



PUTUSAN

No. 1286 K/Pdt/2005

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

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

MARTONO, bertempat tinggal di Desa Keras Wetan, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi,
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **DADIK HERWANTO**, bertempat tinggal di Jl. Panglima Sudirman No. 231, RT 01, RW 01, Lingkungan Kutai, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Madiun;
2. **DIREKSI BANK JATIM cq. PIMPINAN BANK JATIM CABANG NGAWI**, berkantor di Jl. A. Yani No. 2, Ngawi,
3. **KEPALA KANTOR BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA, KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA MALANG**, berkantor di Jl. Raya Langsep No. 54, Malang,
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 mengajukan perlawanan terhadap sekarang para Termohon Kasasi sebagai para Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Ngawi pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa, atas permohonan Terlawan I, pada tanggal 2 April 2002 Pengadilan Negeri Ngawi telah menerbitkan surat Nomor: W10.D.17.PA.01.07-367 tentang Pemberitahuan Eksekusi Hasil Lelang perkara No. 01/Pdt.Eks/2002/PN.Ngwi., yang ditujukan kepada Dadik Herwanto (Terlawan I/Pemohon Eksekusi), dan Pelawan (Martono/Termohon Eksekusi), vide bukti P No. 1.

Bahwa berdasarkan fakta surat pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: W10.D.17.PA.01.07-367 tersebut disampaikan kepada Pelawan melalui Kepala Desa Keras Wetan, Geneng, Ngawi dan diterima Kepala Desa tanggal 8 April 2002 pukul 13.00 WIB, kemudian surat tersebut diserahkan kepada perangkat desa (Drijono) tanggal 8 April 2002 pukul 16.00 WIB, di mana Pelawan juga baru menerima pada tanggal 8 April 2002 pukul 19.00 WIB (vide bukti P No. 2).

Hal.8 dari 8 hal.Put. No.1286 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 9 April 2002 pukul 09.00 WIB telah dilaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan No. 01/Pen.Pdt.Eks/2002/PN.Ngw tertanggal 25 Maret 2002, vide bukti P No. 3 (vide Berita Acara Eksekusi, bukti P No.4).

Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana diuraikan di atas ternyata tenggang waktu antara penyerahan Surat Pemberitahuan Eksekusi dengan pelaksanaan eksekusi hanya 14 jam, yaitu kurang dari 3 X 24 jam (3 hari), telah melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata (HIR), oleh karena itu Penetapan No. 01/Pen.Pdt.Eks/2002/PN.Ngw., tertanggal 25 Maret 2002 tersebut di atas mengandung cacat yuridis, maka harus dibatalkan.

Bahwa di samping itu berdasarkan fakta, pemenang lelang atas objek tereksekusi adalah saudara Purwanto, swasta, beralamat di Jl. Sendang 4 b, Kelurahan Kartoharjo, Kecamatan Kartoharjo, Madiun (sesuai dengan jawaban Turut Tergugat tertanggal 10 Oktober 2001 butir 1 dalam Perkara Perdata daftar Nomor: 26/Pdt.G/2001/PN.Ngw) bukan Dadik Herwanto/Terlawan I.

Bahwa, BUPLN Malang juga membenarkan Turut Tergugat Purwanto adalah sebagai pemenang lelang (jawaban Tergugat II tanggal 10 September 2001 butir 16 dalam Perkara Perdata daftar Nomor: 26/Pdt.G/2001/PN.Ngw) bukan Dadik Herwanto/Terlawan I.

Bahwa akan tetapi dalam Berita Acara Eksekusi No. 01/BA.Pdt.Eks/2002/PN.Ngw. tertanggal 09 April 2002, (bukti P No.4), permohonan eksekusi diajukan oleh Terlawan I DADIK HERWANTO, beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 231, RT 01, RW 01, Lingkungan Kutai, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Madiun. Dan objek tereksekusi telah diserahkan kepada Saudara Dadik Herwanto/Terlawan I yang bukan pemenang lelang. Dengan demikian pelaksanaan lelang atas objek tereksekusi tersebut di atas adalah cacat yuridis dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa oleh karena gugatan perlawanan ini berdasarkan bukti-bukti yang akurat, tanpa rekayasa, maka Pelawan mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Ngawi tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan beritikad baik, dan sebagai Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Penetapan No. 01/Pen.Pdt.Eks/2002/PN.Ngw. tertanggal 25 Maret 2002 "batal demi hukum";

Hal.8 dari 8 hal.Put. No.1286 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan eksekusi berdasarkan Berita Acara Eksekusi No. 01/BA.Pdt.Eks/2002/PN.Ngw. tertanggal 09 April 2002 dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang diberlakukan;
5. Memerintahkan putusan Juru Sita Pengadilan Negeri Ngawi untuk mengembalikan objek tereksekusi seperti dalam keadaan semula "status quo" sebelum dilaksanakan eksekusi;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum lain";
7. Menghukum Terlawan I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi pokok perlawanan ini adalah eksekusi pengosongan hasil lelang yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi Terlawan I Dadik Herwanto sebagai pemenang lelang (pembeli yang sah) sesuai dengan Risalah Lelang No. 70/2001 tanggal 26 Juli 2001; dan pada saat dalam lelang eksekusi tidak ada yang mengajukan verzet/sanggahan baik mengenai pelaksanaan lelang maupun hasil lelangnya, dengan demikian lebih tepat dan sesuai dengan prosedurnya perlawanan Pelawan pada saat terjadinya lelang dan bukan pada eksekusi pengosongan hasil lelang tersebut;
2. Bahwa Purwanto adalah kuasa dari Terlawan I Dadik Herwanto yang sewaktu-waktu dapat dicabut kembali kuasa tersebut, dan Terlawan I dapat bertindak untuk mewakili diri sendiri dalam mengajukan eksekusi pengosongan hasil lelang, dan dalam hal ini sudah dijelaskan dalam risalah lelang No. 70/2001 tanggal 26 Juli 2001, bahwa sebagaimana surat kuasa tersebut juga tidak bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2/1959 tertanggal 19 Januari 1959;

Berdasarkan pada uraian eksepsi tersebut, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberi putusan sela terlebih dahulu yang pada intinya menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan perlawanan Pelawan bukan Pelawan yang baik/benar;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Ngawi telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 14/Pdt.G.Plw/2002/PN.Ngw tanggal 28 November 2002 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima ;

Hal.8 dari 8 hal.Put. No.1286 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak perlawanan Pelawan;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 443.000,- (empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Banding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 142/PDT/2004/PT.SBY tanggal 6 Juli 2004 .

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 14 Februari 2005 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Februari 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 14/Pdt.G.Plw/2002/PN.Ngw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ngawi, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Maret 2005 ;

bahwa setelah itu oleh para Terlawan/para Terbanding yang pada tanggal 23 Maret 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/ Pembanding, oleh Terlawan //Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi pada tanggal 4 April 2005 ;

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

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

1. Bahwa putusan judex facti/Pengadilan Tinggi Jawa Timur keliru telah memberikan pertimbangan hukum dengan putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 14/Pdt.G.Plw/2002/PN.Ngw tanggal 28 November 2002, yang dimohonkan banding, karena Majelis Hakim tidak melihat bukti penetapan No. 01/Pen.Pdt.Eks/2002/PN.Ngw. tertanggal 25 Maret 2002, yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Ngawi atas nama Putu Suika, SH. NIP. 040032588 diterbitkan dengan ceroboh dan tidak cermat, karena menganggap bukti otentik berupa Risalah Lelang No. 70/2001 tanggal 26 Juli 2001 adalah benar. Padahal seharusnya yang dianggap benar itu adalah kejadiannya, sedangkan proses pelaksanaannya ataupun isi daripada Risalah Lelang tersebut masih perlu dibuktikan kebenarannya dan Pemohon Kasasi telah berusaha untuk membuktikannya dengan melayangkan gugatan perdata No. 26/Pdt.G/2001/PN.Ngw, tanggal

Hal.8 dari 8 hal.Put. No.1286 K/Pdt/2005

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

01 Agustus 2001 dan gugatan tersebut belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum. Hal yang demikian jelas bahwa Majelis Hakim tidak melihat dalam bukti penetapan tersebut ada unsur tindak sewenang-wenang yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan cara menghalangi hak Pemohon Kasasi atau bahkan penerbitan Penetapan tersebut dapat dikatakan merampas hak Pemohon Kasasi sebagai warga Negara untuk mendapatkan pelayanan hukum secara berkeadilan dan majelis hakim sama sekali tidak membahas fase-fase kejadian hukum yang diajukan Pemohon Kasasi/dan Majelis Hakim tidak melihat alat bukti masih dalam sengketa, hal tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum. Dengan demikian penetapan penetapan No.01/Pen.Pdt.Eks/2002/PN.Ngw. tertanggal 25 Maret 2002, tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan.

2. Bahwa, selain itu pelaksanaan lelang tidak berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, padahal mengenai Eksekusi Hipotik berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan), dan penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan pada angka 9 menyebutkan “.....Walaupun secara umum ketentuan tentang Eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang Eksekusi Hak Tanggungandst”.

Hal demikian ini dimaksudkan agar sedapat mungkin memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak, termasuk menentukan nilai harga Hak atas Tanah disesuaikan dengan bentuk seperti dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah), dan Pemohon Kasasi tidak dilibatkan dan dilelang secara sepihak. Dengan demikian Risalah Lelang No. 70/2001 tanggal 26 Juli 2001 adalah tidak sah secara hukum dan Risalah Lelang tersebut tidak dapat dijadikan warkah untuk balik nama sertifikat tanah SHM No. 332, SHM No. 333, SHM No. 241 dari atas nama Martono (Pemohon Kasasi), menjadi atas nama Dadik Herwanto (Termohon Kasasi) dengan demikian ketiga sertifikat tanah tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Kemudian ketiga sertifikat tersebut seharusnya kembali lagi seperti semula ke atas nama Pemohon Kasasi (Martono).

3. Bahwa, Majelis Hakim juga tidak melihat dalam Risalah Lelang No. 70/2001 tanggal 26 Juli 2001, masih menggunakan ketentuan Hipotik, justru yang ketentuan khusus untuk eksekusi Hak Tanggungan tidak disebutkan, yaitu Sertifikat hak Tanggungan seperti yang diamanatkan dalam Pasal 26, Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya. Tetapi

Hal.8 dari 8 hal.Put. No.1286 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis masih menggunakan dasar hipotik, jelas Majelis sangat keliru menerapkan dasar hipotik karena sudah tidak berlaku lagi.

4. Bahwa dalam Risalah Lelang No. 70/2001 tanggal 26 Juli 2001, juga masih ada tertulis kata-kata Hipotik yaitu pada lembar ketiga, keempat dan kelima, masing-masing Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi No. 293/1999, Pembebanan Hipotik dengan Akta Pembebanan Hak tanggal 14 Mei 1992, No. 093/HP/1992 dan Risalah Lelang tahun 2001 dan Pelaksanaan Lelang tahun 2002 ini seharusnya menggunakan Hak Tanggungan sudah tidak menggunakan Peraturan Hipotik dengan demikian majelis sangat keliru menerapkan hukumnya.
5. Bahwa jelas dalam pelaksanaan lelang menyalahi aturan-aturan karena pihak Pemohon sama sekali tidak dilibatkan dan dalam pelaksanaan lelang dijual dengan harga di bawah standar, maka jelas kami Pemohon Kasasi sangat dirugikan dan seharusnya dilibatkan, disesuaikan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, majelis tidak mempertimbangkan itu, jadi jelas majelis keliru dalam menerapkan hukumnya dengan demikian permohonan kasasi ini harus dapat diterima dan dikabulkan.

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

Mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 5:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Martono tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **MARTONO** tersebut;

Hal.8 dari 8 hal.Put. No.1286 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 28 April 2008 oleh Prof. Dr. Muchsin, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, SH.,DEA. dan I Made Tara, SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota
Ttd./
Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, SH.,DEA.

Ketua
Ttd./
Prof. Dr. Muchsin, SH.

Ttd./
I Made Tara, SH.

Biaya-biaya:

1. MeteraiRp 6.000.-
 2. RedaksiRp 1.000.-
 3. Administrasi kasasi ...Rp 493.000.-
- Jumlah Rp 500.000.-

Panitera Pengganti

Ttd./
Baharuddin Siagian, SH.

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

SOEROSO ONO, SH.,MH.
NIP. 040 044 809

Hal.8 dari 8 hal.Put. No.1286 K/Pdt/2005