



**PUTUSAN**  
Nomor 1080 K/Pdt/2017

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

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

**KHOIRUDIN**, bertempat tinggal di Dusun Randu, RT 008, RW 004, Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek;  
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n:

**SULASMI**, bertempat tinggal di Dusun Kademangan, RT 006, RW 002, Desa Bendoagung, Kecamatan Kampak, Kabupaten Trenggalek, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Pujihandi, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan KH Saedang Nomor 15, Dusun Budimulya, Desa Branggahan, Kecamatan Ngadiluwih, Kabupaten Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2014;  
Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding;

D a n:

- 1. PT BANK CENTRAL ASIA Tbk. KANTOR PUSAT JAKARTA, Cq. PT Bank CENTRAL ASI A Tbk. KANTOR WILAYAH VII - MALANG, Cq. PT BANK CENTRAL ASI A Tbk. KANTOR CABANG TULUNGAGUNG**, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 54, Tulungagung;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C q. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA C q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANWIL X DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) MALANG**, berkedudukan di Jalan S. Supriadi Nomor 157, Malang;
- 3. DYAH ANGGRAENI, SARJANA HUKUM**, sebagai Pejabat Lelang Kelas I, beralamat Jalan S. Supriadi Nomor 157, Malang;
- 4. PT BALAI LELANG TUNJUNGAN (BALANGAN) SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Basuki Rachmat Nomor 149 Surabaya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**5. H. HANDRY HERYONO**, ber tempat tinggal di Dusun Krajan,  
RT 01/01, Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan, Kabupaten  
Trenggalek;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pe      lawan/Pembanding telah meng      ajukan  
perlawanan terhadap      sekarang Termohon Kasasi      dan Para Turut Termohon  
Kasasi dahulu sebagai Ter lawan/Terbanding dan Para Turut Terlawan/Para Turut  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri      Trenggalek pada pokoknya  
atas dalil-dalil:

Berkaitan dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek  
Nomor: 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. , tertanggal 18 September 2014 (bukti P-32      ),  
berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor:  
1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. tertanggal 17 September 2014 (bukti P-31), berdasarkan  
Surat Permohonan Eksekusi Pengosongan tertanggal 04 September 2014 (bukti  
P-30), jo. Surat Panggilan Tegoran/      Aanmaning Nomor: 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk.,  
tertanggal 22 September 2014 (bukti P-33 ) dalam perkara antara Sulasmi  
(Terlawan, dalam hal ini) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Khoirudin  
(Pelawan, dalam hal ini ) sebagai Termohon Eksekusi atas kedua objek tanah  
sengketa sebagaimana tersebut dalam:

- 1). Sertipikat Hak Milik Nomor 515, tanggal 11 April 1998, terurai dalam Gambar  
Situasi Nomor 3923/1997, tanggal 29 No vember 1997, luas tanah 1.990 m<sup>2</sup>,  
tercatat atas nama Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat  
atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini( (bukti P-13);  
dan
- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama  
Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini) (bukti : P-18);

yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek,  
dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- Sebelah Timur : tanah milik Subari;
- Sebelah Selatan: Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat : tanah milik Saprodin;

Berdasarkan penerbitan Risalah Lelang Nomor 387/2012, tertanggal 12 April 2012 (bukti : P-21 ), yang dibuat oleh Dyah Anggraeni, Sarjana Hukum (Turut Terlawan III, dalam hal ini ) sebagai Pejabat Lelang Kelas I, sebagai berita acara hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, yang telah dilaksanakan oleh pihak PT Bank Central Asis Tbk. Kantor Cabang Tulungagung (Turut Terlawan I ), dalam hal ini] melalui perantaraan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang (Turut Terlawan II, dalam hal ini), yang telah pula bekerjasama dengan pihak PT Balai Lelang Tunjungan (Balangan) Surabaya (Turut Terlawan IV, dalam hal ini) sebagai pihak pemberi Jasa Pra-Lelang, pelaksanaan pelelangan mana, adalah sebagai upaya untuk penyelesaian kredit atas nama debitor H. Handry Heryono (Turut Terlawan V, dalam hal ini);

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, hubungan hukum antara pihak Turut Terlawan I sebagai kreditor dengan pihak Turut Terlawan V sebagai debitor dalam bentuk Perjanjian Kredit Nomor: 039/48/KRED/TLA/2005, tanggal 13 Juli 2005 (bukti : P-2) yang telah beberapa kali dirubah dengan:
  - Perubahan Perjanjian Kredit (pertama) Nomor 041/ADD-PK/2006 , tanggal 23 Pebruari 2006 (bukti P-3);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (kedua) Nomor 084/ADD-PK/2006, tanggal 24 Mei 2006 (bukti P-4);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (ketiga) Nomor 118/ADD-PK/2007, tanggal 24 Mei 2007 (bukti : P-5);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (keempat) Nomor 159/ADD-PK/2007, tanggal 3 Juli 2007 (bukti P-6);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (kelima) Nomor 139/ADD-PK/2008, tanggal 23 Mei 2008 (bukti P-7);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (keenam) Nomor 145/ADD-PK/2008, tanggal 28 Mei 2008 (bukti P-8);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (ketujuh) Nomor 291/ADD-PK/2008, tanggal 21 November 2008 (bukti P-9);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (kedelapan) Nomor 147/ADD-PK/2009 , tanggal 19 Mei 2009 (bukti P-10);
  - Perubahan Perjanjian Kredit (kesembilan) Nomor 065/ADD-PK/2010, tanggal 5 Maret 2010 (bukti P-11);

Halaman 3 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perubahan Perjanjian Kredit (kesepuluh) Nomor 240/ADD-PK/2010 , tanggal 03 September 2010 (bukti P-12);

Dengan fasilitas kredit berupa Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan maksimum kredit sebesar Rp4.400.000.000,00 (empat miliar empat ratus juta rupiah), dan untuk hubungan hukum berupa perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas, keterlibatan pihak Pelawan adalah sebagai pemilik pemberi hak tanggungan, dalam hal ini) atas kedua objek tanah [kedua objek sengketa, dalam hal ini] sebagaimana tersebut dalam:

- 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi [dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini] [bukti P-13]; dan
- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi [dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini] [bukti P-18];

Yang terletak di Desa Kendalrejo , Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- Sebelah Timur : tanah milik Subari;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);
- Sebelah Barat : tanah milik Saprodin;

Yang telah dijadikan sebagai jaminan kredit pihak Turut Terlawan V kepada pihak Turut Terlawan I (pemegang hak tanggungan, dalam hal ini) sesuai:

- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I, Nomor 334/2006, tanggal 08 November 2006 (bukti P-14 ), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 136/VI/DRHT/1228/2006, tanggal 14 Juni 2006 (bukti P-15); dan
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II, Nomor 329/2008, tanggal 11 Juli 2006 (bukti P-16 ), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 889/VI/DR HT/2008, tanggal 27 Juni 2008 (bukti P-17); serta
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I, Nomor: 366/2008, tanggal 25 Juli 2008 (bukti P-19 ), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 954/VII/DRHT/2008, tanggal 14 Juli 2008 (bukti : P-20);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di mana, untuk hubungan-hubungan hukum diantara pihak Pelawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan V tersebut di atas saat ini masih dalam proses pemeriksaan perkara-perkara di pengadilan dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata*), yaitu sesuai perkara-perkara:

- a. Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.TI. (bukti P-22), jo. Nomor 346/PDT/2012/PT.Sby. [bukti P-23], yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana tersebut dalam surat Mahkamah Agung Republik Indonesia sesuai Nomor 131667/1667 K/PDT/2013, tertanggal 19 Agustus 2013 (bukti P-24);
  - Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan adanya pencatatan administrasi pembukuan dalam rekening kredit Nomor: 0480789288 atas nama H. Handry Heryono (Turut Terlawan V), dalam hal ini] sendiri sebagai debitor dari hasil suatu transaksi *Real Time Gross Settlement* (RTGS) yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sedemikian sehingga untuk pelaksanaan pelelangan tersebut secara jelas dalam keadaan masih belum adanya kepastian hukum tentang data *outstanding* kreditnya dalam rekening koran terkait yang dijadikan sebagai data dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 point 5.d. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-03/KN/2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- b. Nomor: 29/Pdt.G/2012/PN.Ta. (bukti: P-25) yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Surabaya, sebagaimana tersebut dalam surat Pengadilan Tinggi Surabaya sesuai Nomor: W14-U1023/HK.02/02/2014, tertanggal 2 Februari 2014 (bukti: P-26);
  - Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan tentang ketidakabsahan Risalah Lelang Nomor : 378/2012, tertanggal 12 April 2012, sebagai Berita Acara Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, dan tidak terkecuali sebagai upaya untuk penundaan/penangguhan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan di kemudian hari oleh pihak Terlawan sebagai pembeli lelang atas kedua objek lelang [objek tanah sengketa, dalam hal ini] dimaksud berupa SHM Nomor: 515/Kendalrejo dan SHM Nomor: 651/Kendalrejo sampai dengan putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), oleh karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan tidak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang;

c. Nomor: 48/Pdt.G/2013/PN.Ta. (bukti-bukti: P-28 dan P-29 ) sebagai tindak lanjut [pembatalan, dalam hal ini] terhadap putusan pengguguran sesuai perkara Nomor: 19/Pdt.G/2012/PN.Ta(bukti: P-27), yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan perkaranya di Pengadilan Tinggi Surabaya;

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk penangguhan pelaksanaan pelelangan terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, dalam hal ini] sehubungan dengan masih adanya upaya hukum gugatan sesuai Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.Ta. di Pengadilan Negeri Trenggalek oleh karena masih belum adanya kepastian hukum tentang data *outstanding* kreditnya dalam rekening koran Nomor: 0480789288, atas nama pihak Turut Terlawan V sebagai debitor yang ada dalam pengelolaan pihak Turut Terlawan I sebagai kreditor berkenaan dengan hasil transaksi *Real Time Gross Settlement* (RTGS) yang tidak sesuai dengan kaidah hukum perbankan yang benar;

2. Bahwa, pada dasarnya dalam gugatan perlawanan ( *verzet*) ini terdapat hubungan hukum yang erat dengan gugatan-gugatan perkara perdata 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 Kamis, tanggal 12 April 2012, yang juga telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 378/2012, tanggal 12 April 2012, sebagai pelaksanaan isi perjanjian-perjanjian kredit terkait, sedemikian sehingga:

- a. Sifat eksekusi perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. yang dimohonkan tersebut masih dalam keadaan premature ( *exceptio dilatoria*) yang berarti ada factor yang menangguhkan sehingga pelaksanaan eksekusi perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. tersebut belum terbuka waktunya;
- b. Pelaksanaan eksekusi perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. tersebut bersinergi dengan perkara-perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan (*exceptio litis pendentis*), yang berarti eksekusi perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. 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 dan/atau Turut Terlawan V masih dalam upaya hukum untuk dapatnya membuktikan atas penerbitan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang Nomor: 378/2012, tanggal 12 April 2012, tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka permohonan eksekusi pengosongan tertanggal 4 September 2014 yang diajukan oleh Terlawan haruslah ditolak, dan Penetapan Ketua PN Trenggalek Nomor: 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. 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 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. dalam perkara antara Sulasmi (Terlawan, dalam hal ini) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Khoirudin (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas kedua objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam:

- 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini); dan
- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini);

Yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- Sebelah Timur : tanah milik Subari;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);
- Sebelah Barat : tanah milik Saprodin;

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 Trenggalek agar terlebih dahulu dalam provisi:

- a. Menangguhkan pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 1/Pdt.Eks /2014/ PN.Trk. dalam perkara antara Sulasmi (Terlawan, dalam hal ini ) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Khoirudin (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas kedua objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi [dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini]; dan
- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini);

Yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- Sebelah Timur : tanah milik Subari;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek-Tulungagung);
- Sebelah Barat : tanah milik Saprodin;

Dengan alasan masih adanya upaya hukum untuk pembuktian ketidakabsahan Risalah Lelang Nomor 378/2012, tanggal 12 April 2012, 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 kedua objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam:

- 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi [dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini]; dan
- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini);

Yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Desa beraspal;
- sebelah Timur : tanah milik Subari;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);
- Sebelah Barat : Tanah Milik Saprodin;

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: 12/Pdt.G/2011/PN.Tl., perkara Nomor: 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., dan perkara Nomor: 48/Pdt.G/2013/PN.Ta. mempunyai kekuatan hukum tetap ( *in kracht van gewijsde*), dan oleh karenanya, untuk penetapan putusan secara provisional ini kiranya dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan ( *verzet*), 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, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan V 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 pemberi hak tanggungan dengan pihak Turut Terlawan I sebagai kreditor selaku pemegang hak tanggungan dan pihak Turut Terlawan V sebagai debitor berdasarkan eksistensi Perjanjian Kredit Nomor: 039/48/KRED/TLA/2005, tanggal 13 Juli 2005 yang telah beberapa kali dirubah hingga perubahan yang terakhir sesuai Perubahan Perjanjian Kredit (kesepuluh) Nomor: 240/ADD-PK/2010, tanggal 3 September 2010, dengan bertititkolak pada penerbitan-penerbitan:
    - Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I, Nomor 334/2006, tanggal 8 November 2006, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 136/VI/DRHT/1228/2006, tanggal 14 Juni 2006; dan
    - Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II, Nomor 329/2008, tanggal 11 Juli 2006, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 889/VI/DRHT/2008, tanggal 27 Juni 2008; serta
    - Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I, Nomor: 366/2008, tanggal 25 Juli 2008, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 954/VII/DRHT/2008, tanggal 14 Juli 2008;

Yang menjadi dasar pengikatan atas kedua jaminan kredit terkait berupa SHM Nomor: 515/Kendalrejo dan SHM Nomor: 651/Kendalrejo;

#### 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

- 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 langsung dengan pelaksanaan pelelangan terkait, 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;
- Pihak Turut Terlawan IV sebagai pihak ketiga [pihak formil, dalam hal ini] yang secara langsung telah melibatkan diri dalam pelaksanaan pelelangan terkait sebagai pihak pemberi Jasa Pra-Lelang, akan dapat mengetahui dan memahami secara dini tentang kebenaran hukum terhadap kewenangannya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 17 ayat (2), jo. Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010, tentang Balai Lelang;

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 Trenggalek 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 Trenggalek 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

Halaman 10 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Trenggalek agar memberikan putusan sebagai berikut: Dalam Provisi:

- a. Menangguhkan Pelaksanaan Eksekusi Perkara Nomor 1/Pdt.Eks/2014/ PN.Trk. dalam perkara antara Sulasmi (Terlawan, dalam hal ini ) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Khoirudin (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas kedua objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam:
  - 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini ); dan
  - 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini);

Yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- sebelah Timur : tanah milik Subari;
- sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);
- sebelah Barat : tanah milik Saprodin;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan ( *conservatoir beslag*) terhadap kedua objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam:

- 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini); dan
- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini);

Yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- Sebelah Timur : tanah milik Subari;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);
- Sebelah Barat : tanah milik Saprodin;

Sampai dengan putusan perkara ini, dan putusan-putusan perkara sesuai Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.Tl., Perkara Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., dan Perkara Nomor 48/Pdt.G/2013/PN.Ta., mempunyai kekuatan hukum tetap ( *in kracht 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 tertanggal 4 September 2014 yang diajukan oleh pihak Terlawan;
4. Menetapkan, menyatakan membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor: 1/Pdt.Eks/ 2014/PN.Trk. dalam perkara antara Sulasmi (Terlawan, dalam hal ini ) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Khoirudin (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas kedua objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam:
  - 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini );  
dan

- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini);

Yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten

Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- Sebelah Timur : tanah milik Subari;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);
- Sebelah Barat : tanah milik Saprodin;

5. Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan ( *conservatoir beslag*) terhadap kedua objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam:

- 1). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini );  
dan

- 2). Sertipikat 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 Sulasmi/Terlawan/Pemohon Eksekusi (dahulu tercatat atas nama Khoirudin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini);

Yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten

Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan desa beraspal;
- Sebelah Timur : tanah milik Subari;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kendalrejo (Trenggalek – Tulungagung);
- Sebelah Barat : tanah milik Saprodin;

Sampai dengan putusan perkara ini, dan putusan-putusan perkara sesuai

Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.TI., Nomor: 29/Pdt.G/2012/PN.Ta., dan Nomor:

48/Pdt.G/2013/PN.Ta., mempunyai kekuatan hukum tetap ( *in kracht van gewijsde*);

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulumeskipun ada perlawanan ( *verzet*), banding, kasasi ataupun upaya hukum lain ( *uitvoorbij voorraad*);
8. Menghukum pihak Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Turut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa inti perkara perlawanan adalah berkeberatan akan adanya eksekusi sebagai terurai pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk., tertanggal 18 September 2014 dan hal-hal terkait dengan proses eksekusi yang telah berjalan karena adanya perkara yang masih sedang proses pemeriksaan perkara antara lain perkara di Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 12/Pdt/2011/PN.TL., jo perkara Nomor 346/PDT/2012/PT.Sby., perkara pada Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Ta. dan perkara Nomor 48/Pdt.G/2013/PN.Ta., perkara Nomor 19/Pdt.G/2012/PN.Ta., atas alasan tersebut perlu ditanggapi bahwasanya: Ketentuan Pasal 21 AB (Algemene Bepalingen van Wetgeving) yang berbunyi Hakim Tidak dapat memberi putusan yang berlaku sebagai peraturan umum; Demikian pula halnya Pasal 1917 KUHPerdara Indonesia menegaskan Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya perkara; Dengan demikian jelas dan nyata perlawanan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan kabur dan tidak berdasar hukum;
2. Bahwa selain dari pada itu gugatan perlawanan harus diajukan sebelum adanya pelelangan padahal permasalahan utama objek yang dipersengketakan adalah sudah dieksekusi berdasarkan berita acara eksekusi serta telah pula diserahkan kepada Pemohon Eksekusi/Terlawan oleh sebab itu maka gugatan Perlawanan tersebut haruslah dikesampingkan karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 terbaca “Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan”;
3. Bahwa sejalan dengan Yurisprudensi dimaksud berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. dengan demikian

Halaman 14 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena gugatan perlawanan *a quo* diajukan setelah adanya Pelelangan, maka gugatan perlawanan ini haruslah dikesampingkan apalagi pada saat sekarang ini objek sengketa telah dikosongkan dan diserahkan kepada Pemenang Lelang selaku Pemohon Eksekusi;

4. Bahwa selain dari pada itu perlawanan ini diajukan oleh Khoirudin yang berkedudukan sebagai Penjamin atas utang piutang yang dibuat oleh ayah tirinya yaitu H. Handry Heryono pada sisi lain Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 106/PMK.06/2013 disimpulkan gugatan hanya diperhatikan apabila gugatan terhadap objek lelang diajukan selain dari Debitor/Tereksekusi termasuk di dalamnya Pelawan sebagai penjamin oleh sebab itu *a quo* karena diajukan oleh Pelawan sebagai pihak tereksekusi sebagai penjamin maka perlawanan ini haruslah ditolak atau dikesampingkan dan setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
5. Bahwa di samping itu juga dalam gugatan perlawanan terbaca H. Handry Heryono didudukkan sebagai Turut Terlawan V padahal yang bersangkutan telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 6 Juni 2012, oleh sebab itu gugatan perlawanan berkaitan hal tersebut haruslah dikesampingkan demikian pula halnya kalau ada orang yang mewakili sebagai ahli waris pun harus pula dikesampingkan karena secara faktual ahli waris tidak digugat, walaupun ada pihak ketiga yang mengaku sebagai ahli waris berdasarkan hukum acara perdata untuk dapat ikut bergabung atas suatu perkara yang berjalan mekanisme adalah harus mengajukan *Intervensi/Tussenkomst* dalam bentuk permohonan kepada Majelis Hakim memeriksa perkara dan apabila dikabulkan dalam putusan sela baru diperkenankan bergabung baik untuk kepentingannya sendiri atau bergabung pada salah satu pihak yang berperkara (*voeging*), oleh sebab itu masuknya pihak ketiga dan menyatakan diri sebagai ahli waris haruslah ditolak ataupun dikesampingkan karena tidak melalui cara yang diharuskan berdasarkan hukum acara yang berlaku;

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

Eksepsi Litis Pedentis:

1. Bahwa gugatan perlawanan Penggugat khususnya yang diajukan terhadap Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab sengketa yang dilawan Pelawan, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan;
2. Bahwa hal tersebut sesuai dengan posita gugatan Perlawanan Pelawan, bahwa sengketa gugatan perlawanan *a quo*, mempunyai hubungan hukum

Halaman 15 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perkara nomor 12/Pdt.G/2011/PN.TL. perkara Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Ta, perkara perdata Nomor 48/Pdt.G/2013/PN.Ta;

3. Bahwa gugatan perlawanan *a quo*, masih bergantung atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan Negeri Tulungagung, maka untuk menghindari tumpang tindihnya putusan, sudah sepatutnya gugatan perlawanan *a quo* mohon dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard* atau N.O.)

Eksepsi Untuk Dikeluarkan Sebagai Pihak.

1. Bahwa Pelawan menjadikan Dyah Anggraeni, SH. sebagai pihak Turut Terlawan III dalam perkara ini sangatlah tidak tepat;
2. Bahwa dijadikannya Dyah Anggraeni, SH. sebagai pihak, Pelawan telah mendudukan Dyah Anggraeni, SH. sebagai pribadi;
3. Bahwa Dyah Anggraeni, Sh. sebagai Pejabat Lelang, dalam melaksanakan lelang berdasarkan Surat Tugas Nomor: ST-412/WKN.10/KNL.03/2012 tanggal 9 April 2012 yang diberikan oleh Kepala KPKNL Malang i.c. Turut Terlawan II sehingga bertindak atas nama kantor (instansi);
4. Hal ini sesuai dengan prinsip *vicarious liability* yang digariskan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena Dyah Anggraeni, SH. Sebagai Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kepala KPKNL Malang;
5. Sehingga sangatlah tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengeluarkan Dyah Anggraeni, SH. dari perkara *a quo*;  
Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Trenggalek telah memberikan Putusan Nomor 19/Pdt.Bth/2014/PN.Trk., tanggal 20 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Kuasa Turut Terlawan I dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Pelawantidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.671.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);  
Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah di kuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.SBY., tanggal 17 Mei 2016;  
Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/ Pembanding, pada tanggal 6 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Oktober

Halaman 16 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.Bth/2014/PN.Trk., *juncto* Nomor 137/PDT/2016/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Trenggalek permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Oktober 2016;

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

1. Terlawan pada tanggal 9 November 2016;
2. Turut Terlawan I pada tanggal 17 November 2016;
3. Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III masing-masing pada tanggal 29 November 2016;
4. Turut Terlawan IV pada tanggal 25 November 2016;
5. Turut Terlawan V pada tanggal 2 November 2016;

Kemudian Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek pada tanggal 8 Desember 2016;

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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

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

1. Pihak Pemohon Kasasi sebagai Termohon Eksekusi jelas memiliki hak sepenuhnya menurut hukum untuk mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi pengosongan atas kedua objek tanah tereksekusi yang status hukumnya masih merupakan objek-objek sengketa/perkara di pengadilan dengan mendasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 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 Objek 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, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan;

Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 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 melalinkan 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 di sisi lain, merujuk pada pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek dalam putusannya Nomor: 05/Pdt.Plw/2011/PN.Tl., tertanggal 18 Oktober 2011 (bukti P-37) maka kiranya telah membuktikan bahwa sengketa keberatan Pemohon Kasasi terhadap pelaksanaan *parate eksekusi* atas kedua objek jaminan terkait adalah sudah sangat tepat diajukan dalam suatu bentuk gugatan biasa, dan hal ini telah 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", sedemikian sehingga, dapat disimpulkan bahwa:

- Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak Termohon Eksekusi sebagai pemilik jaminan atau pihak debitor sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan adalah dalam bentuk gugatan biasa, dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan dalam bentuk gugatan perlawanan, sebagaimana dalam perkara *a quo* telah terealisasi dalam gugatan Nomor 19/Pdt.G/2012/PN.Ta.

(bukti P-27); sedangkan

- Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak Termohon Eksekusi sebagai pemilik jaminan, sebelum dilaksanakannya eksekusi pengosongan adalah dalam bentuk gugatan perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa, sebagaimana dalam perkara *a quo* telah terealisasi dalam bentuk gugatan perlawanan (*verse*) sesuai Nomor 19/Pdt.Bth/2014/PN.Trk.;

Dan dengan demikian, maka menurut hukum tidaklah tepat apabila Eksepsi Kuasa Turut Termohon Kasasi I dapat diterima;

2. Fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan tentang status hukum terhadap kedua objek tanah tereksekusi (SHM Nomor 515/Kendalrejo dan SHM Nomor 651/Kendalrejo) adalah merupakan objek-objek sengketa di pengadilan, sesuai perkara-perkara:

- a. Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.TI. (bukti P-22), jo. Nomor 346/PDT/2012/ PT.Sby. (bukti P-23), jo. Nomor 1667 K/Pdt/2013 (bukti P-24.a.), yang telah pula diperbarui dengan gugatan Nomor 7/Pdt.G/2016/PN.Tlg (bukti: P-24.b);

⇒ secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk

membuktikan 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, untuk seluruh pelelangan yang sudah dilaksanakan oleh pihak PT Bank BCA Tbk. sebagai kreditor (pelelangan I pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2011, pelelangan II pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, pelelangan III pada hari Jumat, tanggal 11 Mei 2012, pelelangan IV pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, dan pelelangan V pada hari Kamis, tanggal 28 November 2013, dalam hal ini), secara jelas dalam keadaan masih belum adanya kepastian hukum tentang *data outstanding* kreditnya dalam rekening-rekening koran terkait yang dijadikan sebagai data dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 6 point 5.d. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-03/KN/2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

- b. Nomor: 48/Pdt.G/2013/PN.Ta. (bukti P-28), jo. Nomor: 74/PDT/2015/ PT.Sby. (bukti: P-29.a.), jo. Akta Pernyataan Permohonan Kasasi (bukti: P-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29.b.), sebagai upaya hukum pembatalan terhadap putusan pengguguran sesuai perkara Nomor: 19/Pdt.G/2012/PN.Ta. (bukti : P-27);

⇒ Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk penangguhan pelaksanaan Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan, pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, sehubungan dengan masih adanya upaya hukum gugatan sesuai Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.TI. [bukti : P-22] di Pengadilan Negeri Trenggalek oleh karena masih belum adanya kepastian hukum tentang data outstanding kreditnya dalam rekening koran Nomor 0480789288, atas nama H. Handry Heryono sebagai debitor yang ada dalam pengelolaan pihak PT Bank BCA Tbk. sebagai kreditor berkenaan dengan hasil transaksi *Real Time Gross Settlement* (RTGS) yang tidak sesuai dengan kaidah hukum perbankan yang benar;

c. Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Ta. , (bukti P-25 ), jo. Nomor 94/PDT/2014/PT.Sby. (bukti P-26.a. ), jo. Akta Pernyataan Permohonan Kasasi (bukti P-26.b.);

⇒ secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan tentang ketidakabsahan Risalah Lelang Nomor: 387/2012, tertanggal 12 April 2012 (bukti P-21), sebagai Berita Acara Hasil Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, oleh karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, sedemikian sehingga, sekaligus melengkapi uraian butir a di atas, maka dengan alasan yang sama untuk pelelangan-pelelangan sesudahnya yang telah dilaksanakan oleh pihak PT Bank BCA Tbk. [pelelangan III pada hari Jumat, tanggal 11 Mei 2012, pelelangan IV pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, dan pelelangan V pada hari Kamis, tanggal 28 November 2013, dalam hal ini], secara jelas dalam keadaan masih belum adanya kepastian hukum tentang data *outstanding* kreditnya dalam rekening-rekening koran terkait yang dijadikan sebagai data dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 6 point 5.d. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-03/KN/2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

Dan dengan bertitik tolak pada asas perlawanan terhadap eksekusi adalah upaya hukum luar biasa yang tidak menangguhkan eksekusi (*vide* Pasal 207 ayat (3) HIR) yang eksistensinya menurut hukum sudah ditiadakan oleh Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, MARI, 2006, hlm. 56, maka tidaklah dapat dibenarkan menurut hukum apabila eksekusi pengosongan terhadap kedua objek tanah tereksekusi berupa SHM No mor 515/Kendalrejo dan SHM Nomor 651/Kendalrejo 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 Nomor 1/BA.Eks/2014/PN.Trk. tertanggal 27 November 2014 (bukti: P-34), 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-objek tereksekusi yang status hukumnya merupakan objek-objek sengketa di pengadilan;

3. Secara khusus, alasan-alasan hukum lain tentang eksekusi pengosongan terhadap kedua objek tanah tereksekusi/tanah sengketa berupa SHM Nomor: 515/Kendalrejo dan SHM Nomor: 651/Kendalrejo yang menurut hemat Pemohon Kasasi adalah layak dan patut untuk ditangguhkan pelaksanaannya, adalah 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: 1/Pdt.Eks/2014/PN.TRK. yang dimohonkan tersebut masih dalam keadaan premature ( *exceptio dilatoria*) yang berarti ada factor yang menangguhkan sehingga pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk., tersebut belum terbuka waktunya;
  - d. Pelaksanaan Eksekusi Perkara Nomor 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk. tersebut bersinergi dengan perkara-perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan (*exceptio litis pendentis* ), yang berarti eksekusi perkara Nomor : 1/Pdt. Eks/2014/PN.Trk. yang dimohonkan tersebut masih tergantung (*aanhangig*)



dengan gugatan perkara yang masih berlangsung, atau sedang berjalan  
pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*);

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

- (1). Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan 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 tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/  
Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri  
Trenggalek tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena eksekusi yang dilawan berdasarkan Penetapan Ketua  
Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 1/Pdt.Eks/2014/PN.Trk., tanggal 18  
September 2014 sudah dilaksanakan maka upaya hukum yang harus ditempuh  
Penggugat haruslah melalui gugatan bukan perlawanan, maka dengan demikian  
perlawanan *a quo* sudah tepat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa  
putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan  
Pengadilan Negeri Trenggalek dalam perkara ini tidak bertentangan dengan  
hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh  
Pemohon Kasasi: KHOIRUDIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi  
ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi  
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;

#### **MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KHOIRUDIN** tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi se jumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 12 September 2017 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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 RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 K/Pdt/2017





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

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 1080 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)

Halaman 24