



P U T U S A N

No. 1327 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

**EDY WAHYONO dan Ny. SELVIA CANDI KENCANA**, keduanya bertempat tinggal di Gading Serpong Sektor I, Jalan A. Janur Hijau I, Blok AF.15/06, Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada **1. DANGGUR KONRADUS, SH., MH., 2. ZULKIFLI DANIEL, SH.**, para Advokat, berkantor di Gedung Konsultasi Pembangunan Semesta (KPS) Lt. 1, Jalan Bekasi Timur IV, No. 3A, Jatinegara, Jakarta 13410 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pemanding ;

M e l a w a n :

- 1. PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk.**, berkantor di Wisma BCA Jalan Jenderal Sudirman Kav. 22 – 23, Jakarta Selatan ;
- 2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG & LELANG NEGARA DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PELAYANAN PIUTANG & LELANG NEGARA (KP2LN)**, berkantor di Jalan Raya Serang – Cilegon KM 3, Legok, Serang 42162 ;
- 3. PT. BALAI LELANG BATAVIA**, berkantor di Wisma Intra Asia Lt. 2, Jalan Prof. DR. Soepomo, SH., Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
- 4. Saudara SUGIARTO**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Jeruk III/43 RT 006 RW 06, Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d IV/para Terbanding ;

d a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkantor di Jalan Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa, Tangerang 12720 ;

Turut Termohon Kasasi/turut Tergugat/turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil :

## A. DASAR GUGATAN

1. Bahwa para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV & turut Tergugat, adalah berdasarkan tindakan/perbuatan para Tergugat yang telah melakukan pelelangan di depan umum atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 01531/Desa Pakulonan Barat, seluas 463 M<sup>2</sup> atas nama Ny. Selvia Candi beserta bangunan di atasnya, pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006, berdasarkan Risalah Lelang No.450/2006 serta tindakan/perbuatan hukum turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang telah melakukan perbuatan hukum membalik nama tanah sertifikat No.01531/Desa Pakulonan Barat beserta bangunan di atasnya ke atas nama Sdr.Sugiarto/Tergugat IV, yang bersumber dari data juridis yang cacat hukum.
2. Bahwa perbuatan para Tergugat dan turut Tergugat angka (1) di atas yang melakukan tindakan hukum pelelangan dan balik nama atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 01531/Desa Pakulonan Barat beserta bangunan di atasnya adalah tindakan hukum yang selain bertentangan dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit rumah No.23 tanggal 25 September Tahun 2003 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana faktanya Penggugat, telah membayar cicilan kredit yang selain dibayarkan sesuai surat dari Tergugat I mengenai cicilan kredit tersebut juga dibayar sesuai perjanjian yang berlaku. Selain itu juga pelelangan tanah milik Penggugat sertifikat hak milik No.01531/Desa Pakulonan Barat yang dilakukan oleh Tergugat II, tanggal 30 Nopember 2006 tersebut tidak sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan pelelangan sebagaimana lazimnya dilakukan. Akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, para Penggugat telah mengalami kerugian baik materil maupun immaterial. Kerugian tersebut selain berhentinya pembayaran cicilan kredit kepada Tergugat I, berdasarkan perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, juga hak kepemilikan tanah sertifikat Hak

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010

#### 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)



Milik No. 01531/Desa Pakulonon Barat/1994 seluas 463 M<sup>2</sup> serta merta hilang dan beralih kepada Tergugat IV (sdr.Sugiarto).

**B. KASUS POSISI**

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan ini kepada para Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa para Penggugat adalah pasangan suami istri yang mempunyai sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 01531/Desa Pakulonon Barat, seluas 463 M<sup>2</sup> atas nama Ny. Selvia Candi Kencana/Penggugat yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen, alamat setempat dikenal Perumahan Gading Serpong, Sektor IA, Jl. Janur Hijau I, Blok AF/06/ Pakulonon Barat, Curug, Tangerang, Banten ;
2. Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonon Barat beserta bangunan di atas tanah tersebut butir (1) atas, dibeli oleh para Penggugat dari Ny. Sutinah dengan harga Rp 740.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 185/2003, tertanggal 25 September 2003 di hadapan Veronica Indrawati, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kabupaten Tangerang, Banten. (Bukti P - I) ;
3. Bahwa pada bulan September 2003 Edy Wahyono/Penggugat mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Perbaikan Rumah (KPPR) kepada Tergugat I, permohonan mana, telah disetujui oleh Tergugat I sebagaimana tertuang dalam surat persetujuan Tergugat I dalam bentuk Fasilitas Kredit Konsumer No. 5564/SKK/2003, tertanggal 10 September 2003, (Bukti P - 2) ;
4. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan persetujuan kredit butir (3) di atas, maka, tanggal 25 September 2003, Edy Wahyono/Penggugat dan Tergugat I yang diwakili oleh le Tjie Sing dan Ny. Sarmi mengadakan Perjanjian Kredit dihadapan Veronica Indrawati, SH., Notaris, di Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, dengan plafond kredit sebesar Rp 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), jangka waktu pembayaran cicilan pinjaman pokok dan bunga selama 180 (seratus delapan puluh bulan) atau 15 (lima belas) tahun, bunga 15% (lima belas perseratus) per tahun, angsuran Rp 3.848.864,58,- (tiga juta delapan ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus enam puluh empat koma lima puluh delapan rupiah) per bulan, Provisi 1% (satu perseratus), denda 0,17 0/00 (nol koma tujuh belas permil) per bulan sebagaimana

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 23, tanggal 25 September 2003 (Bukti P - 3) ;

5. Bahwa pembayaran angsuran pertama kredit KPPR butir (4) di atas adalah tanggal 25 Oktober 2003. Kemudian pembayaran seterusnya ditetapkan setiap tanggal 25 dalam bulan berjalan, dan akan jatuh tempo atau pelunasan seluruh cicilan kredit adalah tanggal 25 September 2018;
6. Bahwa untuk menjamin Perjanjian Kredit butir (4) di atas, Penggugat membebankan hak tanggungan atas tanah sertifikat tanah hak milik No. 01531/Pakulonan Barat beserta bangunan di atasnya sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 186/2003 tertanggal 25 September 2003 dihadapan Veronica Indrawati, SH., PPAT, Kabupaten Tangerang, Banten (Bukti P4) dan selanjutnya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang/turut Tergugat menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan No. 4677/2003, tertanggal 10 Oktober 2003 (Bukti P-5). Hak Tanggungan tersebut bertujuan untuk menjamin pelunasan piutang kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 343.750.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;
7. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit tersebut di atas, Penggugat telah melakukan kewajiban untuk membayar cicilan kredit sejak tanggal 25 Oktober 2003 sampai dengan tanggal 30 Nopember 2006, Meskipun Penggugat mengalami penunggakan pembayaran kredit sampai dengan adanya pemberitahuan dari Tergugat I melalui surat No.124/DKK-BPP/2006 tertanggal 28 Juli 2006, yang menyebutkan besarnya tunggakan cicilan kredit termasuk pokok pinjaman, bunga, dan denda sebesar Rp 48.681.320,34,- (empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus dua puluh, koma tiga puluh empat rupiah), (Bukti P-6) namun sudah dibayar lunas tanggal 30 November Tahun 2006 ;
8. Bahwa menindaklanjuti surat pemberitahuan Tergugat I butir (7) di atas, maka para Penggugat telah melakukan pembayaran tunggakan cicilan kredit pada tanggal 25 September 2006 sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan pembayaran pada tanggal 30 November 2006 sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) (Bukti P-7) melalui rekening No. 6890046060 atas nama Ny. Selvia Candi Kencana/ Penggugat. Dengan demikian para Penggugat telah melakukan pembayaran kredit yang tertunggak sebesar Rp 48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah). Sehingga setelah dibayar yang tertunggak

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



- Rp 48.000.000,00 tersebut maka total pembayaran cicilan kredit para Penggugat kepada Tergugat I yang dimulai tanggal 25 Oktober 2003 sampai dengan adanya pembayaran tanggal 30 November 2006 adalah sebesar Rp 138.863.196,00 (seratus tiga puluh delapan juta delapan ratus enam puluh tiga ribu seratus sembilan puluh enam rupiah) ;
9. Bahwa selain pembayaran cicilan kredit tersebut butir (8) di atas, para Penggugat juga telah melakukan pembayaran untuk biaya-biaya provisi dan administrasi Rp 2.850.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), asuransi jiwa Rp 4.525.350,00 (empat juta lima ratus dua puluh lima ribu tiga ratus lima puluh rupiah), asuransi jaminan Rp 161.339,00 (seratus enam puluh satu ribu tiga ratus tiga puluh sembilan rupiah), pengecekan jaminan Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), dan biaya akad kredit dan pengikatan jaminan sebesar Rp 1.550.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah). Dengan demikian total pembayaran yang dilakukan para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 148.099.885,00 (seratus empat puluh delapan juta sembilan puluh sembilan delapan ratus delapan puluh lima rupiah), (Bukti P-8) ;
10. Bahwa jumlah pembayaran yang dilakukan oleh para Penggugat sebesar Rp 138.863.196,00 (seratus tiga puluh delapan juta delapan ratus enam puluh tiga ribu seratus sembilan puluh enam rupiah) butir (8) di atas hanya dalam kurun waktu tidak lebih dan tiga tahun sejak pembayaran cicilan pertama 25 Oktober 2003 sampai dengan pembayaran pada tanggal 30 November 2006. Jumlah pembayaran tersebut telah melampaui separuh dari total plafond kredit Rp 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atau hanya tersisa utang kredit sebesar Rp 136.136.804,00 (seratus tiga puluh enam juta seratus tiga puluh enam ribu delapan ratus empat rupiah) yang akan dicicil oleh para Penggugat dalam rentang waktu tidak kurang dari 12 (dua belas) tahun atau selama 144 (seratus empat puluh empat) bulan yang akan datang. Dengan demikian Tergugat I sama sekali tidak mempunyai alasan hukum menyerahkan tanah jaminan sertifikat No.01531/Pakulonan Barat tersebut kepada Tergugat II untuk menjualnya secara lelang, yang dimenangkan oleh Tergugat IV ;
11. Bahwa pembayaran cicilan kredit oleh para Penggugat kepada Tergugat I melalui rekening Tergugat I adalah sesuai perjanjian kredit sehingga sah menurut hukum. Karena itu Tergugat I wajib mendebetkan pembayaran cicilan kredit dari rekening Penggugat kepada rekening



Tergugat I sendiri, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf (a) Perjanjian Kredit tanggal 25 September 2003 yang berbunyi :

1. Debitur dengan ini memberikan kuasa kepada Bank :
  - a. Untuk mendebet dan mempergunakan dana yang tercantum pada bank, baik dari rekening tabungan/deposito milik debitur guna pembayaran angsuran (pokok dan bunga), provisi, denda, premi asuransi, biaya-biaya lainnya dan segala sesuatu yang terhutang berkenaan dengan pemberian kredit tersebut.

12. Bahwa meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran atas tunggakan cicilan kredit sebesar Rp 48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) masing-masing Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 25 September 2006 dan Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) pada tanggal 30 November 2006, ternyata Tergugat I tetap menyerahkan tanah sertifikat Hak Milik No.01531/Pakulonon Barat kepada Tergugat II untuk dilelang. Di sini dapat dibuktikan bahwa Tergugat I beritikad tidak baik karena tidak membatalkan surat Permohonan Lelang No.15143/AKK/2006 tertanggal 30 Agustus 2006 dan surat No.18385/AKK/2006 tertanggal 17 Oktober 2006, (Bukti P - 9) yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Serang/Tergugat II. Sehingga Tergugat II, melakukan pelelangan pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006. Padahal hari dan tanggal yang sama yaitu tanggal 30 Nopember 2006 Penggugat sudah melunasi cicilan kredit sebesar Rp 48.000.000,00 kepada Tergugat I sesuai surat Tergugat I kepada Penggugat ;

13. Bahwa meskipun Penggugat telah melunasi cicilan kredit sebesar Rp 48.000.000,00 tertanggal 30 Nopember 2006, namun secara itikad tidak baik Tergugat I, bersama-sama dengan Tergugat II, Tergugat III, tetap melelang tanah sertifikat hak milik No.01531/Pakulonon Barat atas nama Ny. Selvia Candi Kencana beserta bangunan di atasnya dan yang memenangkan lelang adalah Tergugat IV. Dengan demikian tindakan Tergugat I maupun Tergugat II dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang yang tidak saja bertentangan dengan hukum, kepatutan dan keadilan yang hidup dalam masyarakat, juga tindakan tersebut bertentangan dengan hak Penggugat untuk melunasi cicilan kredit rumahnya seperti yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit No.23 tanggal 23 September tahun 2003 antara Tergugat I dengan Penggugat;

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



14. Bahwa tindakan Tergugat I yang serta-merta melanggar hukum dan perjanjian kredit No. 23 Tanggal 25 September 2003 adalah dapat dibuktikan secara hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini yaitu :
- Penggugat telah membayar tunggakan cicilan kredit rumah sebesar Rp 48.000.000,00 masing dibayar tanggal 25 September tahun 2006 sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan tanggal 30 November sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah), tetapi Tergugat I masih menyerahkan tanah jaminan kredit yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II untuk di lelang ;
  - Meskipun telah dibayar sesuai butir (a) di atas namun Tergugat I sudah mengkategorikan Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 23, tanggal 25 September 2003 antara Edy Wahyono/Penggugat dan Tergugat I yang ditindaklanjuti oleh Tergugat II untuk melelang tanah jaminan kredit yang menjadi sengketa a quo ;
  - Tergugat I mengirim surat pemberitahuan pembayaran kredit kepada Penggugat melalui surat No.124/DKK-BPP/2006 tertanggal 28 Juli 2006, namun ternyata Tergugat I pada hari dan tanggal yang sama juga telah mengirim Surat Perintah Kerja (SPK) N0.413/UBK/2006 tertanggal 28 Juli 2006 kepada PT Balai Lelang Batavia/Tergugat III sebagai pelaksana pra lelang dan pelaksana lelang yang akan melelang aset-aset Tergugat I yaitu tanah sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonon milik Penggugat berikut bangunan di atas sebagaimana tertuang dalam surat Tergugat III No. 1595A/DGC-8LB/VHI/2Q06, tertanggal 16 Agustus 2006, (Bukti P-10) ;
15. Bahwa tunggakan cicilan kredit termasuk denda pada saat pembayaran tunggakan kredit pada tanggal 25 September 2006 serta pembayaran pada tanggal 30 November 2007 adalah hanya sebesar Rp 136.136.804,00 (seratus tiga puluh enam juta seratus tiga puluh enam ribu delapan ratus empat rupiah) bukan sebesar Rp 300.008.402,17 (tiga ratus juta delapan ribu empat ratus dua rupiah koma tujuh belas rupiah). Dengan demikian cicilan pengembalian kredit para Penggugat masih sangat jauh di bawah batas tertinggi piutang yang ditanggung sebesar Rp 343.750.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Hak Tanggungan No. 4677/2003. Karena itu, pelelangan yang dilakukan para Tergugat pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006 dinyatakan batal



dan sekaligus menyatakan para Penggugat tetap sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya bersertifikat hak milik No. 01531/Pakulonan Barat serta memerintahkan para Penggugat untuk melanjutkan pembayaran cicilan kredit kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 23, tertanggal 25 September 2003 ;

16. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan pada butir (14) di atas, maka sangat jelas Tergugat I mempunyai niat yang buruk/itikad buruk untuk melelang sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat beserta bangunan di atasnya yang sekarang menjadi sengketa dalam perkara a quo, Karena itu, tindakan pra lelang atau pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III sendiri maupun pelelangan yang dilakukan bersama Tergugat II, tanggal 30 November 2006, berdasarkan Risalah Lelang No. 450/2006, tertanggal 30 November 2006 adalah cacat hukum dan tidak sah karenanya harus dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang ;
17. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh para Tergugat pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006 tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Tergugat II, dan atau Tergugat III sebagai pelaksana lelang sama sekali tidak pernah mengumumkan lelang tersebut secara patut melalui media massa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana sekurang-kurangnya dua kali pengumuman sebagaimana tertuang dalam surat Tergugat II No. PEN-93/WPL.04/KP.Q5/2006, tertanggal 27 September 2006, (Bukti P-11). Selain itu, para Tergugat juga tidak pernah memberikan tembusan lampiran pengumuman pelaksanaan lelang kepada para Penggugat, Karena itu pelelangan atas tanah sertifikat hak milik No. 01531/Pakulonan Barat beserta bangunan di atasnya adalah cacat hukum karena itu mohon ketua Pengadilan Negeri Tangerang membatalkan lelang tersebut ;
18. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II, pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006 hanya diikuti oleh seorang calon pembeli lelang yaitu pemenang lelang/Tergugat IV sendiri yang diwakili kuasa pembeli lelang saudari Dra. S. Redjeki Darajatin, Dengan demikian pelelangan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan bidang lelang, karena itu, jual beli lelang tersebut harus dibatalkan ;



19. Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III sebagaimana telah diuraikan di atas telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang mengakibatkan kerugian material yaitu hilangnya hak Para Penggugat atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 01531/Desa Pakulonan Barat beserta bangunan di atasnya, Karena itu, penetapan yang menetapkan Tergugat IV sebagai pemenang lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 450/2006, tertanggal 30 November 2006 harus dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang ;
20. Bahwa karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan atau Tergugat III cacat hukum maka tindakan/perbuatan turut Tergugat yang membalik nama tanah Sertifikat Hak Milik No. 01531/Desa Pakulonan Barat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV/Sdr. Sugiarto juga harus dinyatakan batal karena tindakan tersebut bersumber dari fakta dan data-data yang cacat hukum ;
21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, yang memohon lelang kepada Tergugat II dan perbuatan Tergugat II yang melelang tanah Sertifikat Hak Milik No. 05131/Desa Pakulonan Barat, beserta bangunan di atasnya tanggal 30 November 2006, serta Tergugat IV, yang memohon balik nama tanah sengketa kepada turut Tergugat yang kemudian turut Tergugat membalik nama tanah sertifikat Hak Milik No.05131/Desa Pakulonan Barat, beserta bangunan di atasnya, membuat Penggugat mengalami kerugian material yaitu hilangnya hak Penggugat atas tanah sengketa yang nilainya sebesar Rp 815.000.000,00 (delapan ratus lima belas juta rupiah), (Bukti P -12) ;
22. Bahwa selain kerugian material butir (21) di atas, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial berupa hilangnya kenyamanan Penggugat dalam menikmati manfaat atas tanah Sertifikat Hak Milik No.01531/Desa Pakulonan Barat beserta bangunan di atasnya, Penggugat menyadari kerugian tersebut tidak dapat dinilai dalam bentuk apa pun juga. Namun, demi kepastian hukum Penggugat meminta ganti kerugian immaterial yang dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang dibayar sekaligus dan seketika pada saat putusan perkara ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap ;
23. Bahwa agar para Tergugat mematuhi isi putusan perkara ini, maka para Tergugat akan dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari atas setiap keterlambatan dalam memenuhi isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

24. Bahwa berdasarkan bukti-bukti hukum yang diajukan Penggugat, mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bijvoorraad) sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Tangerang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat, beserta bangunan di atasnya, alamat Perumahan Gading Serpong, Sektor LA, Jl. Janur Hijau I, Blok AF/06/Pakulonan Barat, Curug, Tangerang, Banten kepada Tergugat II untuk dilelang kepada masyarakat luas, karena Penggugat telah melakukan pembayaran tunggakan cicilan kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 23, tertanggal 25 September 2003 dan permintaan dari Tergugat I ;
3. Menyatakan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat/ Sdr. EDY WAHYONO tertanggal 25 September Tahun 2003 No. 23, adalah sah dan masih tetap berlaku dan memerintahkan kepada Penggugat/Sdr.Edy Wahyono untuk meneruskan pembayaran cicilan kredit dengan Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 25 September 2003 ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan debet rekening bagi cicilan kredit dari rekening Penggugat kepada rekening Tergugat I setiap tanggal 25 pada bulan berjalan, sesuai ketentuan pasal 10 ayat (1) huruf (a) Perjanjian Kredit Mo. 23, tanggal 25 September 2003 ;
5. Menyatakan sah menurut hukum pembayaran tunggakan cicilan kredit oleh Penggugat sebesar Rp 48.000,000,00 (empat puluh delapan juta rupiah), yang telah dibayar masing-masing tanggal 25 September 2006 dan tanggal 30 November 2006 kepada rekening Tergugat I ;
6. Menyatakan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pelelangan tanah sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat beserta

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010

#### 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

bangunan di atasnya tidak melalui prosedur perundang-undangan lelang yang berlaku ;

7. Menyatakan batal dan cacat hukum pelelangan tanah Sertifikat Hak Milik No.01531/Pakulonan Barat beserta bangunan di atas yang terletak di Perumahan Gading Serpong, Sektor IA, Jl. Janur Hijau I, Blok AF/06/ Pakulonan Barat, Curug Tangerang, Banten pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006 dan Risalah Lelang No. 450/2006, tertanggal 30 November 2006 ;
8. Menyatakan cacat hukum dan batal seluruh produk-produk hukum yang lahir dan bersumber dari lelang tanggal 30 November 2006 serta Risalah Lelang No. 450/2006 tanggal 30 November 2006 ;
9. Memerintahkan turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang membatalkan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 0153/ Pakulonan, ke atas nama Tergugat IV dan memerintahkan turut Tergugat/ Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No.01531/Desa Pakulonan Barat tersebut atas nama Ny. Selvia Candi Kencana/Penggugat, serta menarik Sertifikat Hak Milik No.01531/Desa Pakulonan Barat dari peredaran di masyarakat ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, & Tergugat IV secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial yang dialami Penggugat sebesar Rp 1.000.000,000,00 (satu milyar rupiah) pada saat putusan perkara ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,00 per hari atas setiap keterlambatan dalam pembayaran ganti rugi imaterial kepada para Penggugat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar vij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
13. Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, IV dan turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

## **TERGUGAT I**

### **I. DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010

#### **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)



**POSITA GUGATAN ADALAH PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**1. Mohon Akta**

Dalam gugatannya para Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan telah melakukan lelang, adapun pada pokoknya gugatan Penggugat dalam posita mendalilkan bahwa tindakan para Tergugat telah melakukan pelelangan di depan umum atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 0531/Desa Pakulonan Barat, seluas 463 M<sup>2</sup> atas nama Ny. Selvia Candi beserta bangunan di atasnya, pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006, berdasarkan Risalah Lelang No. 450/2006. Oleh karenanya dalam Petitum gugatan Penggugat telah memohon ;

" Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat, beserta bangunan di atasnya, alamat Perumahan Gading Serpong, Sektor LA, Jl. Janur Hijau I, Blok AF/06/Pakulonan Barat, Curug Tangerang, Banten kepada Tergugat II untuk dilelang kepada masyarakat luas, karena Penggugat telah melakukan pembayaran tunggakan angsuran Kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 23, tertanggal 25 September 2003 dan permintaan dan Tergugat I."

Maka dengan demikian bahwa dalil gugatan para Penggugat dalam perkara a quo adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya Tergugat I mohon akta atas dalil para Penggugat yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

**PETITUM PENGGUGAT TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT**

**2. Dalam posita gugatan para Penggugat sub 20 perkara a quo mendalilkan :**

" Bahwa karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan atau Tergugat III cacat hukum maka tindakan/perbuatan turut Tergugat yang membalik nama tanah Sertifikat Hak Milik No. 01531/Desa Pakulonan Barat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV/Sdr.Sugiarto juga harus dinyatakan batal karena tindakan tersebut bersumber dari fakta dan data-data yang cacat hukum ".

**3. Bahwa para Penggugat dalam Petitum gugatan sub 2 perkara a quo meminta kepada Majelis Hakim ;**

"Memerintahkan turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang membatalkan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat, ke atas nama Tergugat IV dan memerintahkan turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat tersebut atas

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Ny. Selvia Candi Kencana/Penggugat. Serta menarik Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonon Barat dari peredaran di masyarakat.

Bahwa sertifikat yang dikeluarkan turut Tergugat adalah produk yang dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat final, konkrit, dan individual, dengan demikian gugatan pembatalannya harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, ketentuan Pasal 47 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 sebagai berikut :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” .

Dengan demikian Penggugat telah keliru mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Tangerang walaupun perkara a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum namun demikian Petitem gugatan para Penggugat adalah mengenai pembatalan sertifikat, oleh karenanya Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang adalah keliru karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan hal-hal di atas kami mohon Majelis Hakim perkara a quo sebelum memutus pokok perkara agar memutus dalam Putusan Sela sebagai berikut ;

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang Tidak berwenang mengadili perkara a quo ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya Perkara.

## II. DALAM EKSEPSI

4. Gugatan para Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Dalam gugatannya para Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan milik para Penggugat pada tanggal 30 November 2006. Dengan alasan antara lain bahwa lelang dilakukan pada tanggal 30 November 2006 tidak sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan lelang sebagaimana lazimnya. Para Penggugat mendalihkan tanpa menjelaskan prosedur mana yang tidak sesuai, karena lelang yang dilakukan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan para Penggugat telah berdasarkan Perjanjian Kredit No. 23 dibuat dihadapan Notaris Veronica Indrawati, SH, Notaris di Serang kab Tangerang sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah.

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



**TERGUGAT II**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi non persona standi in judicio
  - 2.1. Bahwa Tergugat II menegaskan bahwa gugatan para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan person Tergugat II tidak tepat dan keliru dengan adanya kesalahan dalam penyebutan identitas Tergugat II tanpa mengkaitkan pemerintah pusat dan Kantor Wilayah VI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Serang yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II ;
  - 2.2. Bahwa KPKNL Serang bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan hukum yang merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah VI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Serang ;
  - 2.3. Bahwa kekeliruan para Penggugat tersebut secara nyata tertera pada halaman 1 (satu) angka 2 (dua) dalam surat gugatan para Penggugat, dimana para Penggugat menyebutkan person Tergugat II dalam surat gugatannya langsung ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Serang tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia dan Kantor Wilayah VI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Serang ;
  - 2.4. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa struktur organisasi Departemen Keuangan Republik Indonesia secara lengkap telah berubah yang dahulu Direktorat Jenderal Lelang Negara Kantor Wilayah IV Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Serang sekarang menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah VI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Serang selaku instansi atasan Tergugat II. Dengan demikian, penyebutan identitas Tergugat II adalah keliru, dikarenakan KPKNL Serang bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang di dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung



jawab kepada atasannya. Oleh karenanya, dalam hal adanya tuntutan di pengadilan dan pelaksanaan isi putusan juga harus mengkaitkan dengan unit atasannya ;

2.5. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 135/KMK.01/2006 tanggal 22 Desember 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dengan tegas dinyatakan bahwa tata urutan dan hirarki Tergugat II yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah VI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Serang cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang. Dengan demikian jelas bahwa penyebutan identitas Tergugat II oleh para Penggugat dalam gugatan a quo adalah salah ;

2.6. Bahwa berdasarkan-pada alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengkaitkan instansi atasannya (Pemerintah Republik Indonesia dan Kantor Wilayah VI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Serang) adalah keliru dan tidak tepat. Oleh karena itu Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

#### **TERGUGAT IV**

##### **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

A. Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo karena :

1. Bahwa nyata terbukti dalam posita poin 1 halaman 2, para Penggugat ternyata sadar serta mengetahui jelas bahwa sebidang tanah serta bangunannya yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 01531/Desa Pakulonan Barat, seluas 463 meter persegi (selanjutnya disebut objek sengketa) atas nama Ny. Selvia Candi Kencana, telah dilelang pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 450/2006 ;

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



2. Bahwa nyata terbukti tidak dapat dipungkiri pada posita point 1 halaman 2, para Penggugat sadar dan mengetahui bahwa atas objek sengketa telah dilakukan balik nama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai turut Tergugat (perkara a quo) ke atas nama Tergugat IV.

3. Bahwa berdasarkan posita tersebut di atas, yang terurai jelas menjadi dalil-dalil para Penggugat pada poin-poin berikutnya (poin 2 pada halaman 2) serta posita lainnya pada halaman-halaman berikutnya - mohon Majelis Hakim periksa – maka selanjutnya para Penggugat dalam petitumnya halaman 10 butir 7, 8 dan 9 memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang, agar ;

3.1. "Menyatakan batal dan cacat hukum pelepasan tanah Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat beserta bangunan di atas yang terletak di Perumahan Gading Serpong, sektor IA, Jl. Janur Hijau I, Blok AF/06/Pakulonan Barat, Curug Tangerang, Banten pada hari Kamis, tanggal 30 November 2006 dan Risalah Lelang No. 450/2006, tertanggal 30 November 2006."

3.2. Menyatakan cacat hukum dan batal seluruh produk-produk hukum yang lahir dan bersumber dari lelang tanggal 30 November 2006 serta Risalah lelang No. 450/2006 tertanggal 30 November 2006."

3.3. Memerintahkan turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang membatalkan balik nama sertifikat Hak Milik No.01531/Pakulonan, ke atas nama Tergugat IV dan memerintahkan turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 01531/Desa Pakulonan Barat tersebut alas nama Ny. Selvia Candi Kencana/ Penggugat, serta menarik Sertifikat Hak Milik No.01631/ Desa Pakulonan Barat dari peredaran di masyarakat."

B. Tergugat II dan turut Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara/ Penyelenggara Negara.

1. Bahwa karena Tergugat II adalah Menteri Keuangan RI, Cq Direktorat Jenderal Piutang & Lelang Negara Departemen Keuangan RI, Cq Kantor Pelayanan Piutang & Lelang Negara Serang serta turut Tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah Instansi Pemerintah/Badan/Lembaga Negara yang dipimpin oleh seorang Pejabat Tata Usaha Negara atau Penyelenggara Negara ;



2. Bahwa karena Risalah Lelang No. 450/2006 tertanggal 30 November 2006 serta perubahan nama atas sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Kabupaten Tangerang (Objek Perkara) dari atas nama Penggugat Selvia Candi Kencana ke atas nama Tergugat Prinsipal Sugiarto adalah merupakan Putusan Pejabat Tata Usaha Negara Pembatalannya adalah harus melalui Pengadilan Tata Usaha Negara ;
  - 2.1. Pasal 1 sub 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang menyatakan bahwa "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan keputusan Undang-undang yang berlaku."
  - 2.2. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986, yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutuskan terhadap sengketa Tata Usaha Negara adalah ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan umum.

Bahwa dikarenakan petitum gugatan jelas adalah pembatalan sertifikat yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara maka berdasarkan dalil-dalil eksepsi kompetensi absolut tersebut di atas, maka mohon Majelis yang menangani perkara menyatakan serta memutuskan bahwa gugatan adalah salah alamat untuk itu demi hukum Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili, memeriksa serta memutus perkara a quo. Seharusnya perkara a quo diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon ex aequo et bono.

#### **TURUT TERGUGAT**

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel)
  - 1.1. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat terhadap turut Tergugat pada posita point 1 yang mendalilkan bahwa Risalah Lelang No. 450/2006 tanggal 30-11-2006 yang menjadi dasar peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonan Barat atas nama Sdr. Sugiarto sebagai cacat hukum adalah tidak berdasar dan kabur sehingga haruslah ditolak secara tegas karena tidak sesuai fakta

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



hukum yang dilakukan oleh turut Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh karena itu harus dibuktikan terlebih dahulu terhadap dalil-dalil tersebut. Dan hal mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah a quo adalah merupakan tugas pokok yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yaitu sebagai instansi pemerintah yang mendapat tugas untuk melakukan Pendaftaran Tanah.

1.2. Keliru menarik turut Tergugat sebagai Pihak.

Bahwa Penggugat salah/keliru menarik turut Tergugat sebagai Pihak dalam perkara a quo, dikarenakan, bahwa turut Tergugat tidak ada melakukan perbuatan yang melanggar hak-hak Penggugat oleh karena semua prosedur dalam proses peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

1.3. Bahwa turut Tergugat bukanlah pejabat materiil yang memeriksa kebenaran materiil dari data-data atau akta-akta yang dilampirkan oleh Tergugat IV (selaku pemohon peralihan hak), tapi merupakan pejabat pencatat administratif yang melaksanakan tugasnya sebagai Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 01531/Pakulonon Barat merupakan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara, bukanlah kompetensi Pengadilan Negeri ;

Bahwa dengan demikian cukup alasan menurut hukum gugatan Penggugat khususnya yang berkaitan dengan turut Tergugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 131/Pdt.G/2007/PN.TNG tanggal 20 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.709.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan No. 35/PDT/2008/PT.BTN tanggal 25 Agustus 2008 ;

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 11 November 2008 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 November 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Desember 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 131/Pdt.G/2007/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 02 Desember 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 25 November 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 01 Desember 2009 ;

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 para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

A. Judex Facti lalai menerapkan hukum pembuktian serta lalai pula menilai alat bukti dan fakta di persidangan dimana Pemohon Kasasi Pembanding/ Penggugat telah beritikad baik yaitu memenuhi Surat Pemberitahuan Pembayaran dari Termohon Kasasi I (lihat Bukti P-6; Bukti P7.A s/d Bukti P7.B).

1. Bahwa pertimbangan hukum halaman 50 menyebutkan: bahwa perjanjian kredit yang dibuat oleh para Penggugat/Pemohon Kasasi telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUHPerdara, maka sebagai akibat hukum adanya tunggakan kredit dari para Penggugat yang telah mendapat peringatan beberapa kali dari Tergugat I atau dalil para Penggugat dimana sisa kewajiban para Penggugat hanya Rp 600.000,00 yang berhasil dibantah oleh Tergugat I Termohon Kasasi I adalah telah sesuai dengan hukum bila Tergugat I melakukan tindakan-tindakan untuk melakukan lelang dalam rangka pemenuhan kewajiban para Penggugat sebagaimana dalam perjanjian kredit No. 23 tersebut di atas ;

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



2. Bahwa salah satu unsur terpenting dari Pasal 1338 KUHPerdata adalah bahwa setiap perjanjian yang dilakukan oleh para pihak, dijalankan dengan itikad baik. Pemohon Kasasi telah menunjukkan itikad baiknya yaitu telah membayar cicilan kredit sesuai pemberitahuan/peringatan dari Termohon Kasasi I dan telah dilaksanakan tanggal 25 September 2006 dan 30 November 2006, tetapi Judex Facti telah lalai menerapkan unsur itikad baik tersebut dalam perkara a quo, yang merupakan substansi dari perjanjian. Karena itu, pertimbangan hukum Judex Facti halaman 50 adalah harus dibatalkan ;
  3. Bahwa salah satu unsur dari Perjanjian yang lahir dari Pasal 1338 KUHPerdata adalah adanya itikad baik dari mereka yang membuat perjanjian, dalam hal ini Perjanjian Kredit No. 23 Tahun 2003 antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi I / Terbanding I/Tergugat I. Maka harus diungkapkan terlebih dahulu apakah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak beritikad baik atas pelaksanaan perjanjian dimaksud atau sebaliknya apakah Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang tidak beritikad baik dalam menaati Perjanjian ;
  4. Bahwa apakah Pembanding beritikad baik dapat dilihat dari fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah diungkapkan dalam persidangan perkara a quo yaitu Bukti P-6, P-7A dan P-7B. Pemohon Kasasi/Penggugat mengakui adanya tunggakan dan pemberitahuan-pemberitahuan oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi/Penggugat. Dan atas pemberitahuan tersebut, Penggugat telah melaksanakan isi surat Pemberitahuan tersebut dengan membayar cicilan kredit tertunggak yaitu tanggal 25 September 2006 dan 30 Nopember 2006 (Bukti P-7A dan P-7B). Dengan demikian sangat jelas dan telah dibuktikan di dalam persidangan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah beritikad baik untuk melunasi cicilan tertunggak. Meskipun telah menunjukkan itikad baik, namun Termohon Kasasi I/Tergugat I tetap menyerahkan asset agunan kepada Termohon Kasasi III/Tergugat III (lihat Bukti T-II). Hal ini membuktikan bahwa justru Termohon Kasasi I / Tergugat I telah beritikad buruk di dalam menjalankan jiwa Pasal 1338 KUHPerdata Jo. Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 25 September 2003 ;
- B. Bahwa Judex Facti lalai menerapkan hukum yaitu ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf (a) perjanjian Kredit No. 23 tanggal 25 September 2003 dengan alasan sebagai berikut :

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



1. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (1) butir (a) Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 25 September 2003 yang berbunyi : debitur dengan ini memberikan kuasa kepada bank, untuk mendebet dan mempergunakan dana yang tercantum pada baik dari rekening tabungan/deposito milik debitur guna pembayaran angsuran (pokok dan bunga), provisi, denda, premi asuransi, biaya-biaya lainnya dan segala sesuatu yang terhutang berkenaan dengan pemberian kredit tersebut ;
2. Bahwa ternyata Termohon Kasasi /Tergugat I tidak mendebetkan rekening pencicilan kredit yang sudah disepakati antara Pemohon Kasasi/Penggugat/Termohon Kasasi Termohon Kasasi /Tergugat I ;
3. Bahwa Termohon Kasasi /Tergugat I, hanya melakukan debet atas pembayaran cicilan tertunggak tanggal 25 September 2006 sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan tidak melakukan pendebitan yang sama juga untuk pembayaran cicilan tanggal 30 November 2006 padahal kedua cicilan tersebut adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipertimbangkan secara terpisah-pisah dan tidak ada alasan hukum bagi Termohon Kasasi /Tergugat I untuk tidak melakukan debet atas pembayaran cicilan tanggal 30 November 2006 dalam posisi apapun, oleh karena, Termohon Kasasi /Tergugat I telah diamanatkan oleh hukum yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 23, yaitu Penggugat telah memberi kuasa kepada Termohon Kasasi / Tergugat I untuk mendebet dana, vans tercantum dari rekening Pemohon Kasasi/Penggugat guna pembayaran angsuran (pokok dan bunga) ;

- C. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum dimana hanya mendasarkan putusannya dari serangkaian perbuatan itikad buruk Termohon Kasasi /Tergugat I, sebagaimana telah dijelaskan dan diuraikan pada huruf (B) di atas ;

Bahwa Judex Facti mengambil kesimpulan yang salah, tidak sesuai dengan keadilan yaitu dimana hal-hal yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi / Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas adalah perbuatan yang sesuai ketentuan hukum yaitu Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukum Judex Facti halaman 48 dan halaman 4 putusan perkara a quo. Padahal, Pasal 1338 KUHPerdara tersebut mengandung unsur renting bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara itikad baik, dengan perkataan lain menurut kesimpulan Judex Facti bahwa pembayaran cicilan kredit tanggal 25 September 2006 sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan pembayaran cicilan kredit

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) tanggal 30 November 2006 Bukti P-7A dan P-7B) adalah perbuatan Pemohon Kasasi/Penggugat yang tidak sesuai dengan perjanjian dan bukan merupakan realisasi pemberitahuan Termohon Kasasi /Tergugat I (lihat Bukti P-6). Dengan demikian pertimbangan hukum Judex Facti halaman (48) dan halaman (4) putusan perkara a quo, telah keliru dan sangat berlebihan dengan tidak mendasarkan pada rasa keadilan sesuai jiwa Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 25 September 2003, yang bersumber dari Pasal 1338 KUHPerduta yang didalamnya berlandaskan pada itikad baik antara Pemohon Kasasi/Termohon Kasasi I.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Bahwa alasan-alasan kasasi ad. A dan ad. B tentang kesalahan penerapan hukum tentang itikad baik serta kesalahan penerapan Pasal 10 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 25 September 2003 tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut sudah dipertimbangkan oleh Judex Facti (Pengadilan Negeri) yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi ;

Bahwa sesuai dengan Akte Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat, telah terbukti Penggugat telah lalai melakukan pembayaran pinjaman, sehingga total besarnya pinjaman ditambah bunga yaitu sebesar Rp 300.008.402,00 dan para Pemohon Kasasi hanya membayar bunga tanpa cicilan hutang pokok ;

Bahwa proses pemberitahuan atas kelalaian serta pemberitahuan lelang eksekusi telah dilaksanakan sesuai prosedur ;

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 para Pemohon Kasasi : **EDY WAHYONO, dk** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010

#### 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

Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **EDY WAHYONO dan Ny. SELVIA CANDI KENCANA** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **21 Desember 2010** oleh **H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dulhusin, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :  
ttd./ Prof. Rehngena Purba, SH., MS  
ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM

Ketua :  
ttd./  
H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM

Biaya-biaya :

|                              |    |            |
|------------------------------|----|------------|
| 1. Meterai .....             | Rp | 6.000,00   |
| 2. Redaksi .....             | Rp | 5.000,00   |
| 3. Administrasi Kasasi ..... | Rp | 489.000,00 |
| Jumlah .....                 | Rp | 500.000,00 |

Panitera Pengganti :

ttd./Dulhusin, SH

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

**SOEROSO ONO, SH, MH**  
**NIP. 040044809**

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 1327 K/Pdt/2010