



**P U T U S A N**

**No. 1912 K/PDT/2010**

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

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

1. PURWANTO ;
2. DEWI RETNOSARI, No. 1 dan 2 bertempat tinggal di BTN Asabri Blok X / 01 Kelurahan Gedog, RT/RW 3/3, Kecamatan Sananwetan, Kabupaten Blitar ;
3. WARSI ;
4. MUJIAH, No. 3 dan 4 bertempat tinggal di Jalan Wonokromo SS 26 – B, RT 003, RW. 005, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Pelawan I, II, III dan IV/Pem-banding ;

m e l a w a n

PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk, berkedudukan di Jakarta Cq Bank Central Asia Tbk, Cabang Kota Blitar, berkedudukan di Jalan Merdeka No. 75 Kaveling 7 –Kota Blitar ;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding ;

d a n

KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA MALANG, berkedudukan di Jalan Diponegoro No. 8 Malang ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap Termohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan dan turut Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Tulungagung pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa pada tanggal 02 Juli 2004 Pelawan I selaku Debitur menandatangani perjanjian kredit yang sudah dipersiapkan oleh Terlawan selaku Kreditur yang terdiri dari 21 (dua puluh satu) pasal, bahwa Pelawan I tidak diberikan waktu maupun kesempatan

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



- terlebih dahulu untuk mempelajari isi perjanjian tersebut dan juga tidak diberi turunan/salinan perjanjian kredit tersebut walaupun telah diminta secara baik-baik kepada Terlawan ;
2. Bahwa Pelawan III juga tidak diberi turunan/salinan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tertanggal 02 Juli 2004 yang dibuat oleh Notaris Endang S.Kartosudiro W, SH dan akta pemberian hak tanggungan No. 126/2004 tertanggal 12 Juli 2004 yang dibuat oleh Notaris Biantoro Pikatan, SH serta tidak diberikan sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembenanan hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung walaupun telah diminta secara baik-baik kepada Terlawan ;
  3. Bahwa dengan tidak memberikan turunan/salinan surat perjanjian kredit, surat kuasa pembebanan hak tanggungan, akta hak tanggungan serta sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan adalah bertentangan dengan hukum, bahwa dengan tidak memberikan hak Pelawan I dan Pelawan III tersebut, pihak Terlawan telah terbukti secara sah bahwa sejak semula Terlawan telah mempunyai etiket tidak baik dalam pemberian kredit kepada Pelawan I, maka perjanjian kredit, surat kuasa pembebanan hak tanggungan, akta pemberian hak tanggungan dan Sertifikat hak tanggungan yang diberikan kepada Terlawan harus dinyatakan terdapat cacat hukum dan selanjutnya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;
  4. Bahwa karena Pelawan II, Pelawan, III dan Pelawan IV, ikut menandatangani perjanjian kredit tersebut dan Pelawan III, Pelawan IV juga ikut menandatangani surat kuasa pembebanan hak tanggungan serta menandatangani akta hak tanggungan, maka Pelawan II, Pelawan III dan Pelawan IV turut bertindak sebagai Pihak Pelawan bersama-sama dengan Pelawan I dalam perkara ini ;
  5. Bahwa Terlawan sebagai Kreditur memperlakukan Pelawan I sebagai Debitur tidak manusiawi karena tidak memberikan fasilitas perpanjangan waktu maupun fasilitas lainnya yang layak diberikan oleh Kreditur yang baik kepada Debitur apabila batas waktu kredit telah berakhir, padahal pinjaman yang diberikan kepada Debitur adalah untuk modal kerja sedangkan untuk pengembalian modal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerja secara langsung dan seketika adalah sangat memberatkan Debitur karena situasi serta kondisi perekonomian saat ini masih lesu dan belum sepenuhnya pulih kembali akibat krisis moneter ;

6. Bahwa seluruh biaya-biaya yang timbul yang berhubungan dengan kredit sepenuhnya dibebankan kepada Debitur sehingga Debitur dijadikan sapi perahan oleh Terlawan, maka pembagian beban yang demikian sangat tidak adil dan memberatkan Debitur dan adalah sepatutnya apabila Debitur menuntut diperlakukan secara adil melalui Pengadilan Negeri Tulungagung ini ;

7. Bahwa Terlawan memberikan pinjaman modal Pelawan I berupa uang tunai sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang terdiri dari :

- a. Fasilitas kredit lokal : Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman terhitung sejak tanggal 02 Juli 2004 berakhir tanggal 02 Juli 2005 ;
- b. Fasilitas time loan insidentil : Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman terhitung sejak tanggal 02 Juli 2004 berakhir tanggal lain yang disepakati oleh BCA dengan Debitur, dengan demikian batas waktu untuk pinjaman fasilitas time loan insidentil tanggal jatuh temponya tidak jelas, maka perjanjian yang demikian adalah

tidak sah ;

8. Bahwa Pelawan telah beretiket baik untuk selalu membayar bunga pinjaman yang diperjanjikan hingga bulan Juli 2005 akan tetapi karena Pelawan tidak bisa membayar lunas pinjaman pokok, secara serta merta Terlawan menyatakan bahwa pinjaman yang diberikan kepada Debitur di katagorikan sebagai kredit macet padahal tingkatan pinjaman Debitur adalah sebagai kredit bermasalah (belum sampai ke tingkatan kredit macet) ;
9. Bahwa jumlah hutang tidak jelas karena sesuai perjanjian kredit hutang Debitur adalah sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi sesuai hak tanggungan hutang Debitur sejumlah Rp 375.000.000,- ( tiga ratus tujuh puluh lima juta

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



rupiah), padahal hutang pokok ditambah bunga Per 13 September 2005 adalah : Rp 322.459.434,93 (tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus lima puluh sembilan ribu empat ratus tiga puluh empat rupiah sembilan puluh tiga sen), dengan demikian karena hutang Debitur tidak jelas jumlahnya dan belum mencapai batas tanggungan yang diberikan dan Kreditor telah mengajukan eksekusi melalui lelang, maka eksekusi melalui lelang yang dilakukan oleh Terlawan dengan bantuan turut Terlawan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

10. Bahwa karena pinjaman Debitur dikategorikan sebagai kredit macet, maka dengan segera Terlawan melakukan eksekusi dengan cara menjual lelang barang jaminan milik Pelawan III dan Pelawan IV berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 780, GS. No.5 tanggal 9-1-1987, luas : 308 M2 atas nama WARSI (Pelawan III) terletak di Jalan Demuk, Desa Ngunut, Kecamatan Ngunut, Kabupaten Tulungagung, dengan cara minta bantuan Kantor Pelayanan Piutang & Lelang Negara Malang (turut Terlawan);
11. Bahwa Terlawan telah memasang pengumuman lelang pada harian pagi Radar Tulungagung tanggal 9 Desember 2005 dan diulangi lagi pada tanggal 26 Desember 2005 tanpa terlebih dahulu memberitahukan maksudnya kepada Debitur maupun kepada Pelawan III dan Pelawan IV sebagai pemilik jaminan, dengan demikian Terlawan telah melakukan pelanggaran Pasal 20 ayat (2) jo. Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 ;
12. Bahwa pengumuman lelang melalui surat kabar yang dilakukan oleh Terlawan hanya melalui satu



surat kabar, padahal sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan, dengan demikian karena persyaratan yang ditentukan tidak dipenuhi, maka yuridis formil lelang yang dilakukan oleh Terlawan melalui turut Terlawan adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

13. Bahwa sesuai penjelasan umum angka 9 (sembilan) Undang-Undang No.4 Tahun 1996, ketentuan tentang eksekusi diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku sebagaimana yang dimaksud Pasal 224 HIR (RIB), ternyata eksekusi dengan cara menjual lelang dimuka umum yang dilakukan oleh Terlawan sebagai Kreditur tidak minta parate eksekusi ke Pengadilan Negeri Tulungagung, dengan demikian eksekusi penjualan lelang tersebut yang dilakukan oleh Terlawan dengan minta bantuan turut Terlawan adalah tidak syah dan harus dinyatakan batal demi hukum ;
14. Bahwa selain hal tersebut di atas, bahwa dalam akta Pemberian Hak Tanggungan No. 126/2004 tertanggal 12 Juli 2004 yang dibuat oleh Biantoro Pikatan, SH Notaris di Kabupaten Tulungagung, bahwa Pelawan III dengan persetujuan Pelawan IV memberikan hak tanggungan kepada Terlawan atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah tempat tinggal terletak di Jalan Demuk, Desa Ngunut, Kecamatan Ngunut, Kabupaten Tulungagung, luas tanah 308 m<sup>2</sup> sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 78, GS, No. 5 tanggal 9-1-1987, dalam akte tersebut tidak terdapat irah-irah kalimat " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa " ;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa selanjutnya Terlawan mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat hak tanggungan atas akta pemberian hak tanggungan No. 126/2004 tertanggal 12 Juli 2004 tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung Cq Badan Pertanahan yang selanjutnya pada tanggal 21 Juli 2004 dikeluarkan sertifikat hak tanggungan No. 00552/2004 yang sampulnya diberi irah-irah kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa " ;
16. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat hak tanggungan adalah mewakili Menteri Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat, bahwa Kepala Kantor Pertanahan tidak melaksanakan kewenangannya sendiri tetapi menjalankan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat yang berdasarkan mandat yang diberikan kepadanya selaku pejabat di tingkat bawah selaku organ pemerintahan (bestuur), maka kewenangan Menteri dan pejabat setingkat Menteri termasuk Kepala Badan Pertanahan Nasional hanya menjalankan tugas-tugas dibidang pemerintahan yang bersifat eksekutif ;
17. Bahwa berdasarkan pengertian tersebut diatas, maka Badan Pertanahan Nasional adalah badan atau lembaga tata usaha negara yang menjalankan tugas pemerintahan dan tidak bertindak sebagai regelgeving dan rechtspraak, namun pada kenyataannya Badan Pertanahan Nasional melaksanakan sebagian tugas dan wewenang lembaga peradilan yang sebenarnya bukan merupakan kewenangannya selaku lembaga tata usaha negara ;
18. Bahwa Pejabat Badan Pertanahan Nasional jelas berbeda dengan Notaris yang merupakan pejabat umum (openbaar amtenaar) sebagai satu-satunya

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



pejabat yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan, perjanjian atau penetapan yang oleh undang-undang ditentukan harus dengan akta otentik ;

19. Bahwa Notaris adalah pejabat publik yang diberi kepercayaan untuk menyimpan rahasia para pihak yang membuat akta kepadanya, sebagai pejabat umum Notaris diberi kepercayaan oleh Negara dan diangkat oleh Negara berdasarkan undang-undang, sehingga kepadanya diberi wewenang untuk mencantumkan titel eksekutorial pada grose akte yang dibuatnya ;
20. Bahwa Notaris diawasi dan tunduk pada kekuasaan kehakiman, hakim mengawasi pelaksanaan dalam menjalankan jabatannya termasuk dalam penerbitan grose akta yang mempunyai titel eksekutorial, maka pemberian wewenang kepada Notaris untuk mencantumkan titel eksekutorial pada grose aktanya dibenarkan oleh hukum akan tetapi pemberian wewenang kepada pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berada dibawah pengawasan lembaga peradilan tidak dapat dibenarkan ;
21. Bahwa kontruksi hukum sertifikat hak tanggungan yang diberi titel eksekutorial adalah bertentangan dengan sistem hukum Indonesia terutarna jika dikaitkan dengan fungsi Pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR (RIB) ;
22. Bahwa kontruksi semula yang diatur Pasal 224 HIR (RIB) adalah titel eksekutorial ditempatkan pada grose akte (hipotik) yang dibuat pejabat umum (Notaris) yang diawasi oleh hakim, maka apabila grose akte tersebut akan di eksekusi secara paksa harus meminta fiat eksekusi dari Pengadilan ;
23. Bahwa adalah sangat lucu dan rancu jika Pengadilan diberi kewajiban untuk memberikan fiat eksekusi atas sertifikat (bukan grose) yang dibuat

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



oleh pejabat umum, tetapi oleh pejabat eksekutif yang tidak diawasi oleh Pengadilan, dengan demikian sertifikat hak tanggungan yang oleh Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan diberi titel eksekutorial tidak dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR (RIB) ;

24. Bahwa gugatan perlawanan ini diajukan adalah akibat tindakan Terlawan yang mengabaikan ketentuan hukum, maka adalah sepatutnya dan adil apabila Terlawan dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dala perkara ini ;

Maka dengan mendasarkan atas alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipaparkan di atas, dengan ini Para Pelawan mohon Kepada Pengadilan Negeri Tulungagung untuk memberi putusan hukum sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan seluruhnya ;
2. Memerintahkan kepada Terlawan dan turut Terlawan untuk menghentikan eksekusi penjualan lelang obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tempat tinggal terletak di Jalan Demuk, Desa Ngunut, Kecamatan Ngunut, Kabupaten Tulungagung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 780, GS.No. 5, tanggal 9-1-1987, luas 308 m<sup>2</sup> atas nama Pelawan III (sertifikat hak tanggungan No. 00552/2004 tanggal 21 Juli 2004) ;
3. Menyatakan eksekusi penjualan lelang yang dilakukan oleh Terlawan dengan bantuan turut Terlawan adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan No. 00552/2004 tertanggal 21 Juli 2004 yang dikeluarkan BPN Tulungagung adalah non eksekutabel ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum kepada Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Tulungagung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku di Indonesia ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil gugatan perlawanan Pelawan, terkecuali yang Terlawan akui kebenarannya secara tegas ;
2. Bahwa perlawanan Pelawan sudah tidak tepat/sudah terlambat diajukan dikarenakan proses lelang sudah berjalan dengan baik dan sesuai dengan proses hukum yang berlaku dan tanah bangunan tersebut saat ini sudah bukan sebagai jaminan lagi pada Terlawan, tetapi Terlawan sebagai pemilik berdasarkan risalah lelang nomor : 25/2006, dengan adanya perubahan status tersebut, seharusnya Pelawan tidak mengajukan gugatan perlawanan ini, apalagi secara hukum acara, gugatan perlawanan Pelawan bukan gugatan perlawanan, karena tidak jelas apa yang dilawan, karenanya pula wajar jika perlawanan Pelawan tersebut tidak diterima oleh Yth, Bapak Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa perkara ini ;
3. Bahwa ternyata gugatan perlawanan Pelawan sangat tidak jelas (obscur), disatu sisi mendalilkan adanya perjanjian kredit tidak diberikan copynya, disisi yang lain dikatakan jumlah kreditnya tidak jelas (point 9, dalil gugatan Pelawan), dan sisi yang lain lagi mendalilkan tentang proses lelangnya tidak berdasarkan hukum dengan berbagai alasan termasuk tentang pengumuman proses penjualan lelang (point 12), dan dalam gugatan perlawanan juga mendalilkan adanya kekeliruan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menyangkut point tentang kewenangan notaris (point 19 dan 20), kewenangan BPN (point 17 dan 18) dan dalam diktum petitumnya meminta agar Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan BPN tidak mempunyai kekuatan eksekusi, dan memerintahkan pada Terlawan untuk menghentikan eksekusi penjualan. Dengan fakta yang demikian, maka menurut hukum gugatan perlawanan Pelawan harus tidak dapat diterima (vide

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia : 582/K/Sip/1973,  
tanggal 18 Desember 1975) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tulungagung telah  
mengambil putusan, yaitu putusan No. 01/PDT.PLW/2006/PN.TA., tanggal 28  
Februari 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Terlawan dan turut Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak perlawanan dari Pelawan seluruhnya ;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp  
994.000,- (sembilan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para  
Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan  
Tinggi Surabaya dengan putusan No. 18/PDT/2008/PT.SBY., tanggal 24  
Maret 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada  
para Pelawan/Pembanding pada tanggal 27 Mei 2009 kemudian terhadapnya  
oleh para Pelawan/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada  
tanggal 10 Juni 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.  
01/Pdt.Plw/2006/PN.Ta., jo. No. 18/PDT/2008/PT.Sby yang dibuat oleh  
Panitera Pengadilan Negeri Tulungagung, permohonan tersebut diikuti oleh  
memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Juni 2009 ;

bahwa setelah itu oleh para Terlawan/para Terbanding yang pada tanggal  
28 Oktober 2009 dan 3 Desember 2009 telah diberitahu tentang memori  
kasasi dari para Pelawan/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang  
diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 10  
November 2009 dan 16 Desember 2009 ;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi merasa sangat keberatan terhadap  
putusan tersebut di atas karena Judex Facti telah salah

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerapkan hukum yang akibatnya putusan yang diambil menjadi salah dan tidak mencerminkan suatu keadilan sama sekali ;

## 2. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan menelaah secara cermat berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Tulungagung tertanggal 28 Februari 2007 Nomor : 01/Pdt.Plw/2006/PN.Ta yang meliputi berita acara Persidangan, alat-alat bukti para pihak, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa materi pertimbangan hukum dan

amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membenarkan dan menyetujui putusan dimaksud, sehingga pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dijadikan pula sebagai alasan pertimbangan atau pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara tersebut dalam tingkat Banding ;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak membuat pertimbangan hukum sendiri, walaupun telah melakukan pemeriksaan perkara in casu dan hanya mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama secara borongan yang akibatnya membawa konsekwensi bahwa pertimbangan hukum yang salah akan berlanjut sehingga putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara in casu juga, menjadi salah pula ;

4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 856/62/189.K/Sip/1962 tanggal 02 Agustus 1962 menyatakan sebagai berikut :

"..... untuk menghindari keragu-raguan, maka dengan ini diminta dengan hormat supaya dikemudian hari dalam putusan-putusan yang dibuat Pengadilan Tinggi jangan hanya disebut "telah membaca surat-surat dan sebagainya" akan tetapi hendaknya diperinci surat-surat yang dibaca itu, setidak-tidaknya disebut bahwa setidak-tidaknya risalah bandingpun telah dibahas", maka dengan mendasarkan atas Yurisprudensi tersebut, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut harus dibatalkan ;

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya tentang eksepsi yang diajukan oleh Terlawan/Terbanding/Termohon Kasasi maupun turut Terlawan/turut Terbanding/turut Termohon Kasasi, sudah tepat dan benar karena

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka dengan demikian amar putusan Judex Facti Dalam Eksepsi harus dipertahankan ;

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Judex Facti dalam putusannya salah dan bertentangan dengan Undang-Undang :

- a. Bahwa Kreditur tidak memberikan salinan perjanjian kredit yang telah ditandatangani Debitur walaupun telah diminta, bahwa karena Kreditur tidak memberikan salinan perjanjian kredit yang menjadi hak Debitur sebagai pihak-pihak dalam perjanjian, maka Debitur telah dirugikan hak-haknya ;
- b. Bahwa hutang Debitur per tanggal 31 Mei 2005 s/d tanggal 30 Juni 2005 adalah sebesar Rp 149.447.578,73 dan per tanggal 13 September 2005 menjadi Rp 322.459.434,93 (tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus lima puluh sembilan ribu empat ratus tiga puluh empat rupiah sembilan puluh tiga sen ), bukti P. 1 dan bukti P. 2 ;
- c. Bahwa berdasarkan akta pemberian hak tanggungan No. 126/2004 tanggal 12 Juli 2004 (bukti T.2) ditegaskan bahwa hak tanggungan yang diberikan kepada Debitur adalah mencapai Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan tetapi hutang Debitur belum mencapai hak tanggungan ternyata sudah dieksekusi ;
- d. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Terlawan dengan bantuan turut Terlawan hanya diumumkan menggunakan satu surat kabar, bahwa sesuai ketentuan Pasal 20 ayat ( 3 ) UU No. 4 Tahun 1996 : Lelang harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 ( dua ) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, bukti P. 2, P. 4, T.10, T.11, T.12, dan TT.2, TT.3, TT.4 ;
- e. Bahwa sebelum Kreditur dengan bantuan turut Terlawan melakukan lelang eksekusi, bahwa Debitur telah mengajukan keberatan akan tetapi Kreditur tetap melaksanakan lelang eksekusi, bahwa hal tersebut bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3 ) UU No.4 Tahun 1996, bukti P. 5, bukti P. 6 ;

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



- f. Bahwa parete eksekusi dilaksanakan dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR (RIB), dengan demikian parete eksekusi harus dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tulungagung, akan tetapi karena parete eksekusi dilakukan oleh Terlawan dengan bantuan turut Terlawan, maka parete eksekusi harus dinyatakan tidak sah. Bahwa sesuai Surat Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/1994 yang pada pokoknya menyatakan :

bahwa eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan serta merta kecuali dengan keputusan Pengadilan Negeri ;

- g. Bahwa Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan adalah mewakili Menteri Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak melaksanakan kewenangannya sendiri akan tetapi

menjalankan kewenangan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat yang berdasarkan mandat yang diberikan kepadanya selaku Pejabat ditingkat bawah selaku organ pemerintah (bestuur), bahwa kewenangan Menteri dan Pejabat setingkat Menteri termasuk kepala Badan Pertanahan Nasional adalah hanya menjalankan tugas-tugas dibidang pemerintahan yang bersifat eksekutif, dengan demikian tidak dibenarkan untuk melaksanakan tugas dan wewenang lembaga peradilan ;

- h. Bahwa Pejabat Badan Pertanahan Nasional jelas berbeda dengan Notaris yang merupakan pejabat umum (openbaar ambtenaar) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum, perjanjian atau penetapan yang oleh undang-undang ditentukan harus dengan akta autentik, maka kepadanya diberikan hak mencantumkan titel eksekutorial pada grose akte ;
- i. Bahwa kontruksi hukum sertifikat hak tanggungan yang diberi titel eksekutorial adalah bertentangan dengan system hukum di Indonesia terutama jika dikaitkan dengan fungsi Pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR (RIB) ;
- j. Bahwa adalah sangat rancu dan lucu jika Pengadilan diberi kewajiban untuk membenarkan fiat eksekusi atas sertifikat hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung yang dibuat oleh pejabat eksekutif yang tidak diawasi Pengadilan, maka dengan demikian sertifikat hak tanggungan No. 0052/2004 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung adalah non eksekutabel ;

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

Mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 4 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Judex Facti/Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pertimbangan Judex Facti/Pengadilan Negeri yang dianggap tepat dan benar dan dijadikan pertimbangan sendiri ;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat, karena lelang atas Sertifikat Hak Tanggungan No. 00552/2004 ada kata-kata : "Demi Keadilan

Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial, tanah tersebut telah dilelang dan memenuhi prosedur ;

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

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

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

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1.PURWANTO, 2. DEWI RETNOSARI, 3. WARSII, 4. MUJIAH tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2011 oleh Dr.H.Abdurrahman,

Hal. 14 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.,MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum dan Dr. Habiburrahman, M.Hum Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Budi Hapsari, SH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

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

Ttd./ Dr. Habiburrahman, M.Hum

K e t u a ;

Ttd.

Dr.H.Abdurrahman, SH.,MH

## Biaya-biaya :

- |                             |    |             |                  |
|-----------------------------|----|-------------|------------------|
| 1. M e t e r a i .....      | Rp | 6.000,-     | Ttd.             |
| 2. R e d a k s i .....      | Rp | 5.000,-     | Budi Hapsari, SH |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp | 489.000,- + |                  |
| Jumlah.....                 | Rp | 500.000,-   |                  |

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Plt. Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 13 hal. Put. No. 1912 K/PDT/2010

### Disclaimer

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

