



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 125 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Hj. SURATIN, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 001, RW 001, Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Junaeddy Handry Wijaya, beralamat di Dusun Krajan, RT 001, RW 001, Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil tanggal 1 Agustus 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk., Kantor Pusat Jakarta cq.
PT BANK CENTRAL ASIA Tbk., Kantor Wilayah VII Malang, cq. **PT BANK CENTRAL ASIA Tbk.**, Kantor Cabang Tulungagung, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 54, Tulungagung, yang diwakili oleh Melianty Djianto selaku Kepala Kantor dan Agus Gunawan, selaku Kepala Pengembangan Bisnis PT Bank Central Asia Tbk. Cabang Utama Tulungagung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ma'arif, S.H. M.Hum., Advokat, berkantor di Jalan Ahmad Yani Barat Nomor 124 Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2016;
Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding;

D a n

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** cq. **MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA** cq. **DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA** cq. **KANWIL X DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA** cq. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG**, berkedudukan di Jalan S. Supriadi Nomor 157, Malang, yang diwakili oleh Hadiyanto, selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, an Menteri Keuangan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pantjananto TEHP, S.H., selaku Kepala KPKNL Malang dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **ENY WIDIYANTI, Sarjana Komputer,** selaku Pejabat
Lelang Kelas I, beralamat di Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang (KPKNL) Malang;

3. **PT BALAI LELANG TUNJUNGAN (BALANGAN)**

Surabaya, berkedudukan di Jalan Basuki Rachmat Nomor
149 – Surabaya;

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 sekarang Pemohon
Kasasi dahulu sebagai Pe lawan/Pembanding telah menggugat sekarang
Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai
Terlawan/Terbanding dan Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding , di muka
persidangan Pengadilan Negeri Trenggalek pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, hubungan hukum antara pihak Terlawan sebagai kreditor dengan
H. Handry Heryono (suami pihak Pelawan, dalam hal ini) 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 Februari 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 2 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 3 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 isteri debitur H. Handry Heryono sekaligus sebagai pemilik tanah [pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini] atas objek tanah (kedua objek sengketa, dalam hal ini) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1150, tanggal 14 Desember 2009, terurai dalam Surat Ukur Nomor 662/Kendalrejo/2009, tanggal 8 Desember 2009, luas tanah 1.820 m², tercatat atas nama Hajah Suratin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini] [bukti: P-13], yang terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Desa beraspal;
- Sebelah Timur tanah milik Maijo;
- Sebelah Selatan tanah milik Basirun;
- Sebelah Barat Jalan Desa beraspal;

yang telah dijadikan sebagai jaminan kredit debitur H. Handry Heryono (suami pihak Pelawan, dalam hal ini) kepada pihak Terlawan (pemegang Hak Tanggungan, dalam hal ini) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I, Nomor 150/2010, tanggal 30 Maret 2010 [bukti: P-14], berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 49/2010, tanggal 05 Maret 2010 [bukti: P-15], di mana, untuk hubungan-hubungan hukum di antara pihak H. Handry Heryono (suami pihak Pelawan, dalam hal ini) dengan pihak Terlawan 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-16], *juncto* Nomor 346/PDT/2012/PT Sby. [bukti: P-17], 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 1667 K/PDT/2013, tertanggal 19 Agustus 2013 [bukti: P-18];
- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan adanya pencatatan administrasi pembukuan dalam rekening kredit Nomor 0480789288 atas nama H. Handry Heryono (suami pihak Pelawan, dalam hal ini) sendiri sebagai debitur dari hasil suatu transaksi *Real Time Gross Settlement* (RTGS) yang tidak sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang sudah dilaksanakan oleh pihak Terlawan

(pelelangan I pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2011, pelelangan II pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, pelelangan III pada hari Jum'at, 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-bukti: P-20 dan P-21] sebagai tindak-lanjut (pembatalan, dalam hal ini) terhadap putusan pengguguran sesuai perkara Nomor 19/Pdt.G/2012/PN Ta. [bukti: P-19], yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan perkaranya di Pengadilan Tinggi Surabaya;
- 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 Ta., 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 (suami pihak Pelawan, dalam hal ini) sebagai debitor yang ada dalam pengelolaan pihak Terlawan 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-22] 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 21 Februari 2014 [bukti: P-23];
- 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 II Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 12 April 2012, oleh karena pelelangan tersebut telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 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 Terlawan (pelelangan III pada hari Jum'at, tanggal 11 Mei 2012, pelelangan IV pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, dan pelelangan V pada hari Kamis, tanggal 28 Nopember 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;

d. Nomor : 39/Pdt.G/2013/PN Ta., [bukti-bukti : P-24 dan P-25] yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan perkaranya di Pengadilan Tinggi Surabaya;

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk penangguhan pelaksanaan Lelang IV Eksekusi Hak Tanggungan, pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, sehubungan dengan masih adanya upaya hukum gugatan sesuai Nomor 12/Pdt.G/2011/PN Ta., di Pengadilan Negeri Trenggalek, dan Nomor 29/Pdt.G/2012/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;

e. Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Ta., [bukti-bukti P-26 dan P-27] yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Surabaya;

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan tentang ketidaklayakan terhadap pelaksanaan Lelang IV Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, yang telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1107/2013, tertanggal 20 Agustus 2013, oleh karena pemilik (pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini) atas kedua objek lelang yang telah laku terjual lelang telah melakukan upaya penebusan sebesar nilai pengikatan Hak Tanggungannya namun pihak Terlawan sebagai pemegang Hak Tanggungan telah tidak menanggapi, sedemikian sehingga, sekaligus melengkapi uraian butir a. dan c. di atas, maka untuk pelelangan sesudahnya yang telah dilaksanakan oleh pihak Terlawan (pelelangan V pada hari Kamis, tanggal 28 Nopember 2013, dalam hal ini), secara jelas dalam keadaan masih belum adanya kepastian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 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;

f. Nomor 57/Pdt.G/2013/PN Ta., [bukti-bukti: P-28 dan P-29] yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan perkaranya di Pengadilan Tinggi Surabaya;

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk penangguhan pelaksanaan Lelang V Eksekusi Hak Tanggungan, pada hari Kamis, tanggal 28 November 2013, sehubungan dengan masih adanya upaya-upaya hukum gugatan sesuai:

- Nomor 12/Pdt.G/2011/PN Ta., di Pengadilan Negeri Trenggalek;

- Nomor 29/Pdt.G/2012/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;

- Nomor 39/Pdt.G/2013/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;

- Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung; dan

- Nomor 48/Pdt.G/2013/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;

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 V Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Kamis, tanggal 28 November 2013, yang juga telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1627/2013, tanggal 28 November 2013, sebagai pelaksanaan isi perjanjian-perjanjian kredit terkait, sedemikian sehingga:

a. Sifat eksekusi perkara Nomor 3/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 3/Pdt.Eks/2014/PN Trk., tersebut belum terbuka waktunya;

b. Pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 3/Pdt.Eks/2014/PN Trk., tersebut bersinergi dengan perkara-perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan (*exceptio litis pendentis*), yang berarti eksekusi perkara Nomor 3/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 debitor H. Handry Heryono (suami pihak Pelawan, dalam hal ini) dan/atau melalui para ahlinya masih



putusan. Risiko yang tidak terkecuali Risalah Lelang Nomor 1627/2013, tanggal

- Sebelah Utara Jalan Desa beraspal;
- Sebelah Timur tanah milik Maijo;

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 inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, kami harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara Jalan Desa beraspal;
dengan alasan masih adanya upaya hukum untuk pembuktian
ketidakabsahan Risalah Lelang Nomor 1627/2013, tanggal 28 No vember
2013, sebagai berita acara pelaksanaan pelelangan sebagaimana uraian
dalam butir 1 dan 2 di atas;

- b. Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan
(*conservatoir beslag*) terhadap ob jek tanah sengketa sebagaimana
tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1150, tanggal 14 Desember
2009, terurai dalam Surat Ukur Nomor 662/Kendalrejo/2009, tanggal 8
Desember 2009, luas tanah 1.820 m², tercatat atas nama Hajjah
Suratin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam hal ini [bukti: P-13], yang
terletak di Desa Kendalrejo, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek,
dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Desa beraspal;
- Sebelah Timur tanah milik Maijo;
- Sebelah Selatan tanah milik Basirun;
- Sebelah Barat Jalan Desa beraspal;

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 TI., perkara Nomor 29/Pdt.G/2012/PN Ta., perkara
Nomor 39/Pdt.G/2013/PN Ta., perkara Nomor 44/Pdt.G/2013/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 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
(isteri debitor H. Handry Heryono, dalam hal ini] dengan pihak Terlawan
sebagai kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan berdasarkan
eksistensi Perjanjian Kredit Nomor 039/48/KRED/TLA/2005, tanggal 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 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 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 membedakan 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 Pe lawan mohon kepada Pengadilan Negeri Trenggalek agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- a. Menangguhkan pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 3/Pdt.Eks/2014/ PN Trk., dalam perkara antara PT Bank Central Asia Tbk. , (Terlawan, dalam hal ini) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Hj. Suratin (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas ob jek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1150, tanggal 14 Desember 2009, terurai dalam Surat Ukur Nomor 662/Kendalrejo/2009, tanggal 8 Desember 2009, luas tanah 1.820 m², (tercatat atas nama Hajah Suratin/Pelawan/

Halaman 10 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Kabupaten Trenggalek, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Desa beraspal;
- Sebelah Timur tanah milik Maijo;
- Sebelah Selatan tanah milik Basirun;
- Sebelah Barat Jalan Desa beraspal;

b. menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1150, tanggal 14 Desember 2009, terurai dalam Surat Ukur Nomor 662/Kendalrejo/2009, tanggal 8 Desember 2009, luas tanah 1.820 m², (tercatat atas nama Hajah Suratin/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 Maijo;
- Sebelah Selatan tanah milik Basirun;
- Sebelah Barat Jalan Desa beraspal;

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., perkara Nomor 39/Pdt.G/2013/PN Ta., perkara Nomor 44/Pdt.G/2013/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 25 September 2014 yang diajukan oleh pihak Terlawan;
4. Menetapkan, menyatakan membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 3/Pdt.Eks/ 2014/PN Trk., dalam perkara antara PT Bank Central Asia Tbk. (Terlawan, dalam hal ini) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Hj. Suratin (Pelawan, dalam hal ini) sebagai Termohon Eksekusi atas obyek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam 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 m², tercatat atas nama (Hajah Suratin/Pelawan/Termohon Eksekusi, dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara Jalan Desa beraspal;
- Sebelah Timur tanah milik Maijo;
- Sebelah Selatan tanah milik Basirun;
- Sebelah Barat Jalan Desa beraspal;

5. Menyatakan sah dan berharga, serta meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1150, tanggal 14 Desember 2009, terurai dalam Surat Ukur Nomor 662/Kendalrejo/2009, tanggal 8 Desember 2009, luas tanah 1.820 m², (tercatat atas nama Hajah Suratin/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 Maijo;
- Sebelah Selatan tanah milik Basirun;
- Sebelah Barat Jalan Desa beraspal;

Sampai dengan putusan perkara ini, dan putusan-putusan perkara sesuai Nomor 12/Pdt.G/2011/PN TL., Nomor 29/Pdt.G/2012/PN Ta., perkara Nomor 39/Pdt.G/ 2013/PN Ta., perkara Nomor 44/Pdt.G/2013/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;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi ataupun upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum pihak Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

At a u:

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

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

1. Bahwa dalam dalil gugatan Perlawanan diuraikan hubungan Pelawan dengan perkara H . Handry Heryono/debitor pada PT BCA Tbk Kancab Tulungagung adalah merupakan suamin Pelawan dan hubungan antara suaminya dengan PT BCA Tbk Kancab Tulungagung terurai pada perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pelawan dikaitkan dengan adanya Penetapan

Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 3/Pdt.Eks/2014/PN Trk .., tanggal 29 September 2014 *juncto* Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek tanggal 13 November 2014 Nomor 3/Pdt.Eks/2014/PN Trk., sebagai upaya paksa mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap Grosse Risalah Lelang Nomor 1627/2013 tanggal 28 November 2013;

2. Bahwa berkaitan hal tersebut maka kedudukan Pelawan adalah sebagai pihak Termohon Eksekusi karena sebagai isteri dan juga penghuni yang menempati tanah objek lelang yang dalam perjanjian Pokoknya utang piutang dan berikut Perjanjian Jaminan juga berkedudukan sebagai penjamin atas adanya perjanjian pokok utang piutang dimaksud oleh sebab itu maka gugatan perlawanan *a quo* tidak dapat dikualifisir sebagai perlawanan pihak ketiga oleh karenanya perlawanan yang demikian seharusnya tidak dapat diterima;
(vide putusan MARI Nomor 10 K/Pdt/1984 Varia Peradilan Nomor 212 Mei 2003);
3. Bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi harus didasarkan kepada hak milik yaitu bahwa yang menjadi objek eksekusi adalah milik pihak ketiga yang merasa dirugikan dan disebut sebagai pelawan dan *a quo* kedudukan Pelawan yaitu Hj. Suratin adalah sebagai istri dari H. Handry Heryono yang juga ikut menandatangani perjanjian kredit maupun penjaminan terurai pada hak tanggungan sehingga merupakan Grosse Akte yang mempunyai *title eksekutorial* sebagaimana putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap oleh sebab itu maka Pelawan harus patuh serta mentaati apa yang telah disepakati pada perjanjian pokok maupun penjaminan tersebut dan bukan para pihak di luar perjanjian pokok maupun penjaminan yang telah dibuatnya sendiri;
4. Bahwa selain dari pada itu gugatan perlawanan ditujukan utamanya kepada Terlawan/PT BCA Tbk., sebagai Kreditor terbukti dalam materi gugatan perlawanan melandasi pada adanya utang piutang dengan jaminan *a quo* Perjanjian Kredit dan perjanjian *accessoir* berupa jaminan terurai pada Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa, pada sisi yang lain permohonan Eksekusi diajukan oleh Pembeli Lelang yang subyeknya adalah PT Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Menara BCA Grand Indonesia, Jalan MH Thamrin Nomor 1 Jakarta yang dalam pembelian lelang melandasi pada Surat Pernyataan Pembelian buat orang lain yang dibuat dihadapan Sri

Halaman 13 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Tulungagung Nomor 452 tanggal 26 November 2013;

5. Bahwa dengan demikian maka gugatannya adalah kabur (*obscuur libel*) karena tidak membedakan PT BCA Tbk., sebagai Kreditor dengan PT Bank Central Asia Tbk., berkedudukan di Menara BCA Grand Indonesia, Jalan MH Thamrin Nomor 1 Jakarta sebagai Pemohon Eksekusi yang dalam hal ini pembelian Lelang dilakukan berdasarkan Surat Pernyataan Pembelian buat orang lain yang dibuat dihadapan Sri Areni, Sarjana Hukum, Magister Management Notaris yang berkedudukan di Tulungagung di Tulungagung Nomor 452 tanggal 26 November 2013;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Trenggalek telah memberikan Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2014/PN Trk., tanggal 9 April 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan;

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pe lawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan Putusan Nomor 152/Pdt/2016/PT Sby., tanggal 13 Mei 2016:

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 27 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil tanggal 1 Agustus 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.Bth/2014/PN Trk., *juncto* Nomor 152/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 15 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Ter lawan pada tanggal 29 Agustus 2016 dan Para Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 14 September 2016, tanggal 15 September 2016;

Halaman 14 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung

Berikut ini adalah memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pelawan/Pembanding I/Turut Terbanding I, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek masing-masing pada tanggal 18 September 2016 dan tanggal 27 September 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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Bahwa, mengingat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya (*Judex Facti*) telah mengemukakan pendapatnya terhadap Memori Banding yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka untuk Memori Kasasi ini pihak Pemohon Kasasi sengaja melampirkan bukti-bukti baru sesuai (bukti-bukti: P-18.a., P-21.a., P-21.b., P-25.a., P-25.b., P-27.a., P-27.b. P-29.a., P-29.b., P-35 dan P-36), dan oleh karenanya, untuk Memori Kasasi ini pada prinsipnya pihak Pemohon Kasasi “hanya akan menanggapi” beberapa hal yang menurut hemat Pemohon Kasasi ada relevansi dalam klasifikasi pertimbangan-pertimbangan hukum yang langsung mengenai pokok perkara (*verweerten principale*) dengan gugatan ini, yaitu:

1. Pihak Pemohon Kasasi jelas memiliki hak sepenuhnya menurut hukum untuk mengajukan Gugatan Perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi pengosongan atas kedua obyek tanah tereksekusi yang status hukumnya masih merupakan objek-objek sengketa di pengadilan dengan mendasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, yaitu dalam:
 - b.1. Rumusan Hukum Sub Kamar Perdata Umum, butir 4, disebutkan bahwa:

Permasalahan: Pengosongan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan:
Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, apakah pemenang lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri secara langsung atau harus melalui gugatan ?

Halaman 15 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdapat gugatan 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 melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela;

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

Permasalahan : Upaya hukum Terlelang;

Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan; Hasil Rumusan Hukum Pleno Kamar:

Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan; sedemikian sehingga, tidaklah terbukti benar apabila Pemohon Kasasi adalah sebagai pihak Pelawan yang tidak benar menurut hukum;

2. fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan tentang status hukum terhadap kedua ob jek tanah tereksekusi (SHM No mor 1106/Ngadisuko dan SHM Nomor 1149/Ngadisuko) adalah merupakan ob jek-objek sengketa di pengadilan, sesuai perkara-perkara:

a. Nomor 12/Pdt.G/2011/PN TL., [bukti : P-16], *juncto* Nomor 346/PDT/2012/PT Sby., [bukti : P-17], *juncto* Nomor 1667 K/Pdt/2013 (bukti: P-18.a.), yang telah pula diperbarui dengan gugatan Nomor 7/Pdt.G/2016/PN.Tlg. [bukti : P-36];

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan adanya pencatatan administrasi pembukuan dalam rekening kredit Nomor 0480789288 atas nama H. Handry Heryono (suami Pemohon Kasasi) sendiri sebagai debitor dari hasil suatu

Halaman 16 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id 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 Jum'at, 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-20], *juncto* Nomor 74/PDT/2015/PT Sby., [bukti: P-21.a.], *juncto* Akta Pernyataan Permohonan Kasasi [bukti: P-21.b.], sebagai upaya hukum pembatalan terhadap putusan pengguguran sesuai perkara Nomor 19/Pdt.G/2012/PN Ta., [bukti: P-19];
- 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 TL., [bukti: P-16] 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 (suami Pemohon Kasasi) 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-22], *juncto* Nomor 94/PDT/2014/PT Sby., [bukti: P-23.a.], *juncto* Akta Pernyataan Permohonan Kasasi [bukti: P-23.b.];
- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan tentang ketidakabsahan Risalah Lelang Nomor 387/2012, tertanggal 12 April 2012 [bukti: T-49], 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,

Halaman 17 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 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)



maka dengan alasan yang sama untuk pelelangan-pelelangan sesudahnya yang telah dilaksanakan oleh pihak PT Bank BCA Tbk. , (pelelangan III pada hari Jum'at, tanggal 11 Mei 2012, pelelangan IV pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, dan pelelangan V pada hari Kamis, tanggal 28 N o vember 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;

d. Nomor 39/Pdt.G/2013/PN Ta., [bukti: P-24], *juncto* Nomor 754/PDT/2014/PT Sby., [bukti: P-25.a.], *juncto* Akta Pernyataan Permohonan Kasasi [bukti: P-25.b.];

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk penangguhan pelaksanaan Lelang IV Eksekusi Hak Tanggungan, pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, sehubungan dengan masih adanya upaya hukum gugatan sesuai Nomor 12/Pdt.G/2011/PN TI., [bukti: P-16] di Pengadilan Negeri Trenggalek, dan Nomor 29/Pdt.G/2012/PN Ta., [bukti: P-22] di Pengadilan Negeri Tulungagung;

e. Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Ta., [bukti: P-26], *juncto* Nomor 108/PDT/2015/PT Sby., [bukti: P-27.a.], *juncto* Akta Pernyataan Permohonan Kasasi [bukti: P-27.b.];

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk membuktikan tentang ketidaklayakan terhadap pelaksanaan Lelang IV Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2013, yang telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1107/2013, tanggal 20 Agustus 2013 [bukti: T-50], oleh karena pemilik [pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini] atas kedua ob jek lelang yang telah laku terjual lelang telah melakukan upaya penebusan sebesar nilai pengikatan Hak Tanggungannya namun pihak PT Bank BCA Tbk. , sebagai pemegang Hak Tanggungan telah tidak menanggapi-nya, sedemikian sehingga, sekaligus melengkapi uraian butir a. dan c. di atas, maka untuk pelelangan sesudahnya yang telah dilaksanakan oleh pihak PT Bank BCA Tbk., (pelelangan V pada hari Kamis, tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
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;

f. Nomor 57/Pdt.G/2013/PN Ta., [bukti: P-28], *juncto* Nomor 761/PDT/2014/PT Sby., [bukti: P-29.a.], *juncto* Akta Pernyataan Permohonan Kasasi [bukti: P-29.b.];

- Secara khusus, upaya hukum gugatan ini sebagai upaya untuk penangguhan pelaksanaan Lelang V Eksekusi Hak Tanggungan, pada hari Kamis, tanggal 28 November 2013, sehubungan dengan masih adanya upaya-upaya hukum gugatan sesuai:
 - Nomor 12/Pdt.G/2011/PN TL., di Pengadilan Negeri Trenggalek;
 - Nomor 29/Pdt.G/2012/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;
 - Nomor 39/Pdt.G/2013/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;
 - Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;
 - dan
 - Nomor 48/Pdt.G/2013/PN Ta., di Pengadilan Negeri Tulungagung;

Sedemikian sehingga, pelelangan tetap dilaksanakan dan untuk objek sengketa berupa SHM Nomor 1150 telah laku terjual lelang sebagaimana terbukti dengan terbitnya Risalah Lelang Nomor 1627/2013, tertanggal 28 November 2013 [bukti: T-53];

Dan dengan bertitiktolak 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-undang Darurat Nomor 1 tahun 1951), serta dengan memahami tentang alasan hukum perlawanan sebagaimana dimaksud dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata, MA RI, 2006, hlm. 56, maka tidaklah dapat dibenarkan menurut hukum apabila eksekusi pengosongan terhadap objek tanah tereksekusi berupa SHM Nomor 1150/Kendalrejo tersebut tetap dapat dilaksanakan dengan berdasarkan 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 3/BA.Eks/2014/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ob jek tereksekusi yang status hukumnya merupakan obyek sengketa di pengadilan;

3. Secara khusus, alasan-alasan hukum lain tentang eksekusi pengosongan terhadap ob jek tanah tereksekusi/tanah sengketa berupa SHM Nomor 1150/Kendalrejo yang menurut hemat Pemohon Kasasi adalah layak dan patut untuk ditangguhkan pelaksanaannya, adalah:

- 3.1). berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 25/Ket-35.03/III/2015 [bukti: P-35] yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Trenggalek, dan dengan membaca secara seksama terhadap berkas data SKPT tersebut, maka fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan adalah sampai dengan posisi per-tanggal 24 Maret 2015, untuk ob jek sengketa tersebut telah ternyata:
 - masih berstatus sebagai ob jek Hak Tanggungan pada PT Bank Central Asia Tbk., selaku pemegang Hak Tanggungan; dalam arti, dengan merujuk pada ketentuan hukum sesuai Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, maka PT. Bank Central Asia Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan bukanlah sebagai pemilik hak tanah atas ob jek tanah berupa SHM Nomor 1150/Kendalrejo, sedemikian sehingga, untuk objek tanah tersebut meskipun status hukumnya adalah sebagai objek Hak Tanggungan pada pihak PT Bank Central Asia Tbk., akan tetapi menurut hukum bahwa untuk hak kepemilikan tanahnya tetap berada pada pihak Pemohon Kasasi sebagai pemberi Hak Tanggungan;
 - Masih tercatat atas nama Suratin (Pemohon Kasasi, dalam hal ini) selaku Pemberi Hak Tanggungan; Dalam arti, pihak PT Bank Central Asia. Tbk. (Termohon Kasasi, dalam hal ini) sebagai pembeli lelang “telah kesulitan” untuk dapatnya melakukan peralihan hak kepemilikan atas ob jek sengketa tersebut oleh karena dibatasi oleh ketentuan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e.

Halaman 20 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menyebutkan:

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi :

e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

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

- Pasal 31 :

(1). Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);

(2). Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b. yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;

(3). Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;

- Pasal 32 :

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

Maka untuk obyek sengketa berupa SHM Nomor 1150/Kendalrejo tersebut secara hukum masih menjadi hak milik pihak Pemohon Kasasi sepenuhnya sebagai pemilik hak yang sah tercatat dalam sertifikat tanah terkait, dan dengan demikian, atas dasar uraian tersebut di atas, maka dalam bahasa yang sederhana, kiranya telah cukup membuktikan bahwa apapun alasannya terhadap diri pihak "penadah " sebagai pihak pembeli

Halaman 21 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 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 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.2). sebagaimana yang telah teruraikan secara jelas oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 417, yang menyebutkan bahwa “Perlawanan (*verzet*) menyingkirkan Eksekusi”, maka kiranya hal itu telah cukup bersinergi dengan uraian dalam posita gugatan butir 2, yang mendalilkan bahwa:
- a. Sifat eksekusi perkara Nomor 3/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 3/Pdt.Eks/2014/PN Trk., tersebut belum terbuka waktunya;
 - b. Pelaksanaan eksekusi perkara Nomor 3/Pdt.Eks/2014/PN Trk., tersebut bersinergi dengan perkara-perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan (*exceptio litis pendentis*), yang berarti eksekusi perkara Nomor 3/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-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* , sehingga beralasan untuk ditolak;

Bahwa lagi pula setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 22 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah Pelawan

- Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* berpendapat bahwa Pelawan adalah penjamin hutang suaminya sehingga bukan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah benar bahwa pihak penjamin hutang bukan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR;

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 Hj. SURATIN 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 **Hj. SURATIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pe lawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. 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 dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./
Dr. Sunarto, S.H., M.H.
ttd./
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.
Panitera Pengganti,

Halaman 23 dari 24 Hal. Put. Nomor 125 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi...	Rp489.000,00
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001