



**PUTUSAN**

Nomor 2259 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ULSIAH**, bertempat tinggal di Dusun Growok RT 006/RW 002, Desa Growok, Kecamatan Dander, Kabupaten Bojonegoro;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

- 1. PT BANK TABUNGAN PENSUNNAN NASIONAL Tbk, BTPN-UMK Cabang Bojonegoro**, berkedudukan di Ruko Gajahmada Bojonegoro, Jalan Gajah Mada Nomor 31-33 Bojonegoro, yang diwakili oleh Anika Faisal dan Mulia Salim, selaku Para Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sentot Ahmadi, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank BTPN Tbk., beralamat di Ruko Gajah Mada Bojonegoro, Jalan Gajah Mada Nomor 31-33 Desa Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2016;
- 2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH X SURABAYA ELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5 Gedung Keuangan Negara I Lt. 5 Surabaya, diwakili oleh Kiagus Ahmad Badaruddin, selaku Sekretaris Jenderal atas nama Menteri Keuangan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H., LL.,M., Kepala Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Maret 2015;
- 3. Dr. ENDRO NUGROHO**, bertempat tinggal di Jalan Pringgondani III/6 RT 002/RW 004, Kelurahan/Desa Sedati Agung, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
- 4. H.M. YAIJAN**, bertempat tinggal di Dusun Growok RT 006/RW 002, Desa Growok, Kecamatan Dander, Kabupaten Bojonegoro;

Halaman 1 dari 17 Hal. Put. Nomor 2259 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## I. Tentang Peristiwanya;

### 1. Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah yaitu:

1.1 Sebidang tanah beserta bangunan diatasnya, SHM Nomor 243 seluas 717 m<sup>2</sup> terletak di Desa Growok, Kecamatan Dander, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Ulsiah (Penggugat), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik Samsono;
- Sebelah Timur tanah/rumah milik Priono;
- Sebelah Selatan jalan
- Sebelah Barat tanah milik Samsono;

Dalam hal ini selanjutnya disebut Tanah Sengketa I;

1.2 Sebidang tanah pertanian, SHM Nomor 442 seluas 832 m<sup>2</sup> terletak di Desa Growok, Kecamatan Dander, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Ulsiah (Penggugat), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik Kunarsih;
- Sebelah Timur jalan;
- Sebelah Selatan tanah milik Jasman;
- Sebelah Barat tanah milik Simin;

Dalam hal ini selanjutnya disebut Tanah Sengketa II;

Tanah Sengketa I dan II, selanjutnya disebut juga Objek Sengketa;

### 2. Bahwa, hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat adalah terkait hutang-piutang:

- a. Pada bulan September 2012, Tergugat I memberi pinjaman fasilitas kredit kepada Penggugat sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- b. Bahwa selanjutnya ketika pembayaran angsuran kredit berjalan lancar, pada bulan April 2013 Tergugat I memberikan tambahan fasilitas pinjaman kepada Penggugat sehingga jumlah nominal pinjaman menjadi Rp237.000.000.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh

Halaman 2 dari 17 Hal. Put. Nomor 2259 K/Pdt/2016



juta rupiah) dengan jaminan dua bidang tanah (Tanah Sengketa I dan II) sesuai Surat Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 9002791ADDPK-7079-0413, di bawah tangan, berjangka waktu 54 bulan dimulai pada tanggal 17 April 2013 sampai dengan tanggal 17 Oktober 2017;

3. Bahwa, dengan niat buruk (etikad-buruk) secara melawan hukum Tergugat I menjual Tanah Sengketa sebagai berikut:

- Atas permintaan Tergugat I, Tergugat II menjual lelang Tanah Sengketa I dan II tanpa melalui/fiat Pengadilan;
- Penjualan lelang tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Kredit di bawah tangan, bukan berdasarkan putusan Pengadilan;
- Penggugat tidak pernah dimintai persetujuannya tentang berapa harganya dan tanah yang mana yang dilelang lebih dahulu;
- Tanah Sengketa dibeli oleh Tergugat III;

4. Bahwa atas permintaan atau suruhan Tergugat III Tanah Sengketa I dan II dikosongkan paksa oleh Tergugat IV (ayah dari Tergugat III) secara melawan hukum seperti berikut:

4.1 Tanah Sengketa I, sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang digunakan tempat usaha penggilingan padi oleh Penggugat, pada tanggal 1 Oktober 2014, dikosongkan sendiri secara melawan hukum tanpa fiat Pengadilan, atau dikuasai secara paksa oleh Tergugat III melalui Tergugat IV (ayah Tergugat III) dengan cara memasang kunci gembok di pintu pagar yang merupakan pintu masuk ke objek sengketa, sehingga Penggugat tidak bisa masuk untuk merawat maupun menggunakan fasilitas usaha ekonominya;

4.2 Tanah Sengketa I, sebidang tanah pertanian, pada tanggal 1 Oktober 2014, telah dikosongkan sendiri secara melawan hukum tanpa fiat Pengadilan dengan menggunakan kekerasan oleh Tergugat IV (ayah Tergugat III), melarang Penggugat mengolah tanah persawahan tersebut, dengan tindakan anarkhis marah-marah menarik dan menyeret orang suruhan Penggugat keluar dari lahan persawahan objek sengketa, selanjutnya Tergugat IV menanam lahan/Tanah Sengketa II yang telah diolah oleh Penggugat tersebut;

II. Tentang Permasalahannya;

Permasalahan penjualan Objek Sengketa:



1. Pada tanggal 19 Agustus 2014 Tergugat I sebagai Kreditur, dengan niat buruk (etikad buruk) dan secara melawan hukum telah menjual Objek Sengketa melalui perantara Tergugat II tanpa fiat Pengadilan Negeri setempat;
  2. Etikad Buruk Tergugat I tersebut terbukti dari penjualan objek sengketa yang dilakukan sendiri tanpa fiat Pengadilan, dengan harga yang ditentukan sendiri tanpa kesepakatan dengan Penggugat selaku pemilik pemberi hak tanggungan sebagaimana ketentuan pasal 20 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan;
  3. Dalam penjualan Objek Sengketa, Tergugat I telah sengaja menjual seperti miliknya sendiri, mengabaikan tujuan prinsip eksekusi hak tanggungan yang merupakan pengambilan piutang tertentu yang diatur oleh undang-undang;
  4. Objek Hak Tanggungan dijual lelang ketika Debitur masih berkomitmen akan memenuhi prestasinya atas kesempatan yang masih dimilikinya sesuai perjanjian yang berakhir sampai dengan tanggal 17 Oktober 2017 yang akan datang, akan tetapi Tergugat I telah memaksakan diri menjual objek sengketa dengan cara melawan hukum ketika Penggugat masih memiliki kesempatan untuk memenuhi kewajibannya;
- III. Tentang Hukumnya;
1. Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus memenuhi Hukum Formil;
    - 1.1 Dasar Hukum, syarat dan pelaksanaannya;
      - 1) Dasar hukum penjualan lelang eksekusi Objek Hak Tanggungan yang dijual sendiri diatur dalam Pasal 20 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, harus memenuhi syarat mutlak adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan lelang dapat dilaksanakan di bawah tangan/tanpa fiat Pengadilan jika, dengan demikian itu akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
      - 2) Dasar hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan hutang benda tetap diatur Pasal 224 HIR harus memenuhi syarat mutlak berupa Surat Hutang dan Hipotik;
      - 3) Syarat Surat Hutang atau Surat Pengakuan Hutang/Grose Akta Pengakuan Hutang;



- Pengakuan hutang sepihak dari Debitur kepada Kreditur bersifat Notariil dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
  - Surat tersebut hanya ditandatangani Debitur saja tanpa melibatkan Kreditur,
  - Surat Perjanjian Kredit kualitasnya tidak sama dengan Surat Hutang karena ditandatangani pihak Debitur dan Kreditur;
  - Surat Perjanjian Kredit tidak memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
- 4) Syarat Hipotik (Akta Hipotik);
- Hipotik (Akta Hipotik) penyerahan jaminan hutang berupa benda tetap dari Debitur kepada Kreditur selama hutangnya masih berlangsung;
  - Akta Hipotik sekarang hanya diperuntukkan pada jaminan benda tetap seperti kapal laut;
  - Akta Hipotik dengan jaminan benda tetap berupa tanah, sekarang Surat Pemberian Hak Tanggungan (SPHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
  - Akta Hipotik atau SPHT/APHT harus bersifat Notariil dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
- 5) Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;
- a. Memiliki Parat Eksekusi (kekuatan Eksekutorial):
- Perjanjian hutang piutang memiliki kekuatan Parat Eksekusi memenuhi syarat mutlak Pasal 224 HIR;
  - Parat Eksekusi/kekuatan Eksekutorial hak Kreditur untuk menjual lelang eksekusi benda tetap hak tanggungan hutang secara langsung karena Debitur ingkar janji (wanprestasi);
  - Pelanggaran Pasal 224 HIR penjualan lelang tersebut batal demi hukum;
- b. Tidak memiliki Parat Eksekusi:
- Perjanjian hutang piutang yang tidak memenuhi syarat mutlak Pasal 224 HIR tidak memiliki Parat Eksekusi atau tidak memiliki kekuatan Eksekusi;
  - Penjualan lelang atas benda tetap jaminan hutang tidak memiliki Parat Eksekusi tidak dapat dilakukan oleh



Kreditur secara langsung sekalipun Debitur telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);

- Penjualan tersebut dapat dilaksanakan setelah ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

1.2 Penjualan lelang Objek Sengketa tidak memenuhi hukum formil (Hukum Acara Perdata);

a. Perjanjian kredit jaminan Tanah Objek Sengketa tidak memenuhi syarat mutlak Pasal 224 HIR;

- Perjanjian kredit jaminan Tanah Sengketa tidak memenuhi syarat mutlak Pasal 224 HIR;
- Dasar hukum jaminan tanah tersebut pada Surat Perjanjian Kredit dibawah tangan (*onderhand*) sebagaimana dimaksud perjanjian tersebut di atas;
- Surat Perjanjian Kredit kualitasnya tidak sama dengan Surat Hutang/Surat Pengakuan Hutang/atau Grose Akta Pengakuan Hutang sehingga tidak memiliki Parat Eksekusi;
- Penjualan lelang atas Objek Sengketa dilaksanakan tanpa putusan Pengadilan;
- Penjualan lelang tersebut melanggar Pasal 124 HIR cacat hukum dan batal demi hukum;

b. Dilaksanakan dengan tidak tertib barang;

- Berdasarkan Pasal 200 ayat (4) HIR terhitung diberi kuasa untuk menunjukkan tertib barang yang akan jual lelang; Penggugat selaku terlelang tidak diberi kesempatan menunjuk tanah yang dijual lelang lebih dahulu;
- Pelanggaran ketentuan tersebut penjualan lelang mana batal demi hukum;

1.3 Lelang Eksekusi Objek Sengketa tidak memenuhi hukum formil (Undang-Undang Hak Tanggungan);

a. Tidak memenuhi syarat mutlak Pasal 20 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan;

b. Dilaksanakan di bawah tangan (atas kehendak Kreditur sendiri) tanpa melalui Pengadilan Negeri setempat, serta tanpa kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, tidak memenuhi syarat mutlak Pasal 20 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, batal demi hukum;





- c. Pelanggaran ketentuan tersebut penjualan lelang mana batal demi hukum;

**1.4 Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat;**

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan lelang Objek Hak Tanggungan terhadap Tanah Sengketa dengan, mengabaikan ketentuan hukum yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibatnya batal demi hukum;
- Segala macam peralihan hak terhadap tanah sengketa apapun bentuknya, jenisnya atau sifatnya batal demi hukum;
- Bahwa Tergugat III, sebagai Peserta Lelang seharusnya dan sepatutnya meneliti terlebih dahulu obyek pelelangan sebelum mengikuti lelang tersebut, yaitu apakah objek masih dalam penguasaan pihak lain atau tidak, sehingga perbuatan Tergugat III, dengan tetap mengikuti lelang, jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam pergaulan bermasyarakat dalam memperhatikan kepentingan diri sendiri dan harta orang lain;
- Demikian juga Tergugat IV (ayah Tergugat III), yang telah melakukan pengosongan/penguasaan dengan ancaman kekerasan terhadap Objek Sengketa yang masih dalam penguasaan Penggugat, jelas merupakan perbuatan melawan hukum/kriminal;
- Atas perbuatan Para Tergugat, Penggugat menderita kerugian materiil dan immaterial yang harus mendapatkan ganti rugi dari mereka untuk seketika dan sekaligus, sebagai berikut:

**1.5 Kerugian Materiil;**

- 1.5.1 Hilangnya penghasilan seharusnya dapat diraih dari tanah sengketa I dan II sebagai berikut;

- 1) Tanah Sengketa I digunakan tempat usaha dagang polowijo dan lain-lain sejenisnya serta Penggilingan Padi:
  - a. Penghasilan tersebut setiap bulan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - b. Kehilangan penghasilan perdagangan polowijo dan lain-lain sejenisnya serta Penggilingan Padi mulai sejak



pengosongan paksa tanggal 1 Oktober 2014 sampai dengan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Bojonegoro sama dengan 4 (empat) bulan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

- c. Kehilangan penghasilan perdagangan polowijo dan lain-lain sejenisnya serta Penggilingan Padi terhitung mulai sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro sampai dengan putusan dalam perkara ini mempuriyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) setiap bulan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

2) Tanah Sengketa II sebagai lahan pertanian;

- Penghasilan pertanian pertahun 3 (tiga) kali panen sebesar Rp8.400.000,00 (delapan juta empat ratus ribu rupiah kalau dihitung rata-rata sebulan Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- Kehilangan penghasilan hasil pertanian terhitung gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro. Selarna sebulan sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus rupiah);
- Kehilangan penghasilan pertanian tersebut terhitung mulai gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebulan sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

1.6 Kerugian Immateriil;

Sejak peristiwa eksekusi tanah sengketa Para Penggugat kehilangan mata pencaharian maupun menanggung rasa malu dan rendah diri di masyarakat tempat tinggal dapat dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

2. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka agar Lelang Eksekusi atas tanah sengketa dinyatakan batal demi hukum;
3. Bahwa, segala macam surat atau akta apapun bentuknya, jenisnya dan sifatnya yang diterbitkan bersumber dari SHM Nomor 243 dan SHM Nomor 442, dinyatakan batal demi hukum;
4. Bahwa, kepada Para Tergugat dan atau kepala siapa saja yang merasa mempunyai hak milik Objek Sengketa baik yang mendapatkannya secara langsung atau tidak langsung dari mereka, agar dihukum untuk





menyerahkan kepada Penggugat kembali dalam keadaan utuh terbebas dari segala macam pembebanan apapun bentuknya, jenisnya atau sifatnya dan bilamana perlu dengan menggunakan paksaan melalui Pihak Berwajib (Polisi);

5. Bahwa, terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) apabila SHM Nomor 243 dan SHM Nomor 442 tidak diserahkan kepada Penggugat/Penggugat, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Bahwa, guna kepentingan balik nama SHM Nomor 243 dan SHM Nomor 442 menjadi atas nama Ulsiah kembali, dapat dilaksanakan dengan atau tidak dengan bantuan Para Tergugat dan atau dari siapa saja;
7. Bahwa, mohon berkenan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk mengirimkan 1 (satu) eksemplar turunan keputusan perkara ini sebagai dasar hukum peralihan hak SHM Nomor Nomor 243 dan SHM Nomor 442 menjadi atas nama Ulsiah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro;
8. Bahwa, apabila Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara sukarela mereka secara tanggung renteng agar dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dilaksanakan isi putusan dalam perkara ini untuk seluruhnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penjualan lelang tanah Objek Sengketa adalah cacat hukum karena melanggar Pasal 224 HIR dan Pasal 20 (2) UU. Hak Tanggungan dan oleh karena itu maka penjualan lelang objek sengketa tersebut batal demi hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) maka segala tindakan hukum yang mereka lakukan adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat IV mengosongkan sendiri atas tanah sengketa tanpa fiat Pengadilan adalah perbuatan kriminal;



5. Menyatakan segala macam surat atau akta apapun bentuknya, jenisnya atau sifatnya yang diterbitkan bersumber dari SHM Nomor 243 dan SHM Nomor 442 adalah batal demi hukum;
6. Menghukum Para Tergugat dan atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai hak milik Tanah Objek Sengketa yang mendapatkan dari mereka untuk menyerahkan kepada Penggugat secara lengkap, utuh dan bersih terbebas dari segala macam pembebanan apapun bentuknya, jenisnya dan sifatnya apabila perlu menggunakan paksaan melalui Pihak Berwajib (Polisi);
7. Menyatakan apabila SHM Nomor 243 dan SHM Nomor 442 terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tidak diserahkan kepada Penggugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk mengirimkan 1 (satu) eksemplar turunan putusan dalam perkara ini kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro sebagai dasar hukum peralihan hak menjadi atas nama Penggugat kembali;
9. Menyatakan balik nama SHM Nomor 243 dan SHM Nomor 442 menjadi atas nama Penggugat dapat dilaksanakan dengan atau tanpa bantuan Para Tergugat;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi penghasilan Penggugat;
  - 10.1. Penghasilan Tanah Sengketa I;

Kehilangan penghasilan perdagangan polowijo dan lain-lain sejenisnya serta Penggilingan Padi terhitung mulai sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) terhitung setiap bulan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - 10.2. Penghasilan tanah sengketa II;

Kehilangan penghasilan hasil pertanian terhitung gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro. Selama sebulan sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari sebesar sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila mereka lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini secara sukarela terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai



kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakan isi putusan dalam perkara ini untuk seluruhnya;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet (bantahan), banding maupun kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim memutuskan lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Eksepsi Penggugat Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan *A Quo*;
  - 2.1 Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mengakui pihaknya adalah debitur dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0002519-SPK-7079-0912, tanggal 7-9-2012, dimana hingga saat ini Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet;
  - 2.2 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 995 K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;
  - 2.3 Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;
  - 2.4 Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) untuk melakukan



pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka demi hukum Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/wanprestasinya tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bojonegoro telah memberikan Putusan Nomor 05/Pdt.G/2015/PN Bjn., tanggal 9 Juli 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.184.000 (dua juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan Putusan Nomor 486/PDT/2015/PT SBY., tanggal 17 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Maret 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Bjn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bojonegoro, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Maret 2016;

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

1. Tergugat I pada tanggal 16 Maret 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 23 Maret 2016;
3. Tergugat III pada tanggal 29 Maret 2016;
4. Tergugat IV pada tanggal 16 Maret 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Terbanding, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro masing-masing pada tanggal 24 Maret 2016 dan tanggal 4 April 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 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:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

2. Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 20 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* yang menyatakan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 9 Juli 2015 Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Bjn., serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, termasuk memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Kuasa Hukum Tergugat I serta oleh Kuasa Hukum Terbanding II semula Kuasa Hukum Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 9 Juli 2015 Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Bjn., dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang demikian tidaklah cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan





Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau ditolak, dengan mengabaikan fakta hukum serta tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*);

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci sehingga Mahkamah Agung dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi;

4. Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 17 Desember 2015 Nomor 486/Pdt/2015/PT SBY., yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 9 Juli 2015 Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Bjn., tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

*Judex Facti* telah mengabaikan ketentuan hukum penjualan lelang objek sengketa yang merupakan Objek Hak Tanggungan, sebagaimana berikut:

1. Dasar hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan hutang benda tetap diatur dalam Pasal 224 HIR.;
2. Dalam Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat hal mana juga telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3021 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1984;
3. Perjanjian utang piutang memiliki kekuatan Parat Eksekusi memenuhi syarat mutlak pasal 224 HIR dan harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat;





4. Bahwa, Objek Sengketa yang merupakan Objek Hak Tanggungan telah dijual tanpa fiat Pengadilan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II, dijual pada tanggal 19 Agustus 2014, penjualan mana ketika Penggugat selaku Debitur masih memiliki kesempatan waktu yang cukup panjang untuk memenuhi prestasinya sebagaimana perjanjian kredit yang berakhir sampai dengan tanggal 17 Oktober 2017, dengan demikian tidaklah cukup apabila penetapan wanprestasi hanya ditetapkan begitu saja tanpa Ketetapan Pengadilan;
5. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang berlaku sebagai pengganti grosse Akte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah, Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya;
6. Berdasarkan hukum penetapan wanprestasi harus melalui ketetapan Pengadilan, demikian pula tentang Penetapan harga limit lelang harus berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf (a), (b) Peraturan tersebut menentukan bahwa penetapan harga limit lelang harus melalui penilaian oleh penilai atau Tim Penilai/Penaksir;
7. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU-HT) yang berbunyi: apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, ketentuan mana bersifat limitatif, artinya tidak bersifat mutlak, apalagi menjual atas kekuasaan sendiri dengan cara melawan hukum. Penjualan lelang Objek Sengketa yang merupakan Objek Hak Tanggungan dilakukan tidak melalui Pengadilan Negeri setempat dan tidak ada kesepakatan tentang harga antara pemegang dengan pemberi hak tanggungan sebagaimana ketentuan normatif Pasal 20 (2) UU-HT;
8. Dalam penjualan Objek Sengketa, Tergugat I melalui Tergugat II telah sengaja menjual Objek Hak Tanggungan seperti miliknya sendiri, mengabaikan tujuan prinsip eksekusi hak tanggungan yang merupakan pengambilan piutang tertentu yang diatur oleh undang-undang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Pelanggaran Pasal 224 HIR *Juncto* Pasal 20 ayat (2) UU-Hak Tanggungan *Juncto* pasal 36 ayat (1) huruf (a), (b) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengakibatkan penjualan Objek Sengketa batal demi hukum;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai pengulangan dalil yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena benar perbuatan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit adalah perbuatan ingkar janji, hal mana terbukti adanya dalam perkara *a quo* yaitu bahwa Penggugat sebagai debitur dari Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang ditandatangani dengan Tergugat I, sehingga Penggugat telah ingkar janji;

Bahwa karena itu telah benar sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I dan II berhak menjual melalui lelang atas 2 (dua) bidang tanah yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagai jaminan;

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 ULSIAH, 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 **ULSIAH**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 16 dari 17 Hal. Put. Nomor 2259 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 18 November 2016, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003