



**PUTUSAN**  
Nomor 3259 K/Pdt/2017

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

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

**SUNARKO EFENDI**, bertempat tinggal di Dusun Nglumpang, RT 003/RW 001, Desa Nglumpang, Kecamatan Gurah, Kabupaten Kediri;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n

**BASTOMI**, bertempat tinggal di Desa Bangsri, RT 002/RW 004, Kecamatan Ngekok, Kabupaten Blitar;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding;

D a n:

- PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.**, Kantor Cabang Blitar, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 2, Blitar, yang diwakili oleh Eko Dwi Santoso selaku Pemimpin Cabang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gusman Aresha, S.H., Group Head Hukum PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Wilayah Malang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2015;
- PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANWIL X DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) MALANG**, berkedudukan di Jalan S. Supriyadi Nomor 157, Malang, yang diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pantjananto TEHP, S.H., Kepala KPKNL Kota Malang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2015;
- ARIK ISTOTO, S.H.**, sebagai Pejabat Lelang Klas I Malang, berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang;

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terlawan/Para Terbanding muka persidangan Pengadilan Negeri Blitar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, hubungan hukum antara pihak Turut Terlawan I sebagai kreditor dengan pihak Pelawan sebagai debitor dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Nomor 103, tertanggal 19 Mei 2009 sesuai (bukti P-2), yang telah dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 218, tertanggal 20 Mei 2010 sesuai (bukti P-3) untuk fasilitas Kredit Modal Kerja (Rekening Koran) dengan maksimum kredit sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dan untuk hubungan hukum berupa perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas telah dicover dan dijamin dengan salah satu objek tanah hak milik (objek sengketa, dalam hal ini) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 04 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini), terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon-Blitar, dimana, untuk hubungan hukum di antara pihak Pelawan dengan pihak Turut Terlawan I tersebut di atas saat ini masih dalam proses pemeriksaan perkara-perkara di Pengadilan Negeri Blitar dan hingga saat ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata*), yaitu sesuai perkara-perkara:

a. Nomor 106/Pdt.G/2013/PN Blt., (bukti P-5) yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Surabaya dengan register Nomor 581/PDT/2014/PT SBY, sebagaimana tersebut dalam surat Pengadilan Tinggi Surabaya sesuai Nomor W14-U/5537/ HK.02/11/2014, tertanggal 03 November 2014 (bukti P-6);

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sengaja oleh Pelawan diajukan utamanya sebagai upaya untuk mendapatkan informasi data otentik khususnya tentang penerbitan risalah-risalah lelang sebagai berita-berita acara pelelangan terkait yang menurut hemat Pelawan sengaja telah diterbitkan oleh pihak Turut Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dari hasil pelaksanaan pelelangan yang

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.



tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, sedemikian sehingga, pada akhirnya pihak Pelawan telah benar-benar mendapatkan data Risalah Lelang Nomor 1409/2013, tanggal 25 Oktober 2013, sebagai berita acara lelang yang telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 25 Oktober 2013;

b. Nomor 117/Pdt.G/2014/PN Blt., (bukti P-7) yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Blitar;

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai tindak lanjut dari gugatan yang telah diajukan sebelumnya sesuai perkara Nomor 106/ Pdt.G/2013/PN Blt. (bukti P-5) untuk membuktikan tentang ketidakabsahan eksistensi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit milik Pelawan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo yang telah diterbitkan oleh pihak Turut Terlawan I sebagai pihak Penjual di surat kabar harian Jawa Pos "Radar Blitar" pada hari Jumat, tertanggal 18 Oktober 2013, yang telah dijadikan sebagai kelengkapan data formalitas syarat sahnya pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Jumat, tertanggal 25 Oktober 2013, dimana pihak Terlawan telah ditetapkan sebagai Pembeli atas objek lelang (objek sengketa, dalam hal ini) yang telah ditawarkan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo, sedemikian sehingga, secara jelas dalam keadaan masih belum adanya kepastian hukum tentang keabsahan Risalah Lelang Nomor 1409/2013, tanggal 25 Oktober 2013, sebagai berita acara hasil lelangnya;

2. Bahwa, pada dasarnya dalam gugatan perlawanan (*verzet*) ini terdapat hubungan hukum yang erat dengan gugatan perkara perdata Nomor 117/Pdt.G/2014/PN Blt. (bukti P-7) yang sudah diajukan sebelumnya sebagaimana tersebut dalam butir 1 di atas, yaitu sama-sama bertitik tolak pada pelaksanaan hasil lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Jum'at, tanggal 25 Oktober 2013, yang telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1409/2013, tanggal 25 Oktober 2013, sebagai pelaksanaan isi perjanjian-perjanjian kredit terkait, sedemikian sehingga:

a. Sifat eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt. yang dimohonkan tersebut masih dalam keadaan premature (*exceptio dilatoria*) yang berarti ada faktor yang menangguhkan sehingga pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN.Blt. tersebut



belum terbuka waktunya;

b. Pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt. tersebut bersinergi dengan perkara Nomor 117/Pdt.G/2014/PN Blt. (bukti P-7) yang sedang diperiksa oleh pengadilan (*exceptio litis pendentis*), yang berarti eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN.Blt. yang akan dimohonkan tersebut masih tergantung (*aanhangig*) dengan gugatan perkara yang masih berlangsung, atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*);

Dan dengan demikian, oleh karena pihak Pelawan sebagai debitor masih dalam upaya hukum untuk dapatnya membuktikan atas penerbitan Risalah Lelang Nomor 1409/2013, tanggal 25 Oktober 2013, tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka permohonan eksekusi pengosongan tertanggal 25 September 2014 yang diajukan oleh pihak Terlawan haruslah ditolak, dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 13/Eks/2014/PN Blt. haruslah dibatalkan;

3. Bahwa, atas dasar hal-hal tersebut di atas, dan untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, serta tidak menjadi sia-sia nantinya, maka berkaitan dengan adanya permohonan eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt. dalam perkara antara Bastomi (Terlawan, dalam hal ini) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas obyek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 4 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini), terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon-Blitar, dan dengan merujuk pada ketentuan hukum sesuai Pasal 180 ayat (1) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), maka dengan ini pihak Pelawan memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Blitar agar terlebih dahulu dalam provisi:

a. Menangguhkan pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt. dalam perkara antara Bastomi (Terlawan, dalam hal ini) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 04 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini), terletak di Desa Purworejo, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sanankulon-Blitar, dengan alasan masih adanya upaya hukum untuk pembuktian ketidakabsahan Risalah Lelang Nomor 1409/2013, tanggal 25 Oktober 2013, sebagai berita acara pelaksanaan pelelangan sebagaimana uraian dalam butir 1 dan 2 di atas;

- b. Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 04 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan), dalam hal ini, terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon-Blitar, dengan alasan terdapat kekhawatiran pihak Terlawan akan mengalihkan/menjaminkan kedua objek tanah sengketa dimaksud kepada pihak lain;

Sampai dengan putusan perkara ini, dan putusan-putusan perkara yang masih berjalan proses pemeriksaannya sesuai perkara Nomor 106/Pdt.G/2013/PN Blt., (bukti P-5) dan perkara Nomor 117/Pdt.G/2014/PN Blt. (bukti P-7) mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan oleh karenanya, untuk penetapan putusan secara provisional ini kiranya dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada keberatan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

4. Bahwa, secara khusus, eksistensi kepentingan pihak Pelawan yang telah menarik pihak Para Turut Terlawan sebagai pihak dalam perkara ini adalah semata-mata agar kiranya:

- Pihak Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dapat mengetahui dan memahami secara dini tentang kebenaran hukum terhadap asas keseimbangan (kepentingan yang sama, dalam hal ini) antara hak dan kewajiban yang melekat pada diri masing-masing pihak Pelawan sebagai debitor selaku pemberi Hak Tanggungan dengan pihak Turut Terlawan I sebagai kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 410/Purworejo sebagai objek sengketa berdasarkan eksistensi Akta Perjanjian Kredit Nomor 103, tertanggal 19 Mei 2009 sesuai (bukti P-2), yang telah dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 218, tertanggal 20 Mei 2010 sesuai (bukti P-3);

- Pihak Turut Terlawan III sebagai pihak ketiga (pihak formil, dalam hal ini) yang secara langsung oleh Negara dan/atau oleh Pemerintah yang sah telah diberikan tugas dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum sebagai Pejabat Lelang Kelas I yang ada keterkaitan

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Jumat, tanggal 25 Oktober 2013, yang telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1409/2013, tertanggal 25 Oktober 2013, akan dapat mengetahui dan memahami secara dini tentang kebenaran hukum terhadap tugas dan kewenangannya sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010, tentang Pejabat Lelang Kelas I;

Yang dimungkinkan di kemudian hari akan berakibat kerugian pada diri pihak Para Turut Terlawan sendiri, sedemikian sehingga, sehubungan dengan perkara ini adalah beralasan pihak Pelawan memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Blitar agar Para Turut Terlawan harus tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini, meskipun tidak menutup kemungkinan pihak Para Turut Terlawan juga dapat melakukan hak-hak pembelaan untuk membantahnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5. Bahwa, merujuk pada ketentuan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4, 5, 50, 54 dan 55 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, maka untuk perkara ini pihak Pelawan telah, akan, dan selalu banyak berharap agar berbagai permasalahan tersebut di atas oleh Majelis Hakim atas nama Ketua Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan dipertimbangkan dengan berbagai surat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dan dikaitkan pula dengan ketentuan tentang bagaimanakah pengaturan hukumnya, sedemikian sehingga, atas dasar hal-hal tersebut di atas, dengan merujuk pada ketentuan hukum sebagaimana telah diatur dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4/K/Rup/1958, tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa "Gugatan yang tidak berdasar hukum tidak dapat diterima", maka gugatan perlawanan (*verzet*) yang diajukan oleh Pelawan adalah telah cukup beralasan hukum, dan yang sedemikian itu, gugatan perlawanan (*verzet*) yang diajukan oleh Pelawan harus dikabulkan, sehingga pihak Terlawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Dalam Provisi:

- a. Menanggihkan pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt., dalam perkara antara Bastomi (Terlawan, dalam hal ini) sebagai

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.

#### 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

Pemohon Eksekusi melawan Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 4 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini), terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon-Blitar;

**b.** Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 4 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini), terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon-Blitar;

Sampai dengan putusan perkara ini, dan putusan-putusan perkara sesuai Nomor 106/Pdt.G/2013/PN Blt., dan perkara Nomor 117/Pdt.G/2014/PN Blt., mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menetapkan, menyatakan bahwa Pelawan telah mengajukan gugatannya menurut hukum sebagai Pelawan yang jujur dan beritikad baik;
2. Menetapkan, menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan (*verzet*) dari Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menetapkan, menyatakan menolak permohonan eksekusi pengosongan yang telah diajukan oleh pihak Terlawan sebagai Pemohon Eksekusi;
4. Menetapkan, menyatakan membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 13/Eks/2014/PN Blt., dalam perkara antara Bastomi (Terlawan, dalam hal ini) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Sunarko Efendi (Pelawan), dalam hal ini sebagai Termohon Eksekusi atas obyek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 04 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan, dalam hal ini), terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon-Blitar;
5. Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401, tanggal 31 Desember 2008, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00022/Purworejo/2008, tanggal 04 September 2008, luas tanah 2.870 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pelawan,

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.

#### 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

dalam hal ini), terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon-Blitar, sampai dengan putusan perkara ini, dan putusan-putusan perkara sesuai Nomor 106/Pdt.G/ 2013/PN Blt., dan Nomor 117/Pdt.G/2014/PN Blt., mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

6. Memerintahkan kepada Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada keberatan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

8. Menghukum pihak Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Jika Yth. Ketua Pengadilan Negeri Blitar berpendapat lain, mohon dapatnya perkara ini diputus seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Terlawan:

Gugatan tidak berdasar hukum;

Bahwa objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401 tanggal 31 Desember 2008 seluas 2.870 m<sup>2</sup> dulu atas nama Penggugat yang telah dilaksanakan lelang oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Malang tanggal 25 Oktober 2013. Pada pelaksanaan lelang tersebut telah ditunjuk pembeli lelang yang sah Sdr. Bastomi *in casu* Tergugat;

Bahwa Tergugat telah ditunjuk sebagai pembeli lelang yang sah maka secara yuridis objek sengketa tersebut secara sah milik Tergugat;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor 393 K/SIP/1975 tanggal 24 Januari 1980 menyatakan:

“Barang yang telah dilelang itu akan tetap ada pada pembeli dari pelelangan tersebut, dan terhadap barang yang telah diserahkan kepada pihak yang menang akan tetap ada ditangan yang menerima barang”;

Bahwa gugatan terhadap objek sengketa harus didasarkan pada kepemilikan, sehingga sangat tidak berdasar hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan objek milik orang lain;

Dalam Eksepsi Turut Terlawan I:

A. Gugatan Pelawan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libeli*);

1. Bahwa setelah Turut Terlawan I pelajari dengan saksama, bahwa pada intinya gugatan dari Pelawan *a quo* adalah bertujuan untuk

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.



mengagalkan eksekusi Objek Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo dahulu an. Sunarko Efendi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 13/Eks/2014/PN Blt.;

2. Bahwa sebelumnya perlu Turut Terlawan I sampaikan bahwa berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), praktek peradilan merumuskan formulasi gugatan secara jelas dan terang atau tegas, dan menurut Pasal 8 RV, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu. Bahwa dalam praktek peradilan dikenal gugatan kabur adalah didasarkan faktor-faktor tertentu, seperti tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya objek sengketa, dan petitum gugatan tidak jelas;

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan untuk membatalkan eksekusi harus melalui "gugatan";

4. Bahwa namun demikian, setelah Turut Terlawan I lihat kembali gugatan dari Pelawan tersebut, ternyata timbul kerancuan terkait formalitas bentuk gugatan. Pelawan dalam surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2015 *a quo* mencantumkan bahwa perkara yang diajukan adalah perkara gugatan perlawanan (*verzet*), padahal berdasarkan penafsiran secara *a contrario* dari kalimat didalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974 sebagaimana Turut Terlawan I sampaikan pada angka 3 di atas, maka jelas bahwa antara gugatan dan perlawanan terdapat perbedaan dan tidak boleh dicampurkan;

5. Bahwa Pelawan dalam surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2015 telah mencampuradukkan antara gugatan dengan perlawanan, sehingga membuat perkara *a quo* menjadi tidak jelas, dan kabur dalam hal formalitas bentuk gugatan;

6. Bahwa selain itu, Pelawan dalam perihal surat gugatannya menyebutkan bahwa gugatan perlawanan (*verzet*) diajukan berkaitan dengan penerbitan relaas panggilan (*aanmaning*) Nomor W.14-U.11/754/Pa.03.01/12/2014 tanggal 24 Desember 2014, dengan demikian jelas bahwa Pelawan mengajukan gugatan/perlawanan terhadap objek gugatan yaitu penerbitan relaas panggilan (*aanmaning*) Nomor W.14-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

U.11/754/Pa.03.01/ 12/2014 tanggal 24 Desember 2014 itu sendiri;

7. Bahwa namun demikian mengapa Pelawan dalam positanya justru mengungkit-ungkit perkara lain yang telah Pelawan ajukan dan tidak ada kaitannya dengan penerbitan relaas Panggilan (*aanmaning*) Nomor W.14-U.11/754/Pa.03.01/12/2014 tanggal 24 Desember 2014 itu sendiri?;

8. Bahwa tidak hanya itu, bukankah Pasal 125 ayat (3) *juncto* Pasal 129 HIR secara limitatif mengatur bahwa *verzet* merupakan suatu upaya hukum terhadap putusan *verstek* (putusan yang dijatuhkan diluar hadirnya Tergugat);

9. Bahwa dengan demikian jelas sudah bahwa gugatan dari Pelawan tersebut adalah gugatan yang mencampuradukkan antara “gugatan” dengan “perlawanan” yang bertujuan hanya untuk menggagalkan eksekusi objek sengketa semata;

Dalam Eksepsi Turut Terlawan II dan III:

1. Eksepsi *Error In Persona*;

- a. Bahwa Penggugat keliru telah menarik Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* karena Turut Tergugat III hanyalah melaksanakan tugas dari atasannya;
- b. Bahwa sesuai ketentuan yang digariskan dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat prinsip *vicarious liability*, dimana dalam perkara *a quo* Turut Tergugat III dalam melaksanakan lelang berdasarkan surat tugas yang diterbitkan oleh Kepala KPKNL Malang. Sehingga sebagai subyek hukum antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah satu kesatuan, karena Turut Tergugat III bertugas melaksanakan lelang bukan atas kemauannya sendiri, melainkan karena melaksanakan tugas yang didasarkan dengan surat tugas;
- c. Berdasarkan alasan diatas sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan untuk mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini;

2. Eksepsi *Litis Pendentis*;

- a. Bahwa seperti yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam dalil gugatnya terhadap peristiwa hukum yang mendasari gugatan, objek dan subyek hukum telah diajukan gugatan sebelumnya dengan Nomer Register Perkara 106/Pdt.G/2013/PN.Bit dalam tingkat banding, Nomer Register Perkara 117/Pdt.G/2014/PN.Bit dalam pemeriksaan tingkat pertama;
- b. Bahwa untuk menghindari tumpang tindihnya putusan atau duplikasi putusan maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.

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

memeriksa perkara *a quo* untuk memutus menolak gugatan ini untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan ini tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Blitar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 05/Pdt.G/2015/PN Blt., tanggal 3 Juni 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi dari Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan dan Para Turut Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp1.451.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 580/PDT/2016/PT.SBY tanggal 1 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding pada tanggal 30 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 04/Pdt.K/2017/PN Blt., Nomor 05/Pdt.Plw/2015/PN Blt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Blitar permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 April 2017;

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

1. Terlawan, Turut Terlawan I pada tanggal 28 April 2017;
2. Turut Terlawan II, III pada tanggal 9 Mei 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Terlawan/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan II, III/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 10 Mei 2017 dan 22 Mei 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dengan bertitik tolak pada pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana yang telah teruraikan dalam putusan Pengadilan Negeri Trenggalek sesuai Nomor 05/Pdt.Plw/2011/PN.Tl., tertanggal 18 Oktober 2011 (bukti P-22), maka secara jelas dan tegas telah membuktikan bahwa sengketa keberatan pihak Pemohon Kasasi sebagai debitor terhadap pelaksanaan parate eksekusi yang akan dilakukan oleh pihak Turut Termohon Kasasi I sebagai kreditor pada hari Jumat, tanggal 25 Oktober 2013, atas obyek jaminan terkait (Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo, dalam hal ini) adalah sudah sangat tepat diajukan dalam suatu bentuk gugatan biasa sebagaimana telah terealisasi dalam gugatan Nomor 106/Pdt.G/2013/PN Blt. yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Blitar pada hari Selasa, tanggal 22 Oktober 2015 (bukti P-5), sedemikian sehingga, hal ini sudah segaris dengan ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 697 K/ Sip/1974, tertanggal 31 Agustus 1977, yang menyatakan bahwa "Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan";

2. Dengan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yaitu dalam:

b.1. Rumusan Hukum Sub Kamar Perdata Umum, butir 4, disebutkan bahwa:

Permasalahan : Pengosongan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan;

Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, apakah pemenang lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri secara langsung atau harus melalui gugatan;

Hasil Rumusan Hukum Pleno Kamar:

Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang,

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.

#### 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)



eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan;

Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 sampai dengan 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela;

b.2. Rumusan Hukum Sub Kamar Perdata Umum, butir 7, disebutkan:

Permasalahan : Upaya hukum Terlelang;

Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan;

Hasil Rumusan Hukum Pleno Kamar:

Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan;

Dan mengingat eksekusi pengosongan atas objek tereksekusi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo akan dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 28 September 2015, maka satu-satunya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak Pemohon Kasasi sebagai pihak Termohon Eksekusi sebagai pemilik objek tanah terkait sebelum dilaksanakannya Eksekusi Pengosongan adalah dalam bentuk gugatan perlawanan, dan bukan dalam bentuk gugatan biasa, sebagaimana telah terealisasi dalam bentuk gugatan perlawanan (*verset*) *a quo* sesuai Register Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Blt. yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Blitar pada hari Senin, tanggal 12 Januari 2015, dengan alasan hukumnya adalah status hukum atas objek tanah tereksekusi masih merupakan objek sengketa/perkara di pengadilan, dan dengan demikian, maka menurut hukum kiranya layak dan patut apabila permohonan eksekusi pengosongan atas objek sengketa terkait yang telah diajukan oleh pihak Termohon Kasasi sebagai Pemohon Eksekusi tidak dapat dikabulkan (ditolak), sedemikian sehingga, penerbitan Penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar sebagaimana tersebut dalam:

- 1). Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 13/Eks/2014/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blt. tertanggal 24 Desember 2015, tentang Panggilan untuk Diberi Tegoran; dan;

2). Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 13/Eks/ 2014/PN Blt. tertanggal 18 Juni 2015 (bukti P-12);

kiranya layak dan patut untuk dibatalkan;

Atas dasar uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tidaklah tepat apabila Majelis Hakim berpendapat gugatan perlawanan (*verset*) yang diajukan oleh pihak Pemohon Kasasi telah tidak memenuhi formalitas dari surat gugatan perdata;

3. Fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan tentang status hukum terhadap obyek tanah tereksekusi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo adalah merupakan objek sengketa di pengadilan, sesuai perkara-perkara:

a. Nomor 106/Pdt.G/2013/PN Blt. (bukti P-5), *juncto* Nomor 581/PDT/2014/ PT SBY. (bukti P-6a.), *juncto* Akta Pernyataan Permohonan Kasasi (bukti P-6b.);

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sengaja oleh Pemohon Kasasi diajukan sebagai upaya untuk penangguhan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pada hari Jumat, tanggal 25 Oktober 2013, berkaitan dengan upaya Pemohon Kasasi untuk mendapatkan informasi data otentik khususnya tentang penerbitan Risalah-risalah Lelang sebagai berita-berita acara pelelangan terkait yang menurut hemat Pemohon Kasasi sengaja telah diterbitkan oleh pihak Turut Terohon Kasasi I sebagai pemegang Hak Tanggungan dari hasil pelaksanaan pelelangan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, sedemikian sehingga, secara jelas dan tegas dalam keadaan masih belum adanya kepastian hukum tentang keabsahan pelaksanaan pelelangan terkait;

b. Nomor 117/Pdt.G/2014/PN.Blt. (bukti P-7), *juncto* Nomor 600/PDT/2015/ PT SBY. (bukti P-8a.), *juncto* Akta Pernyataan Permohonan Kasasi (bukti P-8b.);

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai tindaklanjut dari gugatan yang telah diajukan sebelumnya sesuai perkara Nomor 106/Pdt.G/2013/PN Blt., (bukti P-5) untuk membuktikan tentang ketidakabsahan eksistensi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit milik Pemohon Kasasi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo yang telah diterbitkan oleh

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.

#### 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

pihak Turut Termohon Kasasi I sebagai pihak Penjual di surat kabar harian Jawa Pos "Radar Blitar" pada hari Jumat, tertanggal 18 Oktober 2013, yang telah dijadikan sebagai kelengkapan data formalitas syarat sahnya pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Jumat, tertanggal 25 Oktober 2013, dimana pihak Termohon Kasasi telah ditetapkan sebagai Pembeli atas obyek lelang (objek sengketa, dalam hal ini) yang telah ditawarkan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo, sedemikian sehingga, secara jelas dalam keadaan masih belum adanya kepastian hukum tentang keabsahan Risalah Lelang Nomor 1409/2013, tanggal 25 Oktober 2013, sebagai berita acara hasil lelangnya;

Dan dengan bertitiktolak pada asas perlawanan terhadap eksekusi adalah upaya hukum luar biasa yang tidak menanggihkan eksekusi (*vide* Pasal 207 ayat (3) HIR) yang eksistensinya menurut hukum sudah ditiadakan oleh Undang Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1951), serta dengan memahami tentang alasan hukum perlawanan sebagaimana dimaksud dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata, MA RI, 2006, hlm. 56, maka tidaklah dapat dibenarkan menurut hukum apabila eksekusi pengosongan terhadap obyek tanah tereksekusi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo tersebut tetap dapat dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR, dengan alasan hukumnya pihak Termohon Eksekusi masih dalam upaya hukum dalam bentuk gugatan perlawanan (*verzet*) dan belum mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap, sedemikian sehingga, merujuk pada Berita Acara Eksekusi Perkara Perdata Nomor 13/Eks/2014/PN.Bit. tertanggal 28 September 2015 (bukti P-15), maka terhadap seluruh pihak yang terkait pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut benar-benar telah tidak menghargai proses hukum yang sedang berjalan di pengadilan, dalam arti, terhadap seluruh pihak yang terkait pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut telah benar-benar melakukan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap objek tereksekusi yang status hukumnya merupakan objek sengketa di pengadilan;

4. Secara khusus, alasan-alasan hukum lain tentang eksekusi pengosongan terhadap objek tanah tereksekusi/tanah sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo yang menurut hemat Pemohon Kasasi adalah layak dan patut untuk ditanggihkan pelaksanaannya, adalah:

4.1). Berdasarkan surat Permohonan Sita atas obyek sengketa

*Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo tertanggal 31 Oktober 2013 (bukti P-16), *juncto* Permohonan Pemblokiran atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo tertanggal 1 November 2013 (bukti P-17), *juncto* Kuitansi Tanda Terima Pembayaran Biaya Pemblokiran atas obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo tanggal 1 November 2013 (bukti P-18), *juncto* surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar Nomor 617/6.35.05/XI/ 2015, tertanggal 5 November 2015 (bukti P-19), *juncto* surat Pemohon Kasasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tertanggal 1 Desember 2015 (bukti P-20), maka fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan adalah sampai dengan posisi per-tanggal 26 Oktober 2015, untuk obyek sengketa tersebut telah ternyata:

-Masih berstatus sebagai objek-objek Hak Tanggungan pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan;

dalam arti, dengan merujuk pada ketentuan hukum sesuai Pasal 12 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996, maka PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan bukanlah sebagai pemilik hak tanah atas obyek tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo, sedemikian sehingga, untuk objek tanah tersebut meskipun status hukumnya adalah sebagai objek Hak Tanggungan pada pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., akan tetapi menurut hukum bahwa untuk hak kepemilikan tanahnya tetap berada pada pihak Pemohon Kasasi sebagai pemberi Hak Tanggungan;

-Masih tercatat atas nama Sunarko Efendi (Pemohon Kasasi, dalam hal ini) selaku pemberi Hak Tanggungan;

dalam arti, Sdr. Bastomi (Termohon Kasasi, dalam hal ini) sebagai pembeli lelang “telah kesulitan” untuk dapatnya melakukan peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut oleh karena dibatasi oleh ketentuan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran

*Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.*

#### 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)



peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi:

- e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan;

Dan dengan merujuk pada ketentuan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

- Pasal 31:
  - (1). Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);
  - (2). Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;
  - (3). Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;
- Pasal 32:

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Dan dengan bertitiktolak pada penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 16/2017, tertanggal 8 Februari 2017 (bukti P-21a.) dan surat permohonan penjelasan konkrit tertanggal 29 Maret 2017 dari Sdr. Ichwanudin (bukti P-21b.) yang ditujukan kepada Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung dengan surat balasanya sesuai Nomor 157/35.04-300/IV/2017, tanggal 11 April 2017 (bukti P-21c.), maka dapat disimpulkan bahwa untuk objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Purworejo tersebut pada saat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan eksekusi pengosongan pada hari Senin, tanggal 28 September 2015 sesuai Berita Acara Eksekusi Perkara Perdata Nomor 13/ Eks/2014/PN Blt., tertanggal 28 September 2015 (bukti P-15) secara hukum masih menjadi hak milik pihak Pemohon Kasasi sepenuhnya sebagai pemilik hak yang sah tercatat dalam sertifikat tanah terkait, dan dengan demikian, atas dasar uraian tersebut di atas, maka dalam bahasa yang sederhana, kiranya telah cukup membuktikan bahwa apapun alasannya terhadap diri pihak “penadah” sebagai pihak pembeli objek sengketa berdasarkan hukum tidak dapat diberikan perlindungan hukum sama sekali;

4.2). Sebagaimana yang telah teruraikan secara jelas oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 417, yang menyebutkan bahwa “Perlawanan (*verzet*) menyingkirkan eksekusi”, maka kiranya hal itu telah cukup bersinergi dengan uraian dalam posita gugatan butir 2, yang mendalilkan bahwa:

c. Sifat eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt., yang dimohonkan tersebut masih dalam keadaan premature (*exceptio dilatoria*) yang berarti ada factor yang menangguhkan sehingga pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt., tersebut belum terbuka waktunya;

d. Pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt., tersebut bersinergi dengan perkara-perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan (*exceptio litis pendentis*), yang berarti eksekusi perkara Nomor 13/Eks/2014/PN Blt. yang dimohonkan tersebut masih tergantung (*aanhangig*) dengan gugatan perkara yang masih berlangsung, atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*);

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 25 April 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 10 Mei 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blitar pertimbangan hukum dan

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan pengadilan Negeri Blitar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Terlawan yang telah membeli obyek sengketa melalui lelang adalah merupakan pembeli yang beriktikat baik sehingga harus dilindungi sesuai hukum;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blitar perlu diperbaiki sepanjang mengenai amar putusan dikarenakan Pelawan tidak berhasil membuktikan dalil-dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUNARKO EFENDI tersebut harus ditolak, dengan memperbaiki amar putusan sebagaimana akan disebutkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah maka Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

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

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUNARKO EFENDI** tersebut;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 580/PDT/ 2016/PT SBY, tanggal 1 November 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Blt. tanggal 3 Juni 2015 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi dari Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan dan para Turut Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiypno, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd./

Jarno Budiypno, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. R e d a k s i.....       | 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. PRIM HARYADI, SH.,M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 3259 K/Pdt/2017.

