



PUTUSAN
Nomor 3602 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **H. ASRUL AZIS,S.E.**, bertempat tinggal/domisili di kabupaten Gowa, Jalan Dg. Tata RT.001/RW.007 Kelurahan Pandang-Pandang Kecamatan Somba Opu.
2. **HJ. SARIBINTANG,S.E.**,bertempat tinggal di Kabupaten Gowa Jalan Dg. Tata RT.001/RW.007 Kelurahan Pandang-Pandang Kecamatan Somba Opu.
3. **KUSNADI**,bertempat tinggal di Kabupaten Gowa, Jalan Dg. Tata RT.001/RW.007, Kelurahan Pandang-Pandang, Kecamatan Somba Opu, dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada H. Sudirman Sunusi, S.H.,M.H. Advokat/Pengacara dari Lembaga Kajian Advokasi dan Bantuan Hukum Universitas Muslim Indonesia (LkaBH-UMI) berkantor di Gedung Menara UMI Lantai 3, Jalan Urip Sumoharjo Km. 5 Makassar,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 September 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pemanding

L a w a n

1. **DIREKTUR UTAMA PT. BANK PANIN TBK.**, berkedudukan/berkantor Pusat di Gedung Bank Panin Pusat, Jalan Jenderal Sudirman Kav. (Senayan), Jakarta Pusat,dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Faruk, B. S.H.,LL.M karyawan PT. Bank PAN Indonesia dan kawan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 November 2013;
2. **PEMIMPIN CABANG BANK PANIN TBK.** Cabang Utama Makassar, berkedudukan/ berkantor di Jalan Dr. Ratulangi Nomor 20, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Murlianto, S.H. Advokat pada Kantor & Konsultan Hukum Murlianto & Partners, berkantor di gedung kantor RSI Faisal, Jalan Faisal Raya Nomor 1 dan Jalan Tentara Pelajar Nomor 169 B Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Oktober 2013;

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



3. **KEPALA KANTOR KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG) MAKASSAR**, berkedudukan/berkantor di Jalan Urip Sumoharjo Km.4 Gedung Keuangan Negara (GKN) I Lantai 2, Makassar,dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Hadi Priyanto, S.H. M.M,Pelaksana KPKNL Makassar dan kawan kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Oktober 2013 ;
4. **FREDDY T. PRASETYO**,bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Nomor 42, RT.001/RW.004, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Ismail Manaf, SH.,MH. Dan kawan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Veteran Selatan Nomor 42 Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2013;
5. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I. KABUPATEN GOWA**, berkedudukan di Jalan Andi Mallombassang Nomor 65, Sungguminasa, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Gunawan Hamid, S. Ptnh, MH. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara dan kawan kawan, beralamat pada kantor Pertanahan Kabupaten Gowa jalan Andi Mallombassang No. 65 Sungguminasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2013, Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pelawan /Para Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terlawan/Para Terbanding, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa berawal Kusnadi/Pelawan-III anak kandung Pelawan I dan II pada sekitar bulan Juli 2011 mengajukan permohonan kredit pada Terlawan-II/PT. Bank Panin Tbk. KCU Makassar;
2. Bahwa didalam mengajukan permohonan kredit kepada Terlawan-II, Pelawan-III menggunakan jaminan berupa rumah dan tanah sertipikat hak milik atas nama Pelawan-I sebagai pemilik jaminan terhadap sertipikat hak milik masing-masing :

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 996/Romang Polong, luas 298 meter persegi (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Poros/Menggigit Jalan Tun Abd. Razak Hertasning Baru, Kab. Gowa;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 737/Romang Polong, luas 3.193 meter persegi (tiga ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Poros/ Menggigit Jalan Tun Abd. Razak Hertasning Baru, Kab. Gowa;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00939/Romang Polong, luas 153 meter persegi (seratus lima puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Poros/ Menggigit Jalan Tun Abd. Razak Hertasning Baru, Kab. Gowa;

Bahwa luas keseluruhan dari ke 3 (tiga) sertipikat hak milik tersebut yang dipergunakan sebagai jaminan/agunan pada Terlawan-II adalah 3.644 meter persegi (tiga ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi) belum termasuk bangunan yang berdiri di atasnya berukuran 15 meter persegi x 20 meter persegi, jadi luas bangunannya 300 meter persegi (tiga ratus meter persegi);

3. Bahwa sebelum permohonan kredit yang diajukan disetujui, terlebih dahulu dilakukan taksasi terhadap rumah dan tanah sertipikat hak milik Pelawan-I tersebut yang digunakan sebagai jaminan/agunan oleh Pelawan-III pada Terlawan-II;
4. Bahwa setelah hasil taksasi diperoleh dari ke 3 (tiga) jaminan/agunan milik Pelawan-I tersebut, kemudian ditindak lanjuti dengan persetujuan kredit dan penandatanganan akad kredit dan akta hak tanggungan yang ditanda-tangani oleh pemilik jaminan/agunan, dimana pada waktu itu Pelawan-I, II dan III hanya disodorkan berupa blanko kosong untuk ditanda-tangani yang menurut perkiraan itu adalah akta hak tanggungan;
5. Bahwa setelah akad kredit ditanda-tangani dihadapan Henny Wijaya Soeidiputri, S.H.,M.Kn Notaris di Makassar, dan kemudian diterbitkan Perjanjian Kredit Nomor : 2 tanggal 07 Oktober 2011 yang isinya antara lain :
 - Kredit Usaha yang disetujui oleh Terlawan-II sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
 - Jangka waktu pelunasan kredit selama 7 (tujuh) tahun atau 84 (delapan puluh empat bulan);
 - Angsuran kredit dibayarkan selambat-lambatnya setiap tanggal 07 (tujuh) setiap bulannya;
 - Pembayaran angsuran kredit untuk pertama kalinya dimulai pertanggal 07 November 2011;

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015

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)



6. Bahwa salinan perjanjian kredit sebagaimana dimaksud diatas, Pelawan-III selaku debitur tidak pernah diberikan tindasanya, dimana itu merupakan hak Pelawan-I, II dan III, dan nanti setelah Para Pelawan bersurat melalui kuasa hukum Para Pelawan kepada Terlawan-II, dan salah satu tembusannya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Bank Panin Tbk./Terlawan-I di Jakarta agar memberikan salinan tindasan dan seluruh dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut, barulah diberikan salinannya dan itupun hanya berupa foto copy;
7. Bahwa kemudian dengan disetujuinya akad kredit oleh Terlawan-II, Pelawan-III selaku debitur mulai melakukan pembayaran angsuran yang besarnya Rp43.694.550,00 (empat puluh tiga juta enam ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) setiap bulannya belum termasuk bunga dan denda keterlambatan sebagai berikut :

Angsuran	Tanggal Pembayaran	Jumlah Angsuran, bunga dan denda keterlambatan	Keterangan
I	07 Nopember 2011	Rp. 44.976.256,00	Terbayar
II	07 Desember 2011	Rp. 43.694.550,00	Terbayar
III	09 Januari 2012	Rp. 43.694.550,00	Terbayar
IV	29 Pebruari 2012	Rp. 44.976.256,00	Terbayar
V	26 Maret 2012	Rp. 44.801.478,00	Terbayar
VI	April 2012	Rp. 0,00	Tidak Terbayar
VII	07 Mei 2012	Rp. 45.442.332,00	Terbayar
VIII	07 Juni 2012	Rp. 46.782.298,20	Terbayar
IX	Juli 2012	Rp. 0,00	Tidak Terbayar
X	Agustus 2012	Rp. 0,00	Tidak Terbayar
XI	11 September 2012	Rp. 48.287.452,40	Terbayar
	12 September 2012	Rp. 47.597.929,80	Terbayar
	13 September 2012	Rp. 45.850.147,80	Terbayar
XII	Oktober 2012	Rp. 0,00	Tidak Terbayar
XIII	Nopember 2012	Rp. 0,00	Tidak Terbayar
XIV	Desember 2012	Rp. 0,00	Tidak Terbayar
XV	Januari 2012	Rp. 0,00	Tidak Terbayar

8. Bahwa selama melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Terlawan-II, Pelawan-III menyadari bahwa ada beberapa kali Pelawan-III mengalami penunggakan pembayaran angsuran kredit, sehingga Terlawan-II menerbitkan surat peringatan masing- masing :
 - a. Surat Peringatan Pertama Nomor 029/SPI-CBA/EXT/12, tanggal 01 Mei 2012;



- b. Surat Peringatan Kedua Nomor 028/SPII-CBA/EXT/12, tanggal 01 Juni 2012;
- c. Surat Peringatan Terakhir Nomor 036/SPIII-CBA/EXT/12, tanggal 02 Juli 2012;
9. Bahwa terhadap surat peringatan pertama sebagaimana tersebut diatas, Pelawan-III selaku debitur tetap melakukan pembayaran angsuran per tanggal 07 Mei 2012 sebesar Rp45.442.332,00 (empat puluh lima juta empat ratus empat puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh dua rupiah) namun apa yang dilakukan oleh Terlawan-II tetap menerbitkan surat peringatan kedua dan terakhir sebagaimana tersebut diatas;
10. Bahwa seharusnya Terlawan-II melakukan pembinaan kepada debiturnya tentang apa masalah yang dihadapi dengan usaha debiturnya, serta dengan itikad baik membantu mencari solusi atau jalan keluar agar dikemudian hari tidak mengalami kendala didalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya;
11. Bahwa oleh karena Pelawan-III selaku debitur yang beritikad baik tetap melakukan kewajiban dengan membayar angsuran kredit yang terakhir dibulan September 2012 dengan 3 (tiga) kali pembayaran sekaligus masing-masing :
 - 1) Tanggal 11 September 2012 sebesar Rp. 49.287.452,40 (empat puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus lima puluh dua empat puluh sen);
 - 2) Tanggal 12 September 2012 sebesar Rp47.597.929,80 (empat puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh sembilan delapan puluh sen);
 - 3) Tanggal 13 September 2012 sebesar Rp45.850.147,80 (empat puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu seratus empat puluh tujuh delapan puluh sen);

namun terhadap hal tersebut, Terlawan-II tetap tidak memperdulikannya dan tetap menyerahkan ke 3 (tiga) jaminan/agunan atas nama Pelawan-I selaku pemilik jaminan tersebut diatas untuk dilelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)/Terlawan-III;

12. Bahwa Para Pelawan sangat keberatan terhadap proses pelaksanaan lelang oleh Terlawan-III atas permintaan Terlawan-II, yang seharusnya Para Pelawan selaku debitur/pemilik jaminan diberi kesempatan untuk memperbaiki atau menyelamatkan usaha Para Pelawan sekaligus diberi kesempatan untuk menjual sendiri jaminan/agunan Para Pelawan dengan

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



harga jual yang patut dan pantas, karena harga jual tanah yang terletak di poros Jalan Tun Abdul Razak Hertasing Baru Kab. Gowa yang saat ini berkisar diatas Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter;

13. Bahwa berdasarkan surat keterangan yang Para Pelawan peroleh dari beberapa Kelurahan di Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa menjelaskan harga jual tanah di poros Jalan Tun Ab. Razak Hertasing Baru:
 - a. Kelurahan Tombolo, menjelaskan harga jual beli yang terjadi pada lokasi tanah yang terletak di Jalan Tun Abd. Razak Hertasing Baru Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa pada umumnya rata-rata berkisar antara Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan harga Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) permeter;
 - b. Kelurahan Paccinongan, menjelaskan harga jual beli yang terjadi pada lokasi tanah yang terletak di Jalan Tun Abd. Razak Hertasing Baru Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa pada umumnya adalah rata-rata berkisar antara Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sampai dengan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter;
 - c. Kelurahan Romang Polong, menjelaskan harga jual beli yang terjadi pada lokasi tanah yang terletak di Jalan Tun Abd. Razak Hertasing Baru Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa pada umumnya adalah rata-rata berkisar antara Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter;
14. Bahwa untuk memperjelas dan mempertegas harga disekitar lokasi jaminan milik Pelawan-I, akan disusulkan hasil penilaian konsultan independen (*appresial independent*) terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan-I;
15. Bahwa seharusnya Terlawan-II mengusulkan nilai lelang jaminan pada Terlawan-III sesuai dengan harga pasar saat ini berkisar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter untuk tanah dan nilai bangunan berkisar Rp2.500.000,00 permeter untuk pelaksanaan lelang pertama, kecuali untuk lelang kedua apabila tidak terjual pada lelang pertama maka harga dapat diturunkan tetapi tetap mengacu dengan harga yang patut dan pantas;
16. Bahwa harga yang patut dan pantas untuk jaminan/agunan milik Pelawan-I adalah sebesar Rp11.682.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus delapan puluh dua juta rupiah) oleh karena bila lelang pertama harus dilaksanakan Para Pelawan masih tetap mempunyai kelebihan hasil lelang sebesar

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Rp9.384.000.000,00 (sembilan miliar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);

17. Bahwa harga lelang yang diusulkan oleh Terlawan-II kepada Terlawan-III dengan penawaran harga limit Rp2.298.100.000,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah) berdasarkan Pengumuman lelang pertama di media harian Fajar tanggal 28 Januari 2013, sesungguhnya sangat tidak wajar dan tidak sesuai dengan harga jual tanah yang terletak di Jalan Tun Abdul Razak Hertasning Baru Kabupaten Gowa, kemungkinan hanya mengacu pada harga jual berdasarkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), padahal harga jual berdasarkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tidak dapat dijadikan acuan/patokan apabila objek yang akan dilelang sangat mudah untuk dipasarkan atau dijual;

Alasannya :

1. Harga penawaran lelang Rp2.298.100.000,00 (dua miliar dua ratus Sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah), luas tanah 3.644 meter persegi, dan jika dihitung harga jual permeter diperoleh Rp630.653,00(enam ratus tiga puluh ribu enam ratus lima puluh tiga rupiah) adalah harga yang tidak pantas, tidak wajar serta tidak memenuhi rasa keadilan;
2. Harga jual berdasarkan keterangan lurah setempat pertahun 2013 diperoleh Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter, luas tanah 3.644 meter persegi, dan dihitung harga jual atas tanah dan bangunan yang digunakan sebagai jaminan/agunan Pelawan seharusnya diperoleh:
 - 1) $3.644 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 3.000.000,00 = \text{Rp. } 10.932.000.000,00$ (tanah);
 - 2) $300 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 2.500.000,00 = \text{Rp}750.000.000,00$ (bangunan);
 - 3) Sehingga diperoleh nilai keseluruhan atas objek jaminan/agunan milik Para Pelawan adalah Rp11.682.000.000,00
18. Bahwa oleh karena dengan memaksakan pelaksanaan lelang pertama, jaminan/agunan milik Pelawan-I harus terjual dan calon pembeli sudah dipersiapkan, maka harga lelang yang ditetapkan sangat dipaksakan dan tidak mempertimbangkan hak-hak dari pemilik jaminan;
19. Bahwa terhadap lelang pertama sebagaimana tersebut diatas dan diperoleh pemenang lelang atas nama Sdr. Freddy T. Prasetyo/Terlawan-IV melalui kuasanya dengan harga lelang Rp2.298.100.000,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah) sesungguhnya sudah diatur dan direkayasa oleh Terlawan-II, III, dan IV untuk memenangkan Terlawan-IV, sehingga sangat merugikan pemilik jaminan/Pelawan-I, hal

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



tersebut sesungguhnya terbukti sangat jelas dan terang Terlawan-IV adalah pemenang lelang yang tidak beritikad baik;

20. Bahwa harga lelang yang diajukan oleh Terlawan-II kepada Terlawan-IV sesungguhnya penuh dengan tipu muslihat dan rekayasa serta adanya upaya untuk memenangkan pihak tertentu yang mana sesungguhnya sudah diatur dan direkayasa dan dipersiapkan calon pemenang lelang meskipun telah diumumkan melalui media cetak Harian Fajar oleh Terlawan-II, hal ini hanya untuk memenuhi azas publisitas belaka;

Alasannya :

- a. Bahwa harga lelang yang ditetapkan oleh Terlawan-III atas permintaan dari Terlawan-II berdasarkan harga limit penawaran lelang pertama Rp2.298.100.000,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah) sangat jauh dari harga yang patut/pantas dan tidak memenuhi rasa keadilan serta jelas-jelas sangat merugikan bagi pemilik jaminan/agunan;

- b. Bahwa seharusnya harga yang patut/pantas disekitar lokasi jaminan/agunan milik Pelawan-I diperoleh sebagai berikut :

- | | | |
|---|--|------------------------------|
| 1) Luas tanah | : 3.644 meter persegi x Rp. 3.000.000,00 | = Rp10.932.000.000,00 |
| 2) Nilai bangunan: 300 meter persegi | x Rp. 2.500.000,00 | = Rp 750.000.000,00 |
| Nilai Tanah dan bangunan | ----- | = Rp 11.682.000.000,00 |
| 3) Harga lelang | ----- | = <u>Rp 2.298.000.000,00</u> |
| Selisih harga hasil lelang yang menjadi hak | | = Rp. 9.384.000.000,00 |

Pemilik jaminan/agunan/Pelawan-I

21. Bahwa terhadap hal tersebut Para Pelawan melalui kuasa hukumnya tanggal 12 April 2013 bersurat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional R.I. Kabupaten Gowa guna dilakukan pemblokiran terhadap ke 3 (tiga) sertifikat Hak Milik tersebut agar tidak dilakukan proses balik nama yang dimohonkan oleh pihak ketiga yang memperoleh hak melalui lelang;

22. Bahwa oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional R.I. Kabupaten Gowa melalui suratnya tertanggal 25 April 2013 menanggapi sebagai berikut :

Dikutip :

Menunjuk surat saudara tanggal 12 April 2013 dst.

berlanjut :

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pasal 126 bahwa pemblokiran atau pencatatan atas sanggahan terhadap sertifikat tersebut diatas diberi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal surat ini, dan apabila

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara tidak menempuh jalur hukum dalam jangka waktu tersebut pemblokiran atau pencatatan hapus dengan sendirinya dan tidak dapat diperbaharui lagi;

23. Bahwa selisih harga yang sangat besar dan sangat merugikan Pelawan-I/ Pemilik Jaminan, kemudian Para Pelawan melalui kuasanya tanggal 28 Mei 2013 membuat surat pengaduan kepada Kepala Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan perihal Laporan Pengaduan Tentang Dugaan Tindak Pidana Terhadap Penetapan Harga Lelang, kemudian dari hasil penyelidikan yang dilakukan oleh penyidik Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan menyampaikan agar menempuh jalur hukum perdata;
24. Bahwa oleh Terlawan-IV mengajukan permohonan eksekusi terhadap Hak Tanggungan/hasil Penjualan Lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Sungguminasa berdasarkan Surat Panggilan Peneguran (Aanmaning) Nomor : 09/Eks.HT/2013/PN.Sungg. tanggal 11 September 2013 atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Sungguminasa melalui Penetapannya tanggal 9 September 2013, Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.Sungg., dimohon untuk tidak dapat dilaksanakan;
25. Bahwa berdasar pada uraian tersebut diatas, maka Para Pelawan mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Sungguminasa c/q. Bapak Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili dan menyelesaikan sengketa ini dapat memeriksa, memutus seraya menjatuhkan putusannya dengan amar putusan sebagai berikut :
 1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
 2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
 3. Menyatakan Risalah Lelang tanggal 26 Pebruari 2013, Nomor : 098/2013, tidak mengikat;
 4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Sungguminasa tanggal 09 September 2013, Nomor : 09/Pdt.G/PN.Sungg. melalui Surat Panggilan Peneguran (*aanmaning*) Nomor : 09/Eks.HT/2013/PN.Sungg. tanggal 11 September 2013 atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Sungguminasa tidak dapat dilaksanakan;
 5. Menyatakan objek eksekusi berupa 3 (tiga) buah sertipikat Hak Milik masing-masing : 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 996/Romang Polong, 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 737/Romang Polong, dan 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 00939/Romang Polong berikut bangunan yang ada diatasnya yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan-IV yang diperoleh

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015

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

melalui hasil penjualan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan-III/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (K.P.K.N.L) Makassar tidak dapat dieksekusi dengan adanya perlawanan dari pemilik jaminan dan debitur/Para Pelawan;

6. Menyatakan harga jual lelang berupa jaminan kredit sebesar Rp2.298.100.000,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah) adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sesuai dengan harga yang patut dan wajar;
7. Menyatakan 3 (tiga) buah sertipikat Hak Milik masing-masing : 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 996/Romang Polong, 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 737/Romang Polong, dan 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 00939/Romang Polong yang digunakan sebagai jaminan hutang pada Terlawan-II/PT. Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Makassar, dan sudah dibalik nama oleh Terlawan-IV untuk dikembalikan kepada pemilik jaminan/Para Pelawan;
8. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III dan Terlawan-IV guna membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sungguminasa telah memberikan Putusan Nomor 52/Pdt.G/2013/PN.SUNGG tanggal 8 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Terlawan I, II, III, IV dan V.

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Para Pelawan.

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
2. Menolak gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya.
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya sebesar Rp. 1.990.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 100/PDT/2015/PT.MKS. tanggal 30 Juni 2015;

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015

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)



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pemanding pada tanggal 31 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pemanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 52/Pdt.G/2013/PN.Sungg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sungguminasa, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2015;

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

- Terlawan I,II pada tanggal 20 Oktober 2015;
- Terlawan III pada tanggal 28 Oktober 2015;
- Terlawan IV pada tanggal 2 November 2015;
- Terlawan V pada tanggal 22 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi IV/ Terlawan IV mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 9 November 2015;

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

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

Keberatan Pertama :

Bahwa Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 08 September 2014 Nomor 52 / Pdt.G / 2013 / PN.SUNGG adalah sungguh sangat keliru dan salah menerapkan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 51 bagian menimbang kedua dan ketiga dari atas putusannya dinyatakan : "Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dari Pelawan yaitu P.1, P.2 dan P.3 yang masing-masing berupa surat keterangan dari Lurah Tombolo, Lurah Paccinongan dan Lurah Romang Polong tentang harga tanah di sekitar Jalan Tun Abdul Razak dan selanjutnya pada bagian menimbang ketiga dinyatakan "Menimbang, bahwa mengenai bukti surat tersebut yang mana surat tersebut dibuat secara sepihak dan dapat dikategorikan sebagai surat biasa.....dstnya";

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar tersebut adalah sungguh sangat keliru dan salah menerapkan hukum dengan alasan bahwa bukti surat yang bertanda P.1, P.2 dan P.3 berupa surat keterangan yang masing-masing terdiri :

1. Surat Keterangan Lurah Tombolo Nomor 26/SKET/V/2013 tanggal 23 Mei 2013 (bukti P.1) menjelaskan bahwa harga transaksi jual beli yang terjadi pada lokasi tanah yang terletak di Jalan Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Kelurahan Tombolo, Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa pada umumnya adalah rata-rata berkisar antara Rp1.500.000,00(satu juta lima ratus ribu rupiah) s/d Rp3.500.000,00(tiga juta lima ratus ribu rupiah) permeter ;
2. Surat Keterangan Lurah Paccinongan Nomor 152/KPC/V/2013 tanggal 20 Mei 2013 (bukti P.2) menjelaskan bahwa harga transaksi jual beli yang terjadi pada lokasi tanah yang terletak di Jalan Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Kelurahan Tombolo, Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa pada umumnya adalah rata-rata berkisar antara Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) s/d Rp3.000.000,00(tiga juta rupiah) permeter ;
3. Surat Keterangan Lurah Romang Polong tanggal 20 Mei 2013 (bukti P.3) menjelaskan bahwa harga transaksi jual beli yang terjadi pada lokasi tanah yang terletak di Jalan Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Kelurahan Tombolo, Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa pada umumnya adalah rata-rata berkisar antara Rp.1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) s/d Rp.3.000.000,-(tiga juta rupiah) permeter ;

Bahwa alat bukti Para Pelawan / Pemohon Kasasi tersebut adalah merupakan keterangan yang diberikan oleh Pemerintah setempat dalam hal ini Kelurahan Tombolo, Kelurahan Paccinongan dan Kelurahan Romang Polong Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa kepada masyarakat sebagai bentuk pelayanan publik dan bukan pernyataan pribadi-pribadi dan/atau person pejabat yang bersangkutan, dimana letak Kelurahan - Kelurahan tersebut saling berdampingan antara satu dengan yang lainnya dengan lokasi obyek sengketa

Bahwa ketiga Surat Keterangan yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Tombolo, Paccinongan dan Romang Polong Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa tersebut bukan rekayasa dan / atau ada kerja sama antara Para Pelawan / Pemohon Kasasi dengan Kepala Kelurahan melainkan bahwa apa yang tertera / disebutkan dalam surat keterangan tersebut adalah suatu kenyataan yang sering terjadi dan / atau dilakukan oleh Kepala Kelurahan

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam melayani masyarakat setempat yang melakukan transaksi jual beli tanah dalam wilayah masing – masing ;

Keberatan Kedua :

Bahwa Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 08 September 2014 Nomor 52 / Pdt.G / 2013 / PN.SUNGG adalah sungguh sangat keliru dan salah menerapkan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 51 bagian menimbang keempat dari atas putusannya dinyatakan “Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat bertanda P. 4 dan P.5 berupa penilaian property atas nama H. Asrul Azis, SE, Jalan Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) dari Kantor Jasa penilai publik Syareif Endang & Rekan dan Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan. Majelis Hakim menilai bukti surat ini akan memiliki nilai pembuktian yang sempurna jika didukung dengan alat bukti yang lain “ ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar tersebut adalah sungguh sangat keliru dan salah menerapkan hukum dengan alasan bahwa alat bukti P.4 dan P.5 adalah hasil penilaian *Appraisal Independen* atas objek sengketa milik H.Asrul Azis, SE yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Syareif Endang & Rekan tanggal 30 September 2013 dan *Appraisal Independen* yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan tanggal 10 Oktober 2013 adalah Kantor Penilai Publik yang ahli dan jujur dalam melakukan penilaian terhadap obyek tanah dan bangunan (*property*) ;

Bahwa Syareif Endang & Rekan dan Toto Suharto & Rekan dalam menjalankan pekerjaannya sebagai kantor jasa Penilai Publik berpedoman pada “Nilai Pasar” yang didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu *property* antara pembeli yang berminat membeli dari penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimiliki, kehati-hatian dan tanpa paksaan;

Keberatan Ketiga :

Bahwa Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 08 September 2014 Nomor 52 / Pdt.G / 2013 / PN.SUNGG adalah sungguh sangat keliru dan salah menerapkan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada halaman 54 bagian menimbang pertama dari atas putusannya dinyatakan "Menimbang, bahwa terhadap alat bukti saksi yang diajukan oleh Para Pelawan yakni masing-masing atas nama saksi Abdurrahman Bin Sata dan saksi Suhardi Bin Suheri yang menerangkan jika harga tanah di lokasi yang ditempati oleh Para Pelawan pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 berpariatif dari Rp3.000.000,00(tiga juta rupiah) hingga Rp3.500.000,00(tiga juta lima ratus ribu rupiah) permeternya ;

Bahwa terhadap keterangan Para saksi tersebut, Majelis Hakim berpendapat jika keterangan para saksi tersebut adalah sepihak yang artinya bahwa harga tanah yang diterangkan oleh para saksi Pelawan adalah berdasarkan pendapat dan perkiraan para saksi sendiri saja sehingga Majelis Hakim berpendapat jika keterangan Para saksi tersebut bersifat kasuistis saja. Dengan demikian keterangan Para saksi tersebut patutlah untuk dikesampingkan ;

Keberatan Keempat :

Bahwa Majelis Hakim telah lalai menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan dengan tidak mempertimbangkan sama sekali peninjauan setempat dan / atau sidang diatas lokasi objek gugatan yang dilakukan pada tanggal 13 Juni 2014 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Terlawan I, II dan IV dan kenyataan dilapangan bahwa tanah dan bangunan rumah objek gugatan terletak dibibir / poros jalan utama Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Kabupaten Gowa ;

Bahwa peninjauan setempat dan atau sidang diatas lokasi objek gugatan bila dihubungkan dengan alat bukti bertanda P.1, P.2, P.3, P.4 dan P.5 adalah saling mendukung dan bersesuaian dengan keterangan / kesaksian dua orang saksi yang diajukan oleh Para Pelawan di persidangan, yaitu masing- masing bernama Abdurrahman Bin Sata dan Suhardi Bin Suheri ;

Bahwa Terlawan II *in casu* PT.Bank Panin Tbk Cabang Utama Makassar dalam menetapkan dan mengajukan penawaran harga limit hak tanggungan kepada Terlawan III *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang seharusnya menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik guna mentaksasi nilai objek hak tanggungan, namun hal ini tidak dilakukan Terlawan II, melainkan Terlawan II melakukan penilaian sendiri dengan harga limit penawaran yang ditetapkan dan diajukan adalah sebesar Rp2.298.100.000,00(dua miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah) sementara harga jual berdasarkan data yang Para Pelawan peroleh dari Kantor Jasa Penilai Publik

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syareif Endang & Rekan dan Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan (bukti P.4 dan P.5) adalah sebagai berikut :

- Kantor Jasa Penilai Publik Syareif Endang & Rekan tertanggal 30 September 2013 sebesar Rp9.648.000.000,00 (sembilan miliar enam ratus empat puluh delapan juta rupiah) dan;
- Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan tertanggal 10 Oktober 2013 No. Pile : VPP.13.10.0064 adalah Rp11.778.700.000,00(sembilan miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) ;

Bahwa penetapan harga yang diajukan oleh Terlawan II in Casu PT.Bank Panin Tbk Cabang Utama Makassar sebesar Rp2.298.100.000,00(dua miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah) tersebut kepada Terlawan III *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang sedemikian rendahnya sehingga sangat merugikan Para Pelawan / Para Pemohon Kasasi, dan hal itulah yang menjadi pokok utama / persoalan utama diajukannya perlawanan terhadap Eksekusi Hak Tanggungan

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti memori kasasi yang diterima pada tanggal 21 September 2015 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 9 November 201, dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum) karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini;

Bahwa lelang yang dilakukan oleh Terlawan III adalah lelang eksekusi terhadap jaminan yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang;

Bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 maka lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

Bahwa pembeli lelang (Terlawan IV) adalah pembeli lelang yang sah atas objek sengketa, oleh karena itu sebagai pembeli yang beriktik baik harus dilindungi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 3602 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Para Pemohon Kasasi H. ASRUL AZIS,S.E., dan kawan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 Para Pemohon Kasasi 1. **H. ASRUL AZIS,S.E.**, 2. **HJ. SARIBINTANG,S.E.**,3. **KUSNADI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/ Para Pelawan/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **12 April 2016** oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., dan H. Hamdi S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

ttd.

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

K e t u a

ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.



Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya Kasasi:

1.	Meterai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi	Rp. 5.000,-
3.	Administrasi Kasasi ...	Rp. 489.000,-
	Jumlah	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003