
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur
 - a. Bahwa Pelawan telah menarik PT. Bumi Tirtamas Nusantara sebagai Terlawan II, berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Surabaya tanggal 24 Nopember 2009 Nomor 15/Pdt Pailit/2009/PN. Niaga Surabaya, PT. Bumi Tirtamas Nusantara telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya dan Pengadilan Niaga Surabaya telah mengangkat Siti

Hal. 5 dari 12 hal. Putusan. Nomor 2068 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

Jamzanah, S.H., M.H, sebagai Hakim Pengawas dan Syahrial Ridho, S.H., M.H., sebagai Kurator dalam kepailitan tersebut;

- b. Berkaitan dengan butir 1 di atas, perlawanan pelawan menjadi kabur karena penyebutan Terlawan II dalam perlawanan tanpa menambahkan keterangan (Dalam Pailit) penyebutan yang demikian mempunyai akibat hukum yang sangat berbeda mengingat dengan adanya putusan pailit tersebut maka Terlawan II telah kehilangan haknya untuk mengurus harta kekayaan yang termasuk harta pailit karena kewenangan /hak tersebut telah berpindah kepada kurator yang diangkat oleh Pengadilan Niaga Surabaya;
- c. Berkaitan dengan hal tersebut di atas maka perlawanan Pelawan menjadi tidak sempurna sehingga tidak memenuhi formalitas Perlawanan dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Eksepsi Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan Perlawanan
 - a. Bahwa objek Perlawanan Pelawan adalah tanah seluas 1.953 m2 terletak di Kota Mandiri CitraLand Bukit Golf Blok A 1 Nomor 33, Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya sesuai SHGB Nomor 457/Made;
 - b. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 163/2010 tanggal 19 Maret 2010 kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih kepada Terlawan VII dan karenanya Pelawan tidak mempunyai kepentingan /hubungan hukum lagi terhadap objek sengketa sehingga Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan ini. Dengan demikian perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan oleh pihak yang tidak berhak untuk itu;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 316/Pdt.Plw/2010/PN.Sby tanggal 21 Oktober 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan seluruhnya;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Terlawan seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi membayar ongkos perkara sejumlah Rp1.370.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para *Tergugat* putusan Pengadilan Negeri tersebut telah *dikuatkan* oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 567/Pdt/2011/PT.Sby tanggal 1 Nopember 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/ Pembanding pada tanggal 9 Januari 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat /Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2010 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Januari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 316/Pdt.Plw/2010/PN Sby jo. Nomor 567/Pdt/2011/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 tersebut pada tanggal 6 Februari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:Para Termohon Kasasi/Para Turut Terlawan/Turut Terbanding pada tanggal 20 Januari 2012

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terlawan /Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 17 Februari 2012;

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

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

Hal. 7 dari 12 hal. Putusan. Nomor 2068 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)



1. Surabaya yang diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukumnya ; dengan uraian sebagai berikut;

1.1 Dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan semua petitum Perlawanan Pelawan secara rinci dan berkesinambungan tetapi hanya secara umum dan tidak berkesinambungan (*onvoldoende gemotivierd*).

1.2 Bahwa berdasarkan Pasal 15 Kep.Menkeu dimaksud, yang mengatur cara pengumuman lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak (*movable property*). Caranya adalah sebagai berikut :

a. Pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (lima belas) hari ;

- Jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua sekurang-kurangnya 15 hari dan
- Diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur (hari besar).

padahal berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, antara lain sebagai berikut :

- Atas pelelangan tersebut telah diumumkan penjual melalui pengumuman/selebaran tanggal 16 Februari 2010 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian surya terbitan tanggal 4-April-2010, sebagai pengumuman lelang ke dua (bukti T VII-2) serta ralat pengumuman pada surat kabar harian yang sama tanggal 18 Maret 2010 (bukti T IV-6, T IV-7 ataupun dengan bukti T VII-2) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa apabila pengumuman lelang pertama berupa selebaran tetapi tidak ada bukti tertulis dan *visual* tentang pengumuman/selebaran tanggal 16 Februari 2010 tersebut disebarkan/dipasang dimana.

- 3 bahwa Terlawan I/ Terbanding I dan Terlawan IV/ Terbanding IV maupun Terlawan V/ Terbanding V dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan objek sengketa milik Pelawan/ Pembanding tersebut tidak dilengkapi surat pernyataan dari kreditur (Terlawan I / Terbanding I) yang menyatakan akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana sebagaimana yang diisyaratkan oleh Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor ; PER-06/KN/2009, tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Lelang KPKNL;
- 4 bahwa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik Pelawan/ Pembanding oleh Terlawan I/ Terbanding I hanya dilakukan 1 (satu) kali saja dalam surat kabar yaitu Pengumuman ke-2 (dua) sedang yang pertama hanya melalui selebaran sebagaimana jawaban Terlawan I/ Terbanding I pada butir 6 (enam) huruf a dan b dalam Dupliknya tertanggal 20 Juli 2010 bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diisyaratkan oleh Terlawan IV/ Terbanding IV dalam suratnya Nomor : S-357/WKN.10/KNL.01/2010, Hal : Penetapan Jadwal Lelang point 1 (bukti Plw – 3 dan bukti T IV - 3) dan juga bertentangan dengan Pasal 20 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sehingga Lelang Eksekusi tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
- 5 bahwa karena Lelang Eksekusi tersebut batal demi hukum maka Risalah Lelang (bukti T VII-1) yang

Hal. 9 dari 12 hal. Putusan. Nomor 2068 K/Pdt/2012



dibuat oleh Terlawan IV/ Terbanding IV melalui Terlawan V/ Terbanding V kepada Terlawan VII/ Terbanding VII yang dimohonkan oleh Terlawan I/ Terbanding I harus dinyatakan salah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal demi hukum. Akibat hukum selanjutnya adalah pembelian hasil lelang yang dilakukan oleh Terlawan VII/ Terbanding VII juga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

6 bahwa untuk jelasnya Pemohon kutip :

BAB V

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

Pasal 20

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), batal demi hukum;
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Bahwa menurut Pasal 20 ayat (3) tersebut di atas pengumuman lelang sedikit-sedikitnya harus dilakukan 2 (dua) kali dalam surat kabar tetapi dalam perkara a quo pengumuman lelang hanya 1 (satu) kali saja maka proses pelaksanaan lelang tersebut tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum.

Berdasar uraian tersebut diatas maka sudah sewajarnya apabila pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Surabaya yang tidak mempertimbangkan dan tidak menerapkan UU Nomor. 4 tahun 1966 tentang Hak Tanggungan khusus pasal 20 ayat (2) ayat (3) serta ayat (4) serta Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor ; PER-06/KN/2009, tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Lelang KPKNL yang menjadi syarat sahnya lelang eksekusi Hak Tanggungan; tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan serta membebaskan biaya perkara kepada para Terlawan/Terbanding/Termohon Kasasi secara tanggung renteng.

Selanjutnya kami mohon agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi berkenan membatalkan Putusan Hakim Tingkat Pertama Nomor. 316/Pdt. Plw/ 2010/PN.SBY tanggal 21 Oktober 2010 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor. 567/Pdt/2011/PT. SBY tanggal 1 Nopember 2011 dan mengadili sendiri dengan

Amar Putusan Tingkat Kasasi sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan memori Kasasi Pemohon Kasasi.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor. 316/Pdt.Plw/ 2010 tanggal 21 Oktober 2010 dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor. 567/Pdt/PT. Sby tanggal 1 Nopember 2011

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 11 dari 12 hal. Putusan. Nomor 2068 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

1. Menyatakan Pelawan/Pemohon Kasasi adalah Pelawan yang benar (*good opposant*);
2. Menyatakan Pelawan/Pemohon Kasasi dan Terlawan III/ Terbanding III/ Termohon Kasasi III adalah pemilik objek terlelang;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Terlawan IV/ Terbanding IV/ Termohon Kasasi IV melalui Terlawan V / Terbanding V/ Termohon Kasasi V kepada Terlawan VII / Terbanding VII/ Termohon Kasasi VII;
4. Menyatakan Terlawan VII / Terbanding VII/ Termohon Kasasi VII bukan sebagai pembeli lelang yang beriktikad baik, karena membeli objek lelang yang tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Para Terlawan/ Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi.

DALAM KONPENSİ dan REKONVENSİ

- Membebaskan biaya perkara kepada para Terlawan / Terbanding / Penggugat Rekonvensi/ Para Termohon Kasasi secara tanggung renteng.

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

mengenai alasan ke -1 s.d -3- :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah memeriksa dan mempertimbangkan secara seksama dan seadil-adilnya alasan – alasan /dalil-dalil yang telah diajukan Para Pihak berpekar;

Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatannya ditolak karena alat bukti yang diajukan tidak mendukung gugatannya;

Judex Facti Pengadilan Tinggi menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri, dalil-dalil Pemohon Kasasi merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan *Judex Facti* bersifat penilaian terhadap hasil pemeriksaan pembuktian;



Judex Facti tidak salah dalam penerapan hukum sehingga permohonan Kasasi harus di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*¹/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **TJENDRA IRWAN** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TJENDRA IRWAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Pelawan /Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **22 Desember 2014** oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. ABDURRAHMAN S.H.**, dan **H. MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H., M.H.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **HJ. WIDIA IRFANI, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota-anggota,

ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.,

ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

HJ. Widia Irfani, S.H., M.H.,

Biaya-biaya :

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi ... | <u>Rp 489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

=====

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,

NIP 196103131988031003



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

Hal. 15 dari 12 hal. Putusan. Nomor 2068 K/Pdt/2012

