



**P U T U S A N**

**Nomor. 1297 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Ny. Tan Inge Kurniawan**, bertempat tinggal di Perumahan Puri Kencana Jalan Kencana Utama V Blok M.12/6, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wartimin, S.H. Advokat berkantor di Jalan Gajah Raya No.155 Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Oktober 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

m e l a w a n:

**1. Eko Musbandi**, bertempat tinggal di Taman Villa Meruya A1/1 RT.010/RW.010, Meruya Selatan Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Termohon kasasi I dahulu Terlawan Eksekusi/ Terbanding I;

**2. PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk**, beralamat di Jalan Dr.Satrio Kavling E.4/6 Jakarta Selatan;

Termohon kasasi II dahulu Terlawan Penjual Lelang Eksekusi/ Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah mengajukan perlawanan sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan Eksekusi dan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Pelawan memiliki pinjaman kredit kepada Terlawan Penjual Lelang Eksekusi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian kredit di bawah tangan No. 10/KPR/PP/D/2002, tanggal 25 - 2 - 2002 dalam jangka waktu selama 15 (lima belas) tahun dari 25-2-2002 s/d 25-2-2017;

Bahwa Pelawan telah membayar atas pinjaman kredit tersebut kepada Terlawan Penjual Lelang Eksekusi sebesar Rp157.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) melalui pemotongan langsung melalui rekening milik Pelawan masing-masing @ Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah) selama 4 (empat) kali dan Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sekali;

Bahwa karena Pelawan mengalami kesulitan ekonomi dan keuangan sehingga juga mengalami kesulitan membayar angsuran kredit;

Bahwa pada tanggal 18 Desember 2007 disepakati antara Pelawan dan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi untuk menyelesaikan kredit (skema penyelesaian kredit) berdasarkan Surat dari Terlawan Penjual Lelang Eksekusi No. B.886/OL/RBC/DA/RI/1207 tanggal 18 Desember 2007, bahwa Pelawan harus menyelesaikan atau melunasi kreditnya walaupun belum jatuh tempo, yaitu sebesar Rp530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) selama 4 (empat) kali angsuran masing-masing sebesar Rp132.500.000,- (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa pada angsuran pertama tanggal 27 Desember 2007 Pelawan dapat melaksanakan angsurannya dengan baik yaitu sebesar Rp132.500.000,- (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa pada angsuran kedua Pelawan dapat melaksanakan dengan baik juga, walaupun dibayar 2 (dua) kali yaitu tanggal 27 Januari 2008 Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan tanggal 27 Februari 2008 Rp32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa pada angsuran ketiga dan ke-empat yaitu bulan Maret 2008 dan bulan April 2008 Pelawan tidak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik, karena jatuh sakit cukup parah, serta usaha yang digeluti mengalami penurunan yang cukup drastis;

Bahwa atas keterlambatan Pelawan membayar angsurannya tersebut, pada tanggal 10 Juni 2008 Terlawan Penjual Lelang Eksekusi mengirim surat pemberitahuan penjualan secara lelang kepada Pelawan atas barang jaminan milik Pelawan berupa tanah dan bangunan SHM No. 3338/Kembangan Selatan, yang akan dilaksanakan pada tanggal 11 Juli 2008;

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas pemberitahuan tersebut pada posita 8 di atas, Pelawan berusaha keras untuk melunasi kreditnya dengan meminta-minta bantuan dan pertolongan kepada saudara-saudaranya, namun belum juga mencukupi;

Bahwa pada hari-hari sebelum lelang dilakukan Pelawan telah berhasil mengumpulkan uang untuk menyelesaikan pelunasan kredit, akan tetapi tidak pernah ditanggapi oleh Terlawan Penjual Lelang Eksekusi;

Bahwa pada saat lelang akan dilakukan Pelawan berusaha untuk hadir, namun dipersulit dan dihalang-halangi jalannya, sampai lelang dilaksanakan dan berlangsung sangat cepat sehingga Pelawan tidak dapat mengikuti jalannya lelang, dan diberitahu oleh seseorang di Kantor KPKNL Jakarta IV bahwa lelang telah dimenangkan Eko Musbandi, Taman Villa Meruya AI/1, RT. 010/RW. 010, Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat melalui kuasanya bernama Yanto, Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dengan harga Rp617.100.000,- (enam ratus tujuh belas juta rupiah);

Bahwa atas penjualan secara lelang barang jaminan tanah dan bangunan SHM No. 3338/Kembangan Selatan milik Pelawan tersebut, Pelawan telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Terlawan Eksekusi, Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, dan KPKNL Jakarta serta PT.Trimitra Lelang Mandiri selaku pelaksana lelang pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No. 1260/Pdt.G/2008/PN. JKT.SEL. atas penjualan secara lelang jaminan obyek hak tanggungan milik Pelawan secara melawan hukum (Yurisprudensi MA No.3201 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986 berbunyi : bahwa Parate Eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan Pengadilan Negeri meski didasarkan pada Pasal 1178: (2) KUH Pdt adalah perbuatan melawan hukum, dan lelang yang dilakukan adalah batal), dan perkara tersebut saat ini sampai pada pemeriksaan bukti-bukti;

Bahwa demikian pula penjualan secara lelang yang dilakukan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi dan dimenangkan oleh Terlawan Eksekusi dengan harga yang murah yaitu harga pasaran umum sebesar Rp1.195.900.000,- dan dilelang dengan harga Rp617.100.000,-, maka sangat merugikan Pelawan. Oleh karena itu, lelang tidak sah (putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 209/JS/1983). Dan Terlawan Eksekusi sebagai pemenang lelang selaku pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga tidak perlu dilindungi (Yurisprudensi MA No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 berbunyi : bahwa pembeli tidak dapat

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu);

Bahwa berdasarkan Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No. 13/2009 Eks.Jo.No. 318/2008, Pengadilan Negeri Jakarta Barat memanggil Ny. Tan Inge Kurniawan, Perumahan Puri Kencana, Jalan Kencana Utama V, Blok. M.12/6, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat (Termohon Eksekusi) perlu hadir, hari Kamis tanggal 23 April 2009, pukul 09.30 wib, untuk diberi tegoran agar supaya dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan tegoran mengosongkan dan menyerahkan atas sebidang tanah luas 162 m2 dan bangunan SHM Nomor. 3338/Kembangan Selatan kepada Pemohon Eksekusi;

Bahwa dalam hukum perdata formil ditentukan, bahwa eksekusi pada dasarnya adalah tindakan dan/atau menjalankan Putusan Pengadilan, dan bahwa eksekusi hanya dijalankan terhadap Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Disamping itu, eksekusi hanya putusan-putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan;

Padahal eksekusi ini bukan putusan hakim yang bersifat *Condemnatoir*, dan bukan *grosse* akta hipotik maupun *grosse* akta pengakuan hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. Bahwa menurut Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, SH. MS, Guru Besar pada Fakultas;

Hukum Erlangga, dalam kata pengantar pada buku berjudul "*Problematika Eksekusi Serifikat Hak Tanggungan*" karangan Dr. M. Khoidin, SH. M.Hum., CN, bahwa mengenai Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana irah-irah : Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah tidak atau *non eksekutabel*, karena mengandung cacat *yuridis*, sehingga tidak memenuhi syarat sebagai *Grosse Akta* seperti dimaksud pada Pasal 224 HIR;

Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR/258 R.Bg. Hanya membatasi pada *grosse* akta hipotik dan *grosse* akta pengakuan hutang saja yang dapat dieksekusi secara paksa atas bantuan Pengadilan, karena *grosse* Akta yang lain hanya bersifat *limitatif*, sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1520 K/Pdt/1984;

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 03 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978; Mahkamah Agung menegaskan bahwa para Ketua/Hakim Pengadilan Negeri diseluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan keputusan *uitvoerbaar bij voorraad* walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) R.Bg. telah dipenuhi;

Bahwa mengingat penjualan lelang jaminan obyek hak tanggungan milik Pelawan yang dilakukan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi adalah melawan hukum, dan sedang dalam proses persidangan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara No. 1260/Pdt.G/2008/PN.JKT.SEL, maupun persidangan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat perkara Nomor. 444/Pdt.G. 2008/PN.JKT.BAR, karena itu pelawan mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memutuskan:

Dalam Provisi:

Menangguhkan pelaksanaan eksekusi, sebagaimana *Aanmaning* No. 13/2009 Eks.Jo.No.318/2008 terhadap sebidang tanah luas 162 m2 dan bangunan SHM No.3338/Kembangan Selatan, terletak di Perumahan Puri Kencana, Jalan Kencana Utama V, Blok.M.12/6, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat tersebut di atas, sampai ada putusan pengadilan berkekuatan hukum yang tetap atas perkara No.1260/Pdt.G/2008/PN.JKT.SEL maupun perkara no. 444/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
2. Menyatakan pelawan adalah pemilik sah sebidang tanah luas 162 m2 dan bangunan SHM No. 3338/Kembangan Selatan, terletak di Perumahan Puri Kencana, Jalan Kencana Utama V Blok. M.12/6, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
3. Memerintahkan untuk menangguhkan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan *Aanmaning* No. 13/2009 Eks. Jo. No. 318/2008 atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana petitum 2 di atas;
4. Menyatakan Parate Eksekusi yang dilakukan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi dengan menjual lelang obyek hak tanggungan SHM No. 3338/Kembangan Selatan, terletak di Perumahan Puri Kencana, Jalan Kencana Utama V Blok. M.12/6, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembangan, Jakarta Barat, adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan batal;

5. Menghukum Terlawan Eksekusi dan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet atau banding;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan Eksekusi dan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Terlawan Eksekusi:

1. Bahwa memperhatikan gugatan dari Pelawan dalam Perkara *a quo* disebutkan bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah perlawanan atas

Eksekusi *Grosse* Risalah Lelang No.318/200B tanggal 11-07-2008;

2. Bahwa *Grosse* Risalah Nomor 318/2008 tanggal 11-7-2009 (untuk selanjutnya disebut obyek sengketa dengan hirah-hirah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Lelang Negara yaitu Pejabat Lelang Kelas I Sdr. Koko Riantoko Nugroho, SE NIP. 060086668 pada Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang Negara Jakarta IV, berkedudukan di Jakarta yang dikukuhkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 02/KM.06/UP.II/2007 tanggal 2 Maret 2007 dan sesuai Surat Tugas dari Kepala KPKML Jakarta IV No. ST-273/WKN.7/KP04/2008 tanggal 10 Juli 2008 (bukti T-I);

3. Bahwa memperhatikan *Grosse* Risalah (Vide bukti T-I) disebutkan dengan jelas bahwa pelaksanaan lelang atas benda jaminan sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 210/2002 tanggal 25 April

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002

yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Arikanti Natakusumah, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (bukti T-2) dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I Sdr. Koko Riantoko Nugroho, SE NIP. 060086668 pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Jakarta IV sebagai Pejabat Lelang Negara yang ditunjuk. Jelaslah bahwa penyelenggara lelang yang dimaksud (dalam perkara *a quo*) adalah Pejabat Negara;

4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Negara sebagaimana yang dimaksud dalam vide bukti T-1 dilakukan atas permintaan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, beralamat di Jalan Prof. Dr.Satrio Kav.E.4/6, Jakarta Selatan (dalam perkara *a quo* sebagai Terlawan Penjual Lelang Eksekusi);

5. Bahwa apabila Pelawan dalam perkara *a quo* merasa dirugikan atas *Grosse* Risalah Lelang (vide bukti T-I) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Lelang Negara maka Pelawan seharusnya mengajukan keberatan atas gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata

Usaha Negara Jakarta;

6. Bahwa mengacu pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1981 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Dengan memperhatikan ketentuan tersebut di atas maka segala tindakan hukum yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, Individual dan final (bukti T-I. yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dalam hal ini Pelawan) dapat mengajukan keberatan/gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

## 7. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor

Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan:

"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut;

8 Bahwa dengan memperhatikan penjelasan sebagaimana dimaksud dalam poin 1 sampai dengan poin 7 di atas jelaslah yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (*kompetensi absolut*) bukanlah pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebab hal tersebut telah diatur secara tegas dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 dan sekarang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat 10 (2) Undang-Undang Nomor

4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman (tidak berwenang secara *absolut*);

9 Bahwa gugatan Pelawan dalam perkara *a quo* salah alamat, seharusnya

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Pelawan diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta sebab

Grosse Risalah Lelang (vide bukti T-I) diterbitkan oleh Pejabat  
atau Badan

Tata Usaha Negara yang berdomisili di Jakarta;

10 Bahwa gugatan Pelawan (perkara *a quo*) yang diajukan Pelawan  
di

Pengadilan Negeri Jakarta Barat selayaknya tidak dapat diterima  
(*niet*

*onvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan  
mengadili

perkara *a quo*;

Eksepsi Terlawan Penjual Lelang Eksekusi:

Perlawanan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

1. Bahwa Pelawan di dalam surat Perlawanannya tidak dilandasi oleh penjelasan mengenai alasan berdasarkan keadaan/kejadian (*feitelijke gronden*) dan penjelasan mengenai alasan berdasarkan hukum (*rechts gronden*) yang benar;
2. Dasar hukum diajukannya Perlawanan oleh Pelawan terhadap Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, didalilkan karena adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan Penjual Lelang Eksekusi. Namun Pelawan tidak menguraikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdata; Sampai dengan saat ini Terlawan Penjual Lelang Eksekusi dalam melakukan tindakannya berupa lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak melanggar peraturan atau ketentuan yang berlaku, bahkan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi dalam menjalankan tugas-tugasnya selalu didasarkan pada ketentuan-ketentuan dan atau undang-undang yang berlaku. Lebih tegas lagi, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Terlawan Penjual Lelang Eksekusi adalah justru melaksanakan kesepakatan-kesepakatan dan perjanjian yang telah dibuat oleh Pelawan dengan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, yaitu berdasarkan pada:

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 5 ayat 1 Perjanjian Kredit No.: 10/KPR/PP/II/2002 tanggal 25 Pebruari 2002;
  - Pasal 8 ayat 1 Akta Pengakuan Hutang No.: 65 tanggal 25 Pebruari 2002 yang dibuat di hadapan Arikanti Natakusumah, SH., Notaris di Jakarta;
  - Pasal 2 butir ke-4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 210/2002 tanggal 25 April 2002 dibuat di hadapan Arikanti Natakusumah, SH., selaku PPAT di Kotamadya Jakarta Barat;
  - Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.: 1419/2002 tanggal 13 Mei 2002 untuk kepentingan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I, yang berkepala irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
  - Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996;
3. Baik dalam bagian posita maupun petitumnya, Pelawan telah mencampur-adukkan persoalan pembayaran angsuran, pelunasan kewajiban Pelawan kepada Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, penentuan harga pokok lelang, pembatalan penjualan lelang hak tanggungan, dan sampai dengan persoalan mengenai Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa oleh karena Pelawan telah mencampur-adukkan beberapa persoalan hukum yang berbeda, sehingga menyebabkan Perlawanan ini menjadi kabur dan tidak jelas. Bahkan karena kebingungan dan ketidakjelasan apa yang menjadi perlawanannya, sehingga Pelawan sendiri telah melakukan perubahan dan koreksi atas gugatan Perlawanan;
5. Bahwa Pelawan juga telah merubah kedudukan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi menjadi Terlawan *Vrijwaring* Penjual Lelang Eksekusi?;
- Padahal kedudukan hukum Terlawan Penjual Lelang Eksekusi adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang melaksanakan hak yang dimilikinya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum, melaksanakan janji-janji dari Pelawan karena Pelawan telah lalai/cidera janji, melaksanakan kesepakatan-kesepakatan dan perjanjian yang telah dibuat oleh Pelawan dengan Terlawan Penjual Lelang Eksekusi

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana

ternyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 210/2002 tanggal 25 April 2002 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.: 1419/2002 tanggal 13 Mei 2002, yang berkepala irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sehingga kedudukan sebagai Terlawan *Vrijwaring* Penjual Lelang Eksekusi sangat tidak tepat dan membingungkan selanjutnya karena Perlawanan Pelawan nyata-nyata membingungkan, kabur dan tidak jelas, maka sudah sepatutnya majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menyatakan menolak Perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), vide Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 jo. Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR;

Perlawanan Pelawan kurang pihak;

Dalam posita dan petitum perlawanan Pelawan didalilkan bahwa Terlawan Penjual Lelang Eksekusi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan eksekusi lelang barang jaminan milik Pelawan, maka Terlawan Penjual Lelang Eksekusi Dalam Eksepsi ini berpendapat bahwa Perlawanan Pelawan *a quo* adalah kurang pihak, dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa eksekusi barang jaminan obyek lelang milik Pelawan dilaksanakan berdasarkan hak istimewa yang diberikan oleh Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (HUUHT");
2. Bahwa hak istimewa yang diperoleh Terlawan Penjual Lelang Eksekusi untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum demi hukum timbul setelah terpenuhi syarat dan ketentuan yang ditentukan dalam Pasal 8 jo. Pasal 9 jo. Pasal 10 ayat (2) jo. Pasal 13 jo. Pasal 14 UU No.4 Tahun 1996, yaitu setelah sebelumnya dilakukan pembuatan Akta

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan oleh dan dihadapan PPAT, kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dalam wilayah hukum dimana obyek hak tanggungan tersebut berada, dan selanjutnya terbitlah sertifikat hak tanggungan atas nama Terlawan Penjual Lelang Eksekusi yang berkepala irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagai dasar tindakan hukum yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

3. Dengan demikian dalam perkara ini, Pelawan seharusnya juga menyertakan Arikanti Natakusumah, SH., Notaris/PPAT di Jakarta Barat dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai para pihak dalam perkara ini, karena telah membuat akta otentik berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 210/2002 tanggal 25 April 2002 atas nama Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, dan yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No.: 1419/2002 tanggal 13 Mei 2002 yang terdaftar atas nama Terlawan Penjual Lelang Eksekusi;

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini, memutuskan menolak Perlawanan Pelawan, atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor : 199/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Brt. tanggal 08 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Menetapkan ongkos perkara akan diputus dalam putusan akhir;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan bukan perlawanan yang baik;

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menetapkan Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor : 647/Pdt/2010/PT.DKI. tanggal 08 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawa/Pembanding pada tanggal 29 September 2011 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Oktober 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 05 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor : 199/Pdt.G/2009/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Terlawan/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 10 November 2011 dan tanggal 16 November 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/ Pembanding diajukan jawaban memori yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing-masing pada tanggal 24 November 2011 dan tanggal 16 Februari 2012;

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

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

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melanggar pasal 224 H.I.R., dimana diatur menjalankan akta hipotik/hak tanggungan (vide pasal 26 dan Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pada penjelasan umum angka 9, "bahwa.....sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





sebagai pengganti *grosse* akte hipotik, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal 224 HIR/258 Rbg, dan agar ada kesatuan pengertian, dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam pasal-pasal 224 HIR/258Rbg berlaku pula terhadap eksekusi hak tanggungan), dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", jika tidak dengan damai, maka dilaksanakan dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Akan tetapi, Termohon dan Turut Termohon Kasasi telah membeli dan melelang sendiri barang jaminan yang dibebani Hipotik/Hak Tanggungan tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

2. Bahwa pasal 224 H.I.R. tersebut bersifat *limitative*, sebab yang boleh dibuatkan akta *grosse*, dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah akta hipotik dan akta pengakuan hutang (*notariele schuld brieven*), maka akta-akta yang lain meskipun ditulis dengan kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim; Sehingga penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.13/2009 Eks.Jo.No.318/2008 untuk mengeksekusi tanah dan bangunan SHM No. 3338/Kembangan berdasarkan *Grosse* Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV No. 318/2008 tertanggal 11 Juli 2008 adalah tidak berdasar hukum;
3. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melanggar pasal 1211 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana diatur penjualan benda-benda yang dibebani hipotik/hak tanggungan yang dilakukan secara tidak suka rela dilaksanakan menurut kebiasaan setempat dan di hadapan seorang pegawai umum. Kebiasaan di Jakarta adalah kreditur mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan Penyitaan Eksekusi, yang kemudian dilaksanakan oleh Juru Sita. Setelah itu meminta kepada Kantor Lelang Negara (KPKNL) untuk melelangnya. Menurut makna pasal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

224 HIR yang dimaksud Pegawai Umum adalah petugas Pengadilan, yang akan melindungi kepentingan hukum debitur;

4. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum. Seorang kreditur hipotik/hak tanggungan pertama di Indonesia tidak memiliki wewenang parate eksekusi, karena pemegang hipotik hak tanggungan tidak mempunyai wewenang hukum untuk:

- 4.1. Mengeluarkan surat paksa.

- 4.2. Melaksanakan penyitaan eksekusi.

Kedua wewenang tersebut hanya dimiliki oleh Instansi Direktorat Jenderal Pajak dan Penyelesaian Urusan Piutang Negara.

5. Bahwa dalam melaksanakan pelelangan ini Termohon dan Turut Termohon Kasasi telah beritikad buruk, terbukti hanya sekali pengumuman lelang dalam koran Harian Terbit, tanggal 27 Juni 2008; Padahal yang ditentukan menurut hukum adalah dua kali pengumuman di koran (vide pasal 200 ayat (7), dimana ditegaskan landasan lelang adalah sertifikat hipotik/hak tanggungan pertama yang dikeluarkan atas nama Negara Republik Indonesia oleh Sie Pendaftaran Tanah/Sub Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat. Dengan demikian, seharusnya pelaksanaan "*beding van eigenmächtige verkoop*" adalah dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Pelelangan yang dilakukan pribadi-pribadi Termohon dan Turut Termohon Kasasi tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah perbuatan melawan hukum, bahkan perbuatan melawan Undang-undang. Perbuatan Termohon Kasasi membeli barang sengketa dari suatu perbuatan melawan hukum bahkan melawan undang-undang dengan sendirinya batal demi hukum;
6. Bahwa Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dengan itikad buruk telah menjual dan membeli barang sengketa secara murah dengan harga Rp617.100.000,- (enam ratus tujuh belas juta seratus ribu rupiah); Padahal nilai tanah dengan luas 162 m2 dan bangunan bertingkat dua SHM No.3338/ Kembangan terletak di Jalan Kencana Utama V, Blok. M.12/6, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, pada saat lelang (Juli 2008) adalah Rp1.195.900.000,- (satu milyar seratus sembilan puluh lima juta Sembilan ratus ribu rupiah), sebagaimana laporan *appraisal*

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor. 005/ANA-PNL/PMT-CL/07/2008 tanggal 23 Juli 2008 dari *Appraisal*:  
Amin-Nirwan-Alfiantori & Rekan (P.12);

7. Bahwa Turut Termohon Kasasi beritikad buruk, bahwa hutang Pemohon Kasasi terhadap Turut Termohon Kasasi pada saat lelang (Juli 2008) hanya sebesar Rp265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), dengan rincian : sebagaimana telah disepakati dengan surat No. B.886/OL/RBC/DA/RI/1207, tanggal 18 Desember 2007, bahwa sisa hutang Pemohon Kasasi sebesar Rp530.000.000,- dan diangsur 4 kali @ Rp132.500.000,- dari jumlah hutang yang sebenarnya Rp500.000.000,- menurut akta pengakuan hutang No. 65 tanggal 25 Februari 2002 pada Notaris Arikanti Natakusumah, SH. dan telah diangsur 2 kali masing-masing Rp132.500.000,- dan sisa Rp265.000.000,-. Tetapi oleh Turut Termohon Kasasi ditetapkan bahwa sisa hutang Pemohon Kasasi masih sebesar Rp1.003.726.145,- pertanggal 21 Nopember 2007, dengan demikian jumlah hutang Pemohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi tidak pasti dan berubah-ubah dengan tidak berdasar hukum, vide. Putusan M.A. No. 1310 K/Pdt/1985 tanggal 30-7-1986 serta surat M.A. kepada BKPH Perbanas No. 1947/168/86/II/UMRU/Pdt, tanggal 1 April 1986 (P.7, P.9, P.II);
8. Bahwa Turut Termohon Kasasi sekalipun telah diprotes keras oleh Pemohon Kasasi secara lisan dan tertulis ketika menghadap pada pejabat (Bp. Martahan) di kantor Turut Termohon Kasasi tetap melaksanakan lelang tersebut. Dengan adanya protes dari Pemohon Kasasi jelas pelelangan tersebut dilaksanakan dengan secara paksa dan melanggar pasal 224 H.I.R. dan pasal 1211 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

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

bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, Pelawan sebagai debitur yang terbukti telah wanprestasi atas hutangnya pada Terlawan Penjual Lelang Eksekusi, maka penjualan lelang atas hak tanggungan adalah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, bahwa Bank/Terlawan Penjual Lelang Eksekusi memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;

Hal. 16 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas 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 : **Ny.Tan Inge Kurniawan** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan : **Ny.Tan Inge Kurniawan** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 08 Juli 2013**, oleh **I Made Tara, SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.Mahdi Soroinda Nasution, SH.M.Hum.** dan **Dr.H.Habiburrahman, M.Hum.** 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 **Victor Togi Rumahorbo, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

### Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/H.Mahdi Soroinda Nasution, SH.M.Hum.

Ttd/Dr.H.Habiburrahman, M.Hum.

### K e t u a :

Ttd.

I Made Tara, SH.MH.

### Biaya kasasi :

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

### Panitera Pengganti :

Ttd.  
Victor Togi Rumahorbo, SH.MH

Hal. 17 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.



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

Jumlah **Rp500.000,-**

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

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
**NIP: 19610313 198803 1 003**

Hal. 18 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





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

Hal. 19 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Hal. 20 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 20





Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera  
Panitera Muda Perdata.

SOEROSO ONO, SH.  
NIP: 040 044 809



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

Hal. 23 dari 15 hal. Put. No. 1297 K/Pdt/2012.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 23