



P U T U S A N
Nomor 1160 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEUANGAN cq. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA (DJPLN) cq. KANTOR KPKNL SIDOARJO, berkedudukan di Jalan Erlangga Nomor 161 Sidoarjo, yang diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Raya, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H.,LL.M., dan kawan-kawan, Kepala Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Kepala Bagian Bantuan Hukum I pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum IA, IB, IC, ID pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Kepala Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, Penanganan Perkara Tk.I pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Para Pelaksana pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Para Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2012;
- II. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, yang diwakili oleh Para Direktur Khoe Minhari Handikusuma dan Fransiska Oei, berkedudukan di Jalan Gubernur Suryo Nomor 12 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Subandriyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Pondok

Hal. 1 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



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

Tanjung Permai B-10, Jalan Semampir Barat III Surabaya,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2013;

III. H.M. YUSUF ISMAIL, bertempat tinggal di Jalan Raya Brebek
Nomor 46-48, Kecamatan Waru, Sidoarjo, dalam hal ini
memberi kuasa kepada Atet Sumanto, S.H., dan kawan, Para
Advokat, beralamat di Jalan Dukuh Kupang XXV/54,
Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12
November 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, I dan Turut
Tergugat/Para Pembanding;

Lawan

YUNI WATI SOETRISNO, S.H., bertempat tinggal di Deltasari
Indah Blok S-127 RT/RW03/08, Desa Koreksari, Kecamatan
Waru, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada
Fara Ajah Prihatin, S.H., M.Hum., Advokat, beralamat di Jalan
Raya Diponegoro 28, Surabaya, berdasarkan Sura Kuasa Khusus
tanggal 21 November 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbading;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat
sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, I dan Turut
Tergugat/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo
pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 10 Oktober 2008 memperoleh pinjaman
uang dari Tergugat I sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta
rupiah) dengan jaminan berupa: sebidang tanah berikut bangunan di
atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1180 atas nama Anung
Tjahjono, luas 114 m², Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten
Sidoarjo, setempat dikenal dengan Deltasari Indah Blok S-217, RT/RW.
03/08, Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Sidoarjo;
2. Bahwa sejak memperoleh pinjaman uang dari Tergugat I tersebut, semua
kewajiban yang dibebankan kepada Penggugat sebagai suatu pembayaran
hutang baik berupa pembayaran pokok, bunga, denda, provisi dan
administrasi diselesaikan dan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat
I secara baik dan lancar;

Hal. 2 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa oleh karena pembayaran Penggugat kepada Tergugat I baik dan lancar, maka pada tanggal 22 Mei 2009, pinjaman uang dari Tergugat I kepada Penggugat dinaikkan (*top up*), sehingga total pinjaman Penggugat menjadi Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah), dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) bulan;
4. Bahwa pada bulan April 2010 karena keadaan keuangan Penggugat sedang mengalami kesulitan, maka Penggugat tidak dapat membayarkan kewajibannya setiap bulan kepada Tergugat I sebelum jatuh tempo;
5. Bahwa karena keterlambatan tersebut pada tanggal 3 September 2010, Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat dengan perihal Surat Pengosongan, surat mana adalah berlebihan karena terhadap keterlambatan tersebut Penggugat telah dikenakan denda dan bunga;
6. Bahwa sejak keterlambatan pembayaran kewajiban tersebut, Penggugat telah berusaha secara musyawarah dengan Tergugat I untuk mencari dan menyelesaikan permasalahan tersebut agar Penggugat dapat membayar kewajibannya setiap bulannya secara baik dan lancar, akan tetapi semua permohonan Penggugat dan pertemuan yang dilakukan Penggugat tidak mendapat tanggapan yang baik dari Tergugat I;
7. Bahwa pada tanggal 9 September 2011, Penggugat menerima surat pemberitahuan lelang eksekusi dari Tergugat I yang akan dilaksanakan pada tanggal 26 September 2011, akan tetapi pada tanggal tersebut tidak terjadi pelelangan;
8. Bahwa kemudian pada tanggal 10 November 2011 Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat berdasarkan surat Nomor B.I/199/ALU-SBY-SEMM/1111, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi, dan dalam surat tersebut terlampir surat dari Tergugat II Nomor S-1898/WKN.10/KNL.02/2011, tertanggal 8 November 2011, tanpa dilampiri Pengumuman Lelang, dengan jadwal pelaksanaan lelang tanggal 17 November 2011 akan tetapi pada tanggal tersebut tidak terjadi pelelangan;
9. Bahwa isi surat Nomor S-1898/WKN.10/KNL.02/2011, tertanggal 8 November 2011, memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut:
 - 9.1. Mengumumkan pelaksanaan lelang ulang yang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku (pengumuman paling lambat tanggal 10 November 2011);
 - 9.2. Mengirimkan asli bukti pengumuman lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Sidoarjo;

Hal. 3 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



- 9.3. Memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada tereksekusi/pemilik objek lelang;
- 9.4. Apabila saudara membatalkan pelaksanaan lelang, agar memberitahukan secara tertulis tentang pembatalan lelang dimaksud;
- 9.5. Meskipun jadwal sudah ditetapkan, namun lelang dapat tidak dilaksanakan apabila tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, karena terdapat perbedaan data dokumen persyaratan lelang ataupun ada sebab lain yang ditemukan setelah evaluasi detail terhadap persyaratan lelang;
10. Bahwa kemudian tanpa pemberitahuan lebih lanjut kepada Penggugat, Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah melaksanakan lelang sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 832/2011 tanggal 29 November 2011, dan pemenang lelang tersebut adalah Turut Tegugat;
11. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I merupakan praktek curang dan licik yang sangat merugikan Penggugat, hal ini jelas dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
12. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum berakibat proses pelelangan sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 832/2011 tanggal 29 November 2011 adalah tidak sah yang berdampak pada tidak dapat dilaksanakan eksekusi pengosongan atas objek lelang tersebut, sehingga sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo memutuskan untuk menangguhkan eksekusi pengosongan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1180 atas nama Anung Tjahjono, luas 114 m², Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, setempat dikenal dengan Deltasari Indah Blok S-217, RT/RW. 03/08, Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Sidoarjo;
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat, oleh karena itu adalah wajar apabila Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas prosedur lelang yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:
- Kerugian materiil: harga riil aset Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian immaterial: sebagai akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II maka rumah dan tanah terancam dieksekusi, sehingga Penggugat takut, cemas dan tidak dapat secara konsentrasi menjalankan usaha dan mengganggu aktifitas kerja Penggugat, sehingga jika dinilai dengan uang seluruhnya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Total kerugian yang dialami Penggugat secara materiil dan immateriil adalah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia apabila nanti dikabulkan, maka mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jalan Gubernur Suryo Nomor 12 Surabaya dan tanah beserta bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Erlangga Nomor 161 Sidoarjo;
15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan sesuai dengan bukti yang sah dan autentik maka berdasarkan Pasal 180 HIR Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo, agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah kami uraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan memerintahkan kepada Jura Sita Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jalan Gubernur Suryo Nomor 12 Surabaya;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Erlangga Nomor 161 Sidoarjo;

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

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pelelangan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1180 atas nama Anung Tjahjono, luas 114 m², Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, setempat dikenal dengan Deltasari Indah Blok S-217, RT/RW. 03/08, Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Sidoarjo, sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 832/2011 tanggal 29 November 2011 adalah tidak sah;

Hal. 5 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



4. Menyatakan eksekusi pengosongan yang akan dilaksanakan akibat proses pelelangan sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 832/2011 tanggal 29 November 2011 adalah tidak sah dan ditangguhkan pelaksanaannya sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
 5. Menghukum Tegugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat sekaligus dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
 6. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan yang telah diperintahkan dan diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
 7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi gugatan kabur/*obscuur libel*:
 - 2.1. Bahwa gugatan Penggugat adalah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
 - 2.2. Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan perbuatan hukum seperti apa yang dilakukan khususnya oleh Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, namun di dalam petitumnya menghukum Tergugat II untuk menanggung ganti rugi yang diderita oleh Penggugat;
 - 2.3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan Tergugat II, telah mengakibatkan gugatan tidak jelas dan menimbulkan kebingungan dari Tergugat II, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan kabur;

Hal. 6 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan Putusan Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.Sda. tanggal 16 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pelelangan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 1180 a/n Anung Tjahjono, luas 114 m², Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana tersebut dalam kutipan Risalah Lelang Nomor 832/2011 tanggal 29 November 2011 adalah tidak sah;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp561.000,00 (lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan Turut Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 165/PDT/2013/PT.SBY tanggal 7 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat/Para Pembanding masing-masing pada tanggal 9 Oktober 2013, tanggal 16 Oktober 2013 dan tanggal 1 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat/Para Pembanding masing-masing dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 24 April 2012, tanggal 25 Oktober 2013 dan tanggal 12 November 2013, diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 23 Oktober 2013, tanggal 29 Oktober 2013 dan tanggal 13 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 50/Pdt.G/2012/PN. Sda. Jo. 165/Pdt/2013/PN.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 6 November 2013, tanggal 12 November 2013 dan tanggal 27 November 2013;

Hal. 7 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014

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

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III/Tergugat II, I dan Turut Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat masing-masing pada tanggal 11 November 2013, tanggal 25 November 2013 dan tanggal 8 Januari 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 25 November 2013 dan tanggal 16 Januari 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III/Tergugat II, I dan Turut Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I/Tergugat II:

Keberatan Pertama:

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat II sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum dan diktum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang dijatuhkan pada tanggal 9 Juli 2013, Nomor 165/PDT/2013/PT.SBY. dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat II memberi tanggapan atau sanggahan terhadap pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, maka Pemohon Kasasi perlu melakukan penambahan dan penyempurnaan alat bukti di dalam pemeriksaan tingkat kasasi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura yang menegaskan: "Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu". Oleh karena itu mohon perkenan Majelis Hakim untuk memeriksa fakta hukum dan penyempurnaan/penambahan bukti tersebut dapat menjadi bahan dalam pertimbangan hukum, yaitu:

Bukti (T.I-8/T.II-7a/P-5) diperbaiki/disempurnakan dengan bukti Pemohon Kasasi;

Hal. 8 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



(Lampiran bukti Pemohon Kasasi-1)

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban sampai pembuktian di persidangan dan sejalan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang membatalkan pelelangan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 832/2011 tanggal 29 November 2011, dapatlah Pemohon Kasasi buktikan kembali berdasarkan bukti surat Pemohon Kasasi atau penyempurnaan dari bukti T.II-7a, sehingga Majelis Hakim Mahkamah Agung mempertimbangkan sekaligus menolak pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dan banding yang kami uraikan dalam keberatan-keberatan selanjutnya;

Keberatan Kedua:

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menafsirkan atas alat bukti (Bukti T.I-8/T.II-7a/P-5) berupa Sertifikat Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak berkepala irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", padahal semua Sertifikat Hak Tanggungan pasti terdapat irah-irah tersebut pada sampulnya;

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding dalam mempertimbangkan fakta hukum terkait Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, telah salah dalam menerapkan hukum sehingga Pemohon Kasasi akan membuktikan kebenaran Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dibawah ini dan dijadikan bukti dalam tingkat kasasi.
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat II menyatakan sangat keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada halaman 34 dan 35 putusan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa, Majelis Hakim tidak menemukan irah-irah yang harus dipenuhi didalam suatu groose akte hipotik dimana kepalanya memakai kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dan dengan tidak adanya Sertifikat Hak Tanggungan (bukti T.I-8/T.II-7a/P-5) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang menjadi acuan dasar Tergugat II melaksanakan lelang atas permintaan Tergugat I terhadap SHM Nomor 1180 atas nama Anung Tjahjono berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, luas 114 m² di Deltasari Blok S-217 Sidoarjo, yang menjadi jaminan Penggugat/Termohon Kasasi selaku Debitur atas hutang kepada Tergugat I adalah tidak sah. Dan menimbang tidak adanya irah-irah "Demi

Hal. 9 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” seharusnya mengajukan gugatan di Pengadilan terhadap jaminan Penggugat atas hutangnya;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagaimana dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dan kurang cermat dalam melihat dan menafsirkan (bukti TI-8/TII-7a/P-5) karena dalam semua *groose* akte sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, selalu terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
4. Bahwa untuk menegaskan dalil dan sebagai bukti selalu terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat II mengajukan bukti dalam pengajuan kasasi sebagaimana terlampir dalam memori kasasi ini (Lampiran Pemohon Kasasi) dan atau bukti Pembanding T.II-15 yang berdasarkan hukum acara perdata dapat diterima sebagai bukti tambahan/penyempurna;
5. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo seharusnya mengetahui bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan selalu terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tanpa harus dibuktikan oleh Pemohon Kasasi atau pihak manapun, hal ini dimaksudkan atau berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitor *wanprestasi*. Hal ini menunjukkan hak tanggungan ini memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan);
6. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim (halaman 34 putusan tingkat pertama) yang menyatakan bahwa Majelis Hakim tidak menemukan irah-irah yang harus dipenuhi dalam suatu *groose* akte hipotikdst adalah pertimbangan yang sangat mengada-ada;
7. Bahwa sudah selayaknya bagi setiap hakim adalah wajib tahu bahwa pada setiap sertifikat hak tanggungan selalu ada irah-irah dimaksud, dan sesuai prinsip hukum yang berlaku bahwa sesuatu yang sudah menjadi kebiasaan/kewajaran adanya haruslah dianggap ada, dimana sudah menjadi ketentuan baku dalam seluruh Kantor Badan Pertanahan bahwa setiap sampul Sertifikat Hak Tanggungan selalu terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hanya saja dalam hal ini lembar pertama dari sertifikat hak tanggungan yang diajukan sebagai bukti (bukti TI-8/TII-7a/P-5) yang secara tidak sengaja tidak terikut

Hal. 10 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



difotokopi dan langsung dipertimbangkan dan dinyatakan tidak terdapat irah-irah dimaksud sehingga lelang dinyatakan tidak sah;

8. Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi memohon kepada Mahkamah Agung agar menilai sendiri untuk memeriksa dan memutus perkaranya sekaligus menilai apakah benar dalam sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah atau tidak, sebagaimana telah diatur dalam UU Hak Tanggungan, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding yang memberi penafsiran secara keliru tersebut sudah haruslah ditolak dan diabaikan;
9. Bahwa salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg;
10. Bahwa sehubungan dengan hal itu, pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya hak tanggungan, (yang pada bagian atasnya) dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa," untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte hypotheek, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg;
11. Bahwa dengan demikian dimohon kepada Majelis Hakim tingkat kasasi agar dapat mempertimbangkan sekaligus membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding. Dengan demikian, terbukti sah dan meyakinkan memang terdapat tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding/ dahulu Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas permohonan Penjual (Tergugat I) adalah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya tidak dapat dibatalkan;

Keberatan Ketiga:

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan Pemohon Kasasi dalam memori banding maupun bukti Lampiran Memori Kasasi/Tambahan Bukti Pemohon Kasasi sebagai penyempurna (bukti T.I-8/T.II-7a/P-5) berupa Sertifikat Hak

Hal. 11 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab yang terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

1. Bahwa setelah Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semulaTergugat II cermati salinan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 165/Pdt/2013/PT.Sby. tanggal 9 Juli 2013 yang hanya setebal 11 halaman, ternyata hanya memuat gugatan penggugat, dan sama sekali tidak memuat memori banding dari Para Pembanding maupun kontra memori banding dari termohon banding maupun Lampiran Memori Kasasi/bukti tambahan (berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 yang terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang diajukan Pembanding;
2. Bahwa hal tersebut menunjukan dan membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan dan bukti tambahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II;
3. Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II mohon kepada Mahkamah Agung agar melihat dan memeriksa alat bukti yang diajukan kembali dalam tingkat kasasi ini untuk selanjutnya membatalkan putusan pengadilan pada tingkat pertama dan tingkat banding dan mengadili sendiri perkaranya dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semulaTergugat II uraikan di atas, terbukti dengan jelas dan meyakinkan bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo*. Telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan pelaksanaan lelang, oleh karena itu Risalah Lelang atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* adalah sah dan tidak dapat dibatalkan sebagaimana disebutkan dengan tegas pada ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Keberatan Keempat:

Bahwa Majelis Hakim Negeri Sidoarjo yang putusannya dikuatkan Pengadilan Tinggi Surabaya telah memberikan keputusan yang melebihi apa yang dituntut oleh Penggugat;

1. Bahwa dalam posita maupun petitumnya penggugat sama sekali tidak menyinggung dan tidak keberatan mengenai keberadaan Akta Hak

Hal. 12 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 ini, bahkan Penggugat melalui bukti P-5 telah mendukung keberadaan dan fungsi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009, sehingga para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memberikan tanggapan atas hal tersebut;

2. Bahwa seandainya Penggugat menggugat keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 tersebut maka sudah pasti Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II akan menanggapi secara detail pada Jawaban sampai dengan kesimpulan, dan akan menghadirkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo untuk menjadi saksi atas keabsahan dokumen tersebut, sehingga dapat diperoleh fakta hukum yang benar/pasti atas sah atau tidaknya dokumen tersebut.
3. Bahwa seandainya keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 yang menjadi objek central dalam gugatan ini, seharusnya gugatan ini adalah kurang pihak, karena Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, Instansi yang mengeluarkan dokumen ini seharusnya menjadi pihak-pihak sehingga sekali lagi dapat diperoleh fakta hukum yang tepat mengenai sah tidaknya Sertifikat Hak Tanggungan;
4. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang putusannya dikuatkan Pengadilan Tinggi Surabaya memperhatikan Sertifikat Hak milik Nomor 1180 Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo atas nama Anung Tjahjono yang telah dibalik nama menjadi atas nama Turut Tergugat (HM Yusuf Ismail), (bukti Turut Tergugat dan bukti TI-5), dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 363/2011 tanggal 19 september 2011 (bukti TII-9) dimana dalam sertifikat Nomor 1180 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut, jelas-jelas nyata, telah menunjukkan keberadaan dan keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 tersebut, seandainya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 tersebut tidak sah maka BPN Sidoarjo tidak akan mencatatkan pada sertifikat hak milik Nomor 1180 dan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut;
5. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan merupakan produk hukum yang dikeluarkan Pejabat Negara (Kepala Kantor Badan Pertanahan), yang merupakan produk Tata Usaha Negara, sehingga seharusnya untuk menguji sah/tidaknya produk Tata Usaha Negara Tersebut seharusnya diuji pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sehingga apabila Majelis

Hal. 13 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang putusannya dikuatkan Pengadilan Tinggi Surabaya telah menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 adalah tidak sah adalah merupakan sesuatu yang sangat tidak tepat, mengada-ada, dan sama sekali tidak berdasar hukum;

6. Bahwa asli Akta Hak Tanggungan yang telah diserahkan Tergugat I kepada pembeli lelang (Turut Tergugat) sudah pasti terdapat irah-irah tersebut, karena irah-irah tersebut diketik/dilekatkan pada seluruh sampul seluruh Hak Tanggungan termasuk dalam Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 tersebut, dimana asli dari Akta Hak Tanggungan tersebut saat ini telah diberikan Pembeli Lelang/Turut Tergugat kepada BPN Kabupaten Sidoarjo untuk kepentingan balik nama, dimana proses balik nama tersebut telah selesai dilakukan, dan dalam hal ini BPN Kabupaten Sidoarjo pun telah memproses balik nama tersebut atas nama pembeli lelang, dan tidak ada kendala/penolakan dari BPN Kabupaten Sidoarjo, hal jelas-jelas menunjukkan bahwa Akta Hak Tanggungan tersebut telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, apabila Sertifikat Hak Tanggungan tersebut tidak sah maka BPN tidak mungkin memproses balik nama tersebut, sehingga tidak benar dan sangat mengada-ada jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 tersebut tidak sah dan cacat hukum;

Keberatan Kelima:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo telah salah dalam memahami dasar pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, dimana lelang yang dilakukan oleh Pembanding sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, dimana pelaksanaan lelang didasarkan pada ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan Pasal 6 yang berbunyi "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
2. Bahwa pemenuhan Pasal 6 tersebut didasarkan pada Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti TII-7b) yang berbunyi:
"Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama,

Hal. 14 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
3. Bahwa dengan demikian nyata-nyata lelang yang dilakukan Pembanding adalah berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang didasarkan pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan di atas, dan tidak semata-mata berdasarkan Irah-irah yang ada dalam Akta Hak Tanggungan;
4. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim yang mengadili dalam tingkat pertama tidak memahami esensi dari lelang Pasal 6 Hak Tanggungan dimana semata-mata hanya mendasarkan pada irah-irah Hak Tanggungan;

Bahwa dengan telah dapat dibuktikan alasan/dasar dari prosedur pelelangan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/ semula Tergugat II perlu menegaskan kembali bahwa seluruh proses pelelangan sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang didasarkan pada:

1. Adanya permohonan dari Tergugat I selaku Penjual dengan suratnya Nomor B.1261/ALU-SBY-SEMM/1111 tanggal 17 November 2011 sebagai akibat dari *wanprestasi* atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor: 08 tanggal 10 Oktober 2008;
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *vide* Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, "Apabila debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Hal. 15 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat I:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya didalam memeriksa perkara dan menjatuhkan putusan tidak objektif, sangat tidak adil dan cenderung hanya melihat kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, serta kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukum, khususnya terhadap dalil-dalil serta bukti-bukti dan lampiran yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat I;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat I mengajukan kasasi karena *Judex Facti* telah nyata-nyata salah dalam menerapkan hukum dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku serta telah lalai memenuhi syarat-syarat yang telah diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga putusan tersebut mutlak harus dibatalkan;
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah salah dalam menafsirkan atas alat bukti (bukti T I-8/T.II-7a/P-5) berupa Sertifikat Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak berkepala dan tidak ada irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", padahal semua Sertifikat Hak Tanggungan pasti terdapat irah-irah tersebut pada sampulnya;
4. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding dalam mempertimbangkan fakta hukum terkait Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, telah salah dalam menerapkan hukum.sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat I menyatakan sangat keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo;
5. Bahwa untuk menegaskan dalil dan sebagai bukti di mana selalu terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat I mengajukan bukti tambahan dalam pengajuan kasasi sebagaimana terlampir dalam memori kasasi ini (Lampiran Pemohon Kasasi) dan atau bukti Pembanding T I – 8 yang berdasarkan hukum acara Perdata dapat diterima sebagai bukti tambahan/penyempurna;
6. Bahwa seharusnya majelis hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo mengetahui bahwa di dalam Sertipikat Hak Tanggungan selalu terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tanpa harus dibuktikan

Hal. 16 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



oleh Pemohon Kasasi atau pihak manapun, di mana hal ini dimaksudkan atau berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitor *wanprestasi*. Hal ini menunjukkan hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Hak Tanggungan);

7. Bahwa sudah selayaknya bagi setiap hakim adalah wajib tahu bahwa pada setiap Sertipikat Hak Tanggungan selalu ada irah-irah dimaksud dan sesuai prinsip hukum yang berlaku bahwa sesuatu yang sudah menjadi kebiasaan/kewajaran adanya haruslah dianggap ada, di mana sudah menjadi ketentuan baku dalam seluruh Kantor Pertanahan, bahwa setiap sampul Hak Tanggungan selalu terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Hanya saja dalam hal ini lembar pertama dari Sertipikat Hak Tanggungan yang diajukan sebagai bukti (bukti T I – 8 / T II – 7a / P – 5) yang secara tidak sengaja tidak turut tercopy dan langsung dipertimbangkan dan dinyatakan tidak terdapat irah-irah dimaksud sehingga lelang dinyatakan tidak sah. Oleh karenanya Pemohon Kasasi/ Pemanding/semula Tergugat I memohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia agar menilai sendiri untuk memeriksa untuk memutus perkaranya sekaligus menilai apakah benar dalam Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah atau tidak, sebagai mana telah diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama dan Tingkat Banding yang memberi penafsiran secara keliru tersebut sudah seharusnya ditolak;
8. Bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam Undang-undang, yaitu yang mengatur Lembaga Parate Executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg. Sehubungan dengan hal itu dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai Surat Tanda Bukti adanya hak tanggungan yang pada bagian atasnya dibubuhkan irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *groose* akte hipotek, yang untuk eksekusi

Hal. 17 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Dengan demikian kami mohon kepada majelis hakim tingkat Kasasi agar dapat mempertimbangkan sekaligus membatalkan Putusan Pengadilan tingkat pertama maupun Tingkat Banding. Dengan demikian terbukti secara sah dan meyakinkan tindakan Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan;

9. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa perkara ini sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan Pemohon Kasasi dalam memori Banding maupun lampiran bukti tambahan (Bukti T I – 8 / T II – 7a / P – 5) berupa copy Sertipikat Hak Tanggungan yang terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan setelah Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat I cermati salinan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 165/PDT/2013/PT.SBY Tanggal 7 Juli 2013 yang hanya setebal sebelas halaman ternyata hanya memuat Gugatan Penggugat dan sama sekali tidak memuat memori Banding dari para Pembanding maupun kontra memori Banding dari Terbanding maupun lampiran memori Banding berupa copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 Tanggal 28 Januari 2009 yang terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang diajukan oleh para Pembanding. Hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan dan bukti tambahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat I. Oleh karenanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I mohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia agar melihat dan memeriksa alat bukti yang diajukan kembali dalam tingkat Kasasi ini untuk selanjutnya membatalkan Putusan Pengadilan pada tingkat pertama maupun tingkat banding dan mengadili sendiri perkaranya dan menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat untuk seluruhnya;
10. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang putusannya dikuatkan Pengadilan Tinggi Surabaya telah memberikan keputusan yang melebihi apa yang dituntut oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Hal ini terlihat dalam posita maupun petitum Penggugat sama sekali tidak menyinggung dan tidak keberatan mengenai keberadaan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 Tanggal 28 Januari 2009. Bahkan Penggugat

Hal. 18 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



melalui bukti P – 5 telah mengakui dan mendukung keberadaan serta fungsi Sertipikat Hak Tanggungan tersebut, sehingga para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memberikan tanggapan atas hal tersebut;

11. Bahwa asli Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diserahkan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat I kepada pembeli lelang (Turut Tergugat) sudah pasti terdapat irah-irah tersebut, karena irah-irah tersebut tercetak pada semua sampul Sertipikat Hak Tanggungan, tidak terkecuali Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 Tanggal 28 Januari 2009 tersebut. Di mana asli dari Sertipikat Hak Tanggungan tersebut saat ini telah diberikan pembeli lelang (Turut Tergugat) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo untuk kepentingan balik nama, di mana proses balik nama tersebut telah selesai dilakukan dan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pun telah memproses balik nama tersebut atas nama pembeli lelang (Turut Tergugat) dan tidak ada kendala ataupun penolakan dari Kantor Peratnahan Kabupaten Sidoarjo. Hal ini jelas-jelas menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku sedangkan apabila Sertipikat Hak Tanggungan tersebut tidak sah, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tidak mungkin memproses balik nama tersebut, sehingga tidak benar dan sangat mengada-ada jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 Tanggal 28 Januari 2009 tersebut tidak sah dan cacat hukum;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi III/Turut Tergugat:

Keberatan Pertama:

1. Bahwa, *Judex Facti* tidak mencermati dalam gugatan Penggugat yang dengan tegas dan dijelaskan pokok perkara yang sebenarnya adalah *wanprestasi* atau cedera janji yang dilakukan oleh Terbanding dalam pemberian fasilitas kredit yang diperoleh dari Tergugat I;
2. Bahwa, *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tingkat Pertama) pada Halaman 37 pada pertimbangannya putusan *a quo* secara jelas menyatakan: Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dinyatakan tidak sah, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan demikian petitum Nomor 2 juga dikabulkan adalah pertimbangan yang tidak pada tempatnya dan tidak berdasarkan hukum, dikarenakan adalah sebagai berikut:

Hal. 19 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yang ternyata *Judex Facti* tidak menjelaskan dan menegaskan alasan-alasan hukumnya tentang pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah;
- *Judex Facti* tanpa pertimbangan yang jelas terhadap Tergugat I maupun Tergugat II haruslah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad/onrechtmatig overheedsdaad* ex Pasal 1365 KUHPdt);

Judex Facti salah dalam menerapkan hukum/melanggar hukum yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi tetap MARI Nomor 848 K/Pdt/1999, tanggal 9 Februari 2001, secara tegas dinyatakan adalah sebagai berikut:

- Suatu penyelesaian kredit macet oleh BUPLN sepanjang prosedurnya mulai dari: Penyerahan kredit macet dari bank, somasi, pemanggilan debitor, pernyataan bersama, penyitaan barang, penjualan lelangnya telah memenuhi ketentuan di dalam UU Nomor 49/PRP/1960 serta peraturan pelaksanaannya, maka tindakan hukum BUPLN tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Tindakan hukum Ketua BUPLN dalam menentukan harga limit dalam penjualan lelang tanah tersita, tidak berpedoman pada harga NJOP, melainkan berdasarkan dan berpedoman pada harga taksiran oleh tim taksasi dengan memperhatikan unsur kondisi tanah objek sengketa, sehingga penentuan harga limit penjualan lelang tersebut adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum - (*vide*, Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XVIII, Nomor 213, Juni 2003, hal. 38-39);

Bahwa, dengan demikian menurut Yurisprudensi tersebut di atas perbuatan Tergugat II atas penjualan lelang umum atas permohonan Tergugat I yang dimenangkan oleh Turut Tergugat/Pemohon Kasasi selaku pembeli lelang yang beritikad baik tidak dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*, eks Pasal 1365 KUHPerdara), berdasarkan ketentuan Pasal 1178 dan Pasal 1211 KUHPerdara penjualan lelang secara umum (*executoriale verkoop*) telah dipenuhi (*parate executie*), dan klausul *eigenmachtige verkoop* (*the right to sale*) dengan demikian melekatnya hak menjual atas kekuasaan sendiri berpedoman pada ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 dan penjelasannya, menurut ketentuan tersebut dapat dikatakan mengaktualkan sisten *parate* eksekusi dan *eigenmachtige verkoop* yang digarskan Pasal 1178 KUHPerdara dan menurut penjelasan umum angka 9 salah satu ciri HT yang kuat adalah mudah dan pasti pelaksanaan

Hal. 20 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusinya (*vide*, M. Yahya Harahap, SH., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 196-197). Maka gugatan Penggugan/Termohon Kasasi tidak bisa membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, Turut Tergugat, sehingga gugatan yang tidak didasarkan pada perbuatan melawan hukum merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara eks UU Nomor 5 Tahun 1986 (*vide*, Varia Peradilan Nomor 195);

3. Bahwa, secara *ex officio* Hakim dalam setiap memeriksa suatu perkara dianggap telah memahami dan mengerti peraturan perundangan yang berlaku artinya *Judex Facti* tidak sama sekali mempertimbangkan bukti/surat-surat dari Pemohon Kasasi mengenai SHT ditingkat banding (Pengadilan Tinggi) yang dengan jelas pada halaman 10 putusan *a quo* dikatakan Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, tanggal 16 Oktober 2012, Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.Sda. serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding adalah pertimbangan yang bertentangan dengan kaedah hukum acara (hukum formal);

4. Bahwa, dalam pertimbangan diuraikan di atas seharusnya *Judex Facti* menanggapi secara rinci satu persatu keberatan-keberatan yang diajukan permohonan memori banding Tergugat I, II dan Turut Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, menurut M. Yahya Harahap, S.H., dikatakan:

"Pengadilan tingkat bading yang mengabaikan hal itu dapat dikualifikasikan melakukan cara mengadili yang tidak profesional (*unprofessional*), oleh karena itu pada pembaharuan hukum acara, perlu ditegaskan kewajiban peradilan tingkat banding untuk menanggapi satu persatu keberatan yang dikemukakan dalam memori banding";

(*vide*, Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding, Sinar Grafika, hal. 164);

Hal. 21 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, oleh karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dasar/alasan-alasan serta bukti-bukti surat dari Tergugat I, II dan Turut Tergugat/ Pemanding/Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT secara jelas menyatakan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap artinya dalam Pasal tersebut ditegaskan SHT adalah Grosse Akta Hypotheek adalah sebagai konsekuensi dari sistem "Registration of Title" yang dianut oleh UUPA, maka sebagai akibat dari Registration of Title tanda bukti keberadaan atau eksistensi hak tanggungan dibuktikan dengan SHT yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997);
6. Bahwa, sejalan dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Permen Agraria Nomor 15 Tahun 1961, maka ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT menegaskan bahwa SHT memuat irah-irah berupa kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;
(*vide*, Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta kekayaan, Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta 2005, hal. 253-254);
7. Bahkan ditegaskan bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya kurang tepat dan tidak terperinci, sebagaimana dalam Yurisprudensi tetap MARI Nomor 588 K/Sip/1975, tertanggal 13 Juli 1976, dikatakan sebagai berikut:
"Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan";
(*vide*, R. Soeraoso, SH, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata, Bagian 5, Tentang Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 449);
Maka putusan tingkat *Judex Facti a quo* harus dibatalkan sesuai dengan Yurisprudensi di atas dan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, ditegaskan adalah sebagai berikut:
 - Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;
 - Hakim dan hakim konstitusi harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional dan berpengalaman dibidang hukum;

Hal. 22 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan Kedua:

1. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 10 tidak cukup kuat untuk dipertahankan harus dibatalkan dikatakan: Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, tanggal 16 Oktober 2012, Nomor 50/Pdt.G/2012/PN. Sda. serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding dan Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 16 Oktober 2012 Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.Sda. dapat dipertahankan dan dikuatkan adalah pertimbangan yang salah dan keliru serta menyesatkan;
2. Bahwa, dalam pertimbangan *Judex Facti* (Hakim Tingkat Pertama) pada halaman 34 dikatakan: Menimbang, dari bukti T.II-7.a/T.I-8 dan T.II. 7.b/T.I-7 setelah majelis hakim mencermati, tidak menemukan irah-irah yang harus dipenuhi di dalam suatu grosse akta hipotheek dimana kepalanya memakai kalimat: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dst....adalah pertimbangan yg keliru/menyesatkan karena hakim secara *ex officio* dianggap tahu tentang hukum (UUHT) khususnya mengenai Sertifikat Hak Tanggungan pasti ada irah-irah yakni sebelum Sertifikat HT diterbitkan telah merujuk/menggunakan ketentuan:
 - UU Nomor 3/1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan;
 - Permen Negara Agraria/Kpl. BPN Nomor 4/1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu;
 - Permen Negara Agraria/Kpl.BPN Nomor 4/1996 jo. Permen Negara Agraria/Kpl. BPN Nomor 5/1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
 - Surat Menteri Negara Agraria/Kpl. BPN tanggal 26 Mei 1996, Nomor 630-1-1826 tentang Pembuatan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan;Maka, ditariknya Turut Tergugat/Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* sebagai pemenang lelang/sebagai pemilik sah atas SHM Nomor 1180,

Hal. 23 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GS.20-10-1991, a.n Turut Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi mendapat perlindungan hukum (Pasal 32 dan 41 PP Nomor 24/1997);

3. Bahwa, gugatan Penggugat tidak selaras antara posita dengan petitum artinya Penggugat tidak pernah mempersoalkan menggugat adanya bukti P.5/T.I-8/T.II-7.a/SHT yakni atas nama Tergugat I /selaku Pemegang SHT dan bukti.TT-1/SHM, Nomor 1180, GS. tgl. 20-10-1991, atas nama Turut Tergugat/Pemohon Kasasi berdasarkan: Kutipan Risalah lelang Nomor 832/2011, tanggal 29/11/2011 yang dibuat oleh KPKN dan Lelang Sidoarjo, DI208: 61.646/2011, tanggal 19-12-2011, DI307: 16.528/2011, tanggal 19-12-2011, menurut Yurisprudensi M.A.R.I Nomor 67 K/Sip/1972, tanggal 13-08-1972 dikatakan:

"Dalam hal dalil-dalil Penggugat asal tidak selaras/bertentangan dengan petitum-petitumnya dan karena *Judex Facti* tidak memberikan alasan-alasan / pertimbangan-pertimbangan yang cukup, maka putusan *Judex Facti* dibatalkan";

(vide, R. Suroso, S.H., *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata, Bagian 5, Tentang Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal.193);

4. Bahwa, seharusnya *Judex Facti* sebelum memutuskan perkara *a quo* seharusnya (wajib) memeriksa atau mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap MARI Nomor 194 K/Sip/1975, tanggal 10-11-1976;
5. Bahwa, *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat yang dibuat dasar untuk proses lelang dan penjualan lelang atas tanah sengketa/objek sengketa artinya tentang bukti-bukti surat yang dimiliki oleh Tergugat I , II dan Turut Tergugat/Pembanding (bukti: T.II-7a/T.I-8, T.II-7.b/T.I-7) yang masing-masing bukti tersebut memiliki bukti yang kuat oleh *Judex Facti* dikesampingkan begitu saja tanpa dipertimbangkan, dan bukti-bukti surat berupa sertifikat hak tanggungan (SHT) yang jelas-jelas dan tegas (prosedur yang benar) artinya proses pensertifikatan (SHT) secara baku (formalistik) secara *de facto* maupun *de jure* jelas-jelas tertulis irah-irah: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
6. Bahwa, terlepas dari semua pertimbangan *Judex Facti* menurut hukum dan secara *ex officio* Hakim Pengadilan Umum/Negeri Sidoarjo seharusnya tidak menerima gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, karena SHT dan SHM yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Sidoarjo adalah bentuk surat (Keputusan/*Bescheking*) sehingga yang berwenang membatalkan dan/atau

Hal. 24 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah adalah menjadi domain Pengadilan TUN (Vide,Yurisprudensi MARI Nomor 383 K/Sip/1971, tanggal 3 November 1971);

Bahwa, menurut Marjanne Termorshuizen, dikatakan: "salah menerapkan hukum mengandung makna *onwetmatige*, sama artinya melawan atau melanggar hukum dan undang-undang (tidak berdasarkan undang-undang atau *wederrichtelijk* atau *strijd met het recht*), artinya bertentangan dengan hukum, menurut ajaran legisme suatu putusan yang dianggap salah menerapkan hukum apabila putusan *a quo* melanggar undang-undang (*schending van het recht/ misapplication of law*);

(*vide*, Kamus Hukum Belanda, Jambatan, Jakarta, 1999, halaman 278 – 529);

Bahwa, putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak mendudukkan penyelesaian perkara pada proporsi hukum yang sebenarnya atau sewajarnya, M. Yahya Harahap,SH. berpendapat:

"Putusan yang salah menerapkan hukum atau melanggar hukum adalah putusan yang bertentangan dengan prinsip hukum yang mengakibatkan putusan itu dianggap tidak menurut hukum (*wederrechtelijk / unlawful*);

(*vide*, Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara perdata, Sinar Grafika, 2008, hal. 328);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III tanggal November 2013, 11 November 2013, tanggal 27 November 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 21 November 2013, tanggal 15 Januari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, disebutkan "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
- Bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan boleh:
 - a. Melalui *Parate Eksekusi*, pihak Kreditor mempunyai kewenangan menjual sendiri melalui Kantor Lelang untuk pelunasan atas hutang debitor yang telah melakukan *wanprestasi*;

Hal. 25 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014

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

- b. Eksekusi melalui Fiat Pengadilan, sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg di mana Ketua Pengadilan bertindak selaku penjual lelang untuk kepentingan kreditor;
- Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan, bahwa:
 - (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - (2). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
 - (3). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;
 - Bahwa dalam perkara perdata *a quo* surat bukti TI-8/T.II-7a/P-5 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 342/2009 tanggal 28 Januari 2009 yang dipasang terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1180 atas nama Anung Tjahjono, luas 114 m², Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo sudah jelas dan nyata adalah memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan. Oleh karena itu Sertipikat Hak Tanggungan tersebut secara hukum mempunyai hak eksekutorial/ dapat dieksekusi lelang;
 - Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, bahwa: "Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang";
 - Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149, menyatakan: "Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan

Hal. 26 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEUANGAN cq. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA (DJPLN) cq. KANTOR KPKNL SIDOARJO, Pemohon Kasasi II PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, dan Pemohon Kasasi III H.M. YUSUF ISMAIL dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 165/PDT/2013/PT.SBY tanggal 7 Juli 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.Sda. tanggal 16 Oktober 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEUANGAN cq. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA (DJPLN) cq. KANTOR KPKNL SIDOARJO, Pemohon Kasasi II PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, Pemohon Kasasi III H.M. YUSUF ISMAIL tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 165/PDT/2013/PT.SBY tanggal 7 Juli 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.Sda. tanggal 16 Oktober 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Hal. 27 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 7 Oktober 2014 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota

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

ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 28 dari 28 hal. Putusan Nomor 1160 K/Pdt/2014