



**P U T U S A N**  
Nomor 2528 K/Pdt/2016

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

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

**JUNAEDY HANDRY WIJAYA**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 001, RW 001, Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk. KANTOR CABANG TULUNGAGUNG**, berkedudukan di Jalan Diponegoro, Nomor 54 Tulungagung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ma'arif, S.H., M.Hum. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Kantor Biro Konsultasi Hukum dan Pengacara "PETA", Jalan Ahmad Yani Barat Nomor 124 Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2015;
2. **PT. BALAI LELANG TUNJUNGAN (BALANGAN) SURABAYA**, berkedudukan Jalan Basuki Rachmat, Nomor 149, Surabaya;  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n:

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANWIL X DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG**, berkedudukan di Jalan S. Supriadi, Nomor 157 Malang;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa, antara pihak Sdr. H. Handry Heryono sebagai debitor dengan pihak Tergugat I sebagai kreditor telah terjadi perikatan hukum yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit sesuai Nomor: 039/48/KRED/TLA/2005, tertanggal 13 Juli 2005 sesuai (Bukti : P-5), dan telah beberapa kali dirubah dengan:

- Perubahan Perjanjian Kredit (pertama) Nomor : 041/ADD-PK/2006, tanggal 23 Februari 2006 sesuai (Bukti : P-6);
- Perubahan Perjanjian Kredit (kedua) Nomor : 084/ADD-PK/2006, tanggal 24 Mei 2006 sesuai (Bukti : P-7);
- Perubahan Perjanjian Kredit (ketiga) Nomor : 118/ADD-PK/2007, tanggal 24 Mei 2007 sesuai (Bukti : P-8);
- Perubahan Perjanjian Kredit (keempat) Nomor : 159/ADD-PK/2007, tanggal 03 Juli 2007 sesuai (Bukti : P-9);
- Perubahan Perjanjian Kredit (kelima) Nomor : 139/ADD-PK/2008, tanggal 23 Mei 2008 sesuai (Bukti : P-10);
- Perubahan Perjanjian Kredit (keenam) Nomor : 145/ADD-PK/2008, tanggal 28 Mei 2008 sesuai (Bukti : P-11);
- Perubahan Perjanjian Kredit (ketujuh) Nomor : 291/ADD-PK/2008, tanggal 21 Nopember 2008 sesuai [Bukti : P-12];
- Perubahan Perjanjian Kredit (kedelapan) Nomor : 147/ADD-PK/2009, tanggal 19 Mei 2009 sesuai (Bukti : P-13);
- Perubahan Perjanjian Kredit (kesembilan) Nomor : 065/ADD-PK/2010, tanggal 05 Maret 2010 sesuai (Bukti : P-14);
- Perubahan Perjanjian Kredit (kesepuluh) Nomor : 240/ADD-PK/2010, tanggal 03 September 2010 sesuai (Bukti : P-15);

berupa fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan maksimum kredit sebesar Rp4.400.000.000,00 (empat miliar empat ratus juta rupiah), di mana untuk penyaluran dan pengangsuran kreditnya tersebut telah ditatausahakan dalam rekening koran Nomor: 0480789288 atas nama H. Handry Heryono sendiri, yang juga telah dicover dengan jaminan-jaminan contolled, sebagaimana tersebut dalam:

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 2528 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal, yang terletak di Kelurahan Tertek, Kecamatan Tulungagung - Tulungagung, yaitu terdiri atas :
  - 1). Sertifikat Hak Milik Nomor 145, tanggal 06 Januari 1983, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 3072, tanggal 21 September 1982, luas tanah 318 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Dewi Wuryaningsih; dan
  - 2). Sertifikat Hak Milik Nomor 1095, tanggal 15 Februari 2006, terurai dalam Surat Ukur Nomor 58/Tertek/2005, tanggal 10 Pebruari 2006, luas tanah 216 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Dewi Wuryaningsih;
- sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal, yang terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro – Jombang, yaitu :
  - 3). Sertifikat Hak Milik Nomor 01313, tanggal 25 Juni 2004, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00853/Ngoro/2004, tanggal 24 Juni 2004, luas tanah 2.500 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama 1. Hj. Suratin, 2. Dessylia Handryana Dewi;
- sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal, yang terletak di Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan – Trenggalek, yaitu terdiri atas :
  - 4). Sertifikat Hak Milik Nomor 1106, tanggal 13 April 1995, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 1834/1994, tanggal 02 Agustus 1994, luas tanah 305 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Suratin Bin Kadam; dan
  - 5). Sertifikat Hak Milik Nomor 1149, tanggal 02 Nopember 1995, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 2255/1995, tanggal 08 Agustus 1995, luas tanah 195 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Suratin;
- sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal berikut bangunan toko, yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan – Trenggalek, terdiri atas :
  - 6). Sertifikat Hak Milik Nomor 515, tanggal 11 April 1998, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 3923/1997, tanggal 29 November 1997, luas tanah 1.990 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Khoirudin; dan
  - 7). Sertifikat Hak Milik Nomor 651, tanggal 29 Juli 2000, terurai dalam Surat Ukur Nomor 137/2000, tanggal 14 Juni 2000, luas tanah 353 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Khoirudin;
- sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal berikut bangunan gudang, yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan–Trenggalek, yaitu:

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 2528 K/Pdt/2016

#### 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)



- 8). Sertifikat Hak Milik Nomor 1150, tanggal 14 Desember 2009, terurai dalam Surat Ukur Nomor 662/Kendalrejo/2009, tanggal 08 Desember 2009, luas tanah 1.820 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Hajjah Suratin; hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan perkara-perkara perdata di :
- a. Pengadilan Negeri Trenggalek atas perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* sesuai perkara perdata Nomor: 12/ Pdt.G/2011/PN.Tl., yaitu dalam perkara tentang adanya pencatatan administrasi pembukuan dalam rekening kredit Nomor: 0480789288 atas nama H. Handry Heryono sendiri sebagai debitor dari hasil suatu transaksi *Real Time Gross Settlement* (RTGS) yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sedemikian sehingga, masih belum ada kepastian hukum tentang data *outstanding* kreditnya oleh karena hingga saat inipun masih dalam pemeriksaan perkaranya, dan belum memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*); dan
  - b. Pengadilan Negeri Tulungagung atas perbuatan melawan hukum sesuai perkara perdata Nomor: 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., yaitu dalam perkara tentang pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Kamis, tertanggal 12 April 2012 yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sedemikian sehingga, masih belum ada kepastian hukum tentang keabsahan Risalah Lelang Nomor: 387/2012, tanggal 12 April 2012 sebagai berita acara lelangnya oleh karena hingga saat inipun masih dalam pemeriksaan perkaranya, dan belum memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Bahwa, dalam perkara ini terdapat hubungan hukum dengan gugatan perkara-perkara perdata yang sudah diajukan sebelumnya baik untuk perkara perdata sesuai Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.Tl., maupun untuk perkara perdata sesuai Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Ta. sebagaimana tersebut dalam butir 1 di atas, yaitu sama-sama bertitik tolak dari keadaan masih belum adanya kepastian hukum tentang data *outstanding* kreditnya dalam rekening koran Nomor 0480789288, atas nama H. Handry Heryono yang ada dalam pengelolaan pihak Tergugat I, sedemikian sehingga:
- a. sifat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2013 oleh Tergugat I melalui perantara pihak Turut Tergugat dengan pemberi jasa pra-lelangnya



pihak Tergugat II tersebut masih dalam keadaan premature (*exceptio dilatoria*) yang berarti ada faktor yang menangguhkan sehingga pelaksanaan pelelangan tersebut belum terbuka waktunya;

- b. pelaksanaan pelelangan ini bersinergi dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan (*exceptio litis pendentis*), yang berarti pelelangan yang akan dilaksanakan tersebut masih tergantung (*aanhangig*) dengan gugatan perkara yang masih berlangsung, atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*);

dan dengan demikian, Para Tergugat cukup layak dan patut dinyatakan telah bersalah oleh karena secara jelas dan tegas telah tidak melakukan verifikasi atas kebenaran data *outstanding* kredit dalam rekening koran Nomor : 0480789288 atas nama H. Handry Heryono yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan gugatan perkara perdata baik di Pengadilan Negeri Trenggalek sesuai Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.Tl., maupun di Pengadilan Negeri Tulungagung sesuai Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., oleh karena hingga saat inipun untuk kedua perkara tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

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 atas dasar diterbitkannya:

- Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : 099/HK-MLG/2013, tanggal 24 Mei 2013, berdasarkan surat Pemberitahuan Proses Lelang Nomor : 35/Div.BCA/BLT. SBY/VI/2013, tertanggal 03 Juni 2013 sesuai (Bukti : P-16);
- Surat Tergugat I Nomor : 162/HK-MLG/2013, tanggal 29 Juli 2013, tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang sesuai (Bukti : P-17); dan
- Pengumuman II Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di harian pagi SURYA, tanggal 02 Agustus 2013 sesuai (Bukti : P-18);

dan dengan merujuk pada ketentuan hukum sesuai Pasal 180 ayat (1) Het Herzien Indonesisch Reglement (HIR), dengan ini pihak Penggugat sebagai ahli waris H. Handry Heryono memohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung berkenan untuk menetapkan secara provisional, memerintahkan kepada pihak Turut Tergugat untuk





menangguhkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada:

- Hari/tanggal : Selasa, tanggal 20 Agustus 2013
- Pukul : 10.00 WIB
- Tempat : Turut Tergugat, Jalan S. Supriadi Nomor 157 – Malang

tidak terkecuali, untuk lelang-lelang lanjutan Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan di kemudian hari baik di tempat Turut Tergugat atau di tempat manapun sebagaimana ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pelaksanaan perjanjian-perjanjian kredit terkait sampai dengan putusan perkara Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.Tl., dan Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

4. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat telah didasarkan pada bukti yang kuat dan meyakinkan, maka gugatan Penggugat harus dikabulkan seluruhnya, sehingga Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada keberatan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
5. Bahwa, sesuai ketentuan hukum sebagaimana telah diatur dalam :
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa “Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan”;
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4/K/Rup/1958, tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa “Gugatan yang tidak berdasar hukum tidak dapat diterima”;

dan oleh karenanya gugatan yang telah diajukan oleh pihak Penggugat ini adalah telah cukup beralasan hukum, sedemikian sehingga, gugatan ini harus diterima dan dikabulkan seluruhnya, dan dengan demikian, Para Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Menerima, dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menetapkan, menyatakan Penggugat telah mengajukan gugatannya menurut hukum sebagai Penggugat yang jujur dan beriktikad baik;
3. Menetapkan, menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menetapkan, menyatakan bahwa Para Tergugat telah bersalah oleh karena telah tidak melakukan verifikasi atas kebenaran data outstanding kredit dalam rekening koran Nomor: 0480789288 atas nama H. Handry Heryono yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan gugatan perkara perdata sesuai Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.TI. dan Nomor: 29/Pdt.G/2012/PN.Ta. yang keduanya masih belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menetapkan secara provisional, dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menanggukkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada :

- Hari/tanggal : Selasa, tanggal 20 Agustus 2013
- Pukul : 10.00 WIB
- Tempat : Turut Tergugat, Jalan S. Supriadi Nomor 157 – Malang

tidak terkecuali, untuk lelang-lelang lanjutan Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan di kemudian hari baik di tempat Turut Tergugat atau di tempat manapun sebagaimana ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pelaksanaan perjanjian-perjanjian kredit terkait atas bidang-bidang tanah berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yang menjadi jaminan kreditnya, sebagaimana tersebut dalam :

- terletak di Kelurahan Tertek, Kecamatan Tulungagung – Tulungagung :
  - 1). Sertifikat Hak Milik Nomor 145, tanggal 06 Januari 1983, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 3072, tanggal 21 September 1982, luas tanah 318 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Dewi Wuryaningsih; dan
  - 2). Sertifikat Hak Milik Nomor 1095, tanggal 15 Pebruari 2006, terurai dalam Surat Ukur Nomor 58/Tertek/2005, tanggal 10 Pebruari 2006, luas tanah 216 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Dewi Wuryaningsih;
- terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro – Jombang :
  - 3). Sertifikat Hak Milik Nomor 01313, tanggal 25 Juni 2004, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00853/Ngoro/2004, tanggal 24 Juni 2004, luas



tanah 2.500 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama 1. Hj. Suratin, 2. Dessylia Handryana Dewi;

- terletak di Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan – Trenggalek :
  - 4). Sertifikat Hak Milik Nomor 1106, tanggal 13 April 1995, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 1834/1994, tanggal 02 Agustus 1994, luas tanah 305 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Suratin Bin Kadam; dan
  - 5). Sertifikat Hak Milik Nomor 1149, tanggal 02 Nopember 1995, terurai dalam Gambar Situasi Nomor 2255/1995, tanggal 08 Agustus 1995, luas tanah 195 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Suratin;
- terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan–Trenggalek:
  - 6). Sertifikat Hak Milik Nomor 1150, tanggal 14 Desember 2009, terurai dalam Surat Ukur Nomor 662/Kendalrejo/2009, tanggal 08 Desember 2009, luas tanah 1.820 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Hajjah Suratin;

sampai dengan putusan perkara Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.Tl. dan Nomor: 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada keberatan, banding, kasasi ataupun upaya hukum yang lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u : Jika Pengadilan Negeri Tulungagung berpendapat lain, mohon dapatnya perkara ini diputus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai ahli waris dari almarhum H. Handry Heryono dan selanjutnya mempersoalkan adanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan pada tanggal 20 Agustus 2013 dan fakta di lapangan lelang benar-benar dilaksanakan dan dimenangkan oleh Sdr. Legowo, selanjutnya dalam persidangan tanggal 19 Desember 2013 diberi kesempatan pembacaan gugatan, diberi kesempatan bila perlu mengadakan perubahan dan ataupun perbaikan gugatan dan Penggugat mengemukakan tetap pada gugatan serta tidak ada perubahan





dan ataupun perbaikan gugatan, oleh sebab itu maka karena objeknya telah beralih pada Sdr. Legowo seharusnya yang bersangkutan diikutsertakan dalam proses perkara sebagai pihak dalam perkara, tanpa diikutkannya Sdr. Legowo sesuai hukum acara perdata berakibat gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihaknya (*plurium litis consortium*);

2. Bahwa disamping itu juga penggugat mendalilkan mendasari gugatan pada adanya perjanjian kredit yang dilakukan H. Handry Heryono dengan beberapa kali perubahan (bukti P.5. s.d. bukti P.15) mencermati dalil ini maka dapat diketahui tidak ada objek Hak Tanggungan atas nama Penggugat (Junaedy Handry Wijaya) hal tersebut dapat terbaca dari gugatan halaman 3 diketahui jaminan tersebut berupa:

- 2.1. Tanah dan bangunan rumah tinggal terletak di Kelurahan Terteek, Kec./Kab. Tulungagung terurai pada SHM Nomor 145 dan SHM Nomor 1095 keduanya atas nama Dewi Wuryaningsih.
- 2.2. Tanah dan bangunan rumah tinggal terurai pada SHM Nomor 01313 , terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Jombang atas nama Hj. Suratin dan Dessylia Handryana;
- 2.3. Tanah dan bangunan rumah tinggal terletak di Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek SHM Nomor 1106 atas nama Suratin Bin Kadam dan SHM Nomor 1149 atas nama Suratin.
- 2.4. Tanah dan bangunan rumah tinggal berikut toko terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek terurai pada SHM Nomor 515 dan SHM Nomor 651 keduanya atas nama Khoirudin.
- 2.5. Tanah dan bangunan rumah tinggal berikut gudang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Furenan, Kabupaten Trenggalek terurai pada SHM Nomor 1150 atas nama Hj. Suratin.

Berkaitan adanya uraian objek hak tanggungan tersebut dikaitkan dalil gugatan Penggugat mengemukakan sebagai ahli waris H. Handry Heryono, maka karena tanah-tanah tersebut tidak ada yang atas nama H. Handry Heryono maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) mempermasalahkan ataupun mengajukan gugatan berkaitan tanah-tanah tersebut karena pokok persoalan bukan gugatan waris melainkan gugatan perbuatan melawan hukum dan karenanya gugatan harus ditolak;

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



1. Eksepsi Kompetensi Relatif.

Bahwa gugatan Penggugat mohon dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena Penggugat telah keliru mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tulungagung.

Bahwa pada Perjanjian Kredit Nomor: 039/48/KRED/TLA/2005 tanggal 13 Juli 2005 pada Pasal 21 Yuridiksi, telah disepakati antara BCA dan debitor yang berbunyi "Mengenai perjanjian kredit dan segala akibat serta pelaksanaannya, BCA dan Debitor memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Trenggalek di Trenggalek..."

Bahwa sesuai Pasal 1338 BW "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan..."

Maka berdasarkan alasan tersebut diatas tepat kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

2. Eksepsi Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak

Bahwa tindakan Turut Tergugat melaksanakan lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I, yaitu Surat dari Tergugat I Nomor 099B /HK-MLG/2013 tanggal 24 Mei 2013 Hal "Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT";

Bahwa sesuai Pasal 16 ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010, Pemilik Barang/Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul, hal ini di kuatkan dengan Surat Pernyataan dari Tergugat I Nomor 099E/HK-MLG/2013 tanggal 24 Mei 2013 yang berbunyi: "Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan *vide* butir 2 di atas, dengan ini PT. Bank Central Asia Tbk. selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu PT. Bank Central Asia Tbk. Bertanggung jawab apabila terjadi gugatan pidana maupun perdata yang diajukan oleh pihak manapun." berdasarkan Pasal 6 UUHT. Jadi sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan bahwa Turut Tergugat patut dikeluarkan dari pihak tergugat dan perkara tidak dapat diterima

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tulungagung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 39/Pdt.G/2013/PN.PN.Ta. tanggal 20 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp566.000,00 (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 754/Pdt/2014/PT.SBY. tanggal 5 Maret 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2013/PN.Ta. jo. Nomor 754/Pdt/2014/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tulung Agung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Juli 2016 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/ Para Tebanding pada tanggal 13 Juli 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/ Para Tebanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 30 Juli 2015;

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

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



1. Pada dasarnya, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh pihak Termohon Kasasi I sebagai kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan melalui perantara pihak Turut Termohon Kasasi yang telah melibatkan pihak Termohon Kasasi II sebagai pemberi Jasa Pra-Lelang, pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, di tempat pihak Turut Termohon Kasasi tersebut adalah pelelangan terhadap seluruh objek lelang yang telah dijadikan sebagai jaminan kredit atas nama debitor Alm. H. Handry Heryono berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit yang telah disepakatinya (bukti-bukti: P-5 s.d. P-15), sedemikian sehingga, meskipun tidak ada hubungan hukum antara pihak seluruh objek sengketa (objek lelang, dalam hal ini) dengan pihak Pemohon Kasasi, namun secara jelas dan tegas berdasarkan bukti-bukti gugatan berupa data identitas diri (KTP) pihak Pemohon Kasasi Nomor: 3503130606900005 (Bukti : P-1), Surat Kematian Nomor: 474.3/406.048.02/2012, tanggal 28 Juni 2012 (Bukti : P-2), yang telah dikuatkan dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 479/601/406.048.02/2012, tanggal 03 Juli 2012 (Bukti : P-3), jo. Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 18 Januari 2013 (Bukti : P-4), telah membuktikan tentang adanya hubungan hukum yang jelas antara pihak Pemohon Kasasi dengan pihak debitor Alm. H. Handry Heryono, dan oleh karenanya, tidaklah cukup alasan hukum apabila pihak Pemohon Kasasi sebagai ahli waris yang sah dari debitor Alm. H. Handry Heryono tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk mempermasalahkan atau mengajukan gugatan berkaitan dengan pelaksanaan pelelangan terkait sebagai akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian-perjanjian kredit yang telah disepakati antara pihak debitor Alm. H. Handry Heryono dengan pihak Termohon Kasasi I sebagai kreditor, dan bahkan menurut hemat Pemohon Kasasi, untuk dapatnya mempermasalahkan atau mengajukan gugatan berkaitan dengan pelaksanaan pelelangan terkait sebagai akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian-perjanjian kredit yang telah disepakatinya tersebut, maka pihak debitor, atau ahli warisnya, adalah pihak yang paling prinsipil daripada para pihak pemilik jaminan-jaminan kredit terkait;
2. Sebelum pelaksanaan pelelangan sebagaimana tersebut dalam butir 1 di atas, telah ternyata hubungan hukum antara pihak debitor Alm. H. Handry Heryono dengan pihak Termohon Kasasi I sebagai kreditor telah terjadi sengketa-sengketa hukum sebagaimana tersebut dalam perkara :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 12/Pdt.G/2011/PN.Tl. di Pengadilan Negeri Trenggalek atas perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*; dan
- Nomor : 29/Pdt.G/2012/PN.Ta. di Pengadilan Negeri Tulungagung atas perbuatan melawan hukum;

sedemikian sehingga, bersinergi dengan ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam posita gugatan butir 5, berupa :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa “Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4 K/Rup/1958, tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa “Gugatan yang tidak berdasar hukum tidak dapat diterima”;

dan mengingat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, tersebut merupakan pelaksanaan pelelangan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT, maka untuk Memori Kasasi sengaja pihak Pemohon Kasasi hanya menyampaikan suatu aturan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Surat Edaran dari Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor: SE-23/PN/2000, tanggal 22 November 2000, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, yang salah satu aturan hukumnya menyatakan “Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 *juncto* Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan dari debitur/pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan”, dan oleh karenanya, menurut hemat Pemohon Kasasi bahwa untuk pelelangan yang akan dilaksanakan tersebut kiranya cukup layak dan patut untuk ditanggguhkan dan bahkan dibatalkan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, alasan-alasan untuk bantahan dari pihak Termohon Kasasi I dan/atau dari pihak Turut Termohon Kasasi dalam Eksepsi dan/atau dalam Pokok Perkara tersebut telah ternyata tidak dapat dibuktikan kebenarannya, dan oleh karenanya dalil-dalil dari pihak Termohon Kasasi I dan/atau dari pihak Turut Termohon Kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya;

Bahwa, atas dasar hal-hal tersebut di atas, maka kiranya tidak ada dasar hukum sama sekali bagi pihak Termohon Kasasi sebagai kreditor untuk melaksanakan pelelangan (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, dalam hal ini) terkait sehubungan dengan adanya perkara-perkara yang masih dalam proses pemeriksaan di pengadilan dan belum berkekuatan hukum tetap (perkara Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.Tl. dan Nomor: 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., dalam hal ini] oleh karena jelas bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Surat Edaran dari Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor: SE-23/PN/2000, tanggal 22 November 2000, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, sedemikian sehingga, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 39/Pdt.G/ 2013/PN.Ta. tertanggal 20 Mei 2014, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 754/PDT/2014/PT.SBY., tertanggal 05 Maret 2015, adalah tidak cukup layak untuk dikuatkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka merujuk pada ketentuan hukum sebagaimana tersebut dalam Pasal 4, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa :

- (1). Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang;
- (2). Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah



menerapkan hukum karena untuk dapat diterimanya suatu gugatan maka gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kualitas;

Bahwa objek hak tanggungan yang dilelang dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah terdaftar atas nama debitur dari Tergugat I yaitu H. Hendry Heryono bukan atas nama Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 JUNAEDY HANDRY WIJAYA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

#### **MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **JUNAEDY HANDRY WIJAYA** tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 8 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Redaksi .....           | Rp 5.000,00           |
| 2. Materai.....            | Rp 6.000,00           |
| 3. Administrasi Kasasi.... | <u>Rp489.000,00</u> + |
| Jumlah .....               | Rp500.000,00          |

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



Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003