



PUTUSAN

Nomor 1603 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

KETUT SUARTINI, bertempat tinggal di Jalan Bedahulu V Nomor 9X, Praja Sari, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nyoman Gde Sudiantara, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Veteran Nomor 29 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2013; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

- 1. PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk - Sentra Kredit Menengah Denpasar**, berkedudukan di Jalan Raya puputan Nitimandala Nomor 27 Renon, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Petra Bakti, S.H., dan Ari Mukti Efendi, S.H. masing-masing pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk, berkedudukan di Jakarta di Jalan Jend. Sudirman Kav. I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor WDR/7.4/198 tanggal 13 Januari 2014;
- 2. MUHAMMAD DIPA YUSTIA PASA, SH, Mkn adalah Korator dan Pengurus, berkantor di "Law office Tandra & Associates"**, berkedudukan di Ruko Plaza Segi 8 Kav. D-861 Jalan Raya Permai III Surabaya;
- 3. JOK HAN**, bertempat tinggal di Jalan Bedahulu Nomor 11 B, Kota Denpasar dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Surata, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Pengacara " I WAYAN SURATA, S.H. DAN ASSOCIATES" yang beralamat di Jalan Gatot Subroto Tengah Nomor 345 Lantai II Denpasar-Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2014;
- 4. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, Direktorat Jendral Kekayaan Negara kantor Wilayah XIV Denpasar/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar**, berkedudukan di Jalan Dr. Kusuma Atmaja (GKN I)

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2014



Renon, Denpasar dalam hal ini memberi kuasa kepada Maria Lucia Clamamera, S.H, M.H. dan kawan-kawan, para karyawan Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 535, luas tanah 500 m² atas nama Ketut Suartini, yang terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
2. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2012, Penggugat membaca Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan Kedua yang diumumkan oleh Turut Tergugat dalam Koran Bisnis Bali, Edisi Rabu 4 Januari 2012 pada halaman 11 yang pada intinya berisi "Pengumuman Lelang dan Pelaksanaan lelang kedua atas objek lelang diantaranya:
 - 1 (satu) paket tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya tersebut dalam SHM Nomor 535, luas tanah 500 M² (lima ratus meter persegi) an. Ketut Suartini, terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
3. Bahwa didalam pengumuman lelang yang dimuat dalam Koran Bisnis Bali tersebut, Turut Tergugat menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang yang diumumkan tersebut adalah atas permohonan dari Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II;
4. Penggugat mohon perhatian majelis, bahwa Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat IV tidak memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan pelaksanaan lelang atas objek lelang sebagaimana telah Penggugat sampaikan dalam angka 2 Posita gugatan *a quo* dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - 4.1. Bahwa objek lelang terhadap sebidang tanah dengan SHM Nomor 535, luas 500 M² (lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ketut Suartini sebagaimana tertuang dalam dalil gugatan pada posita angka 1 bukan



- merupakan asset milik PT Puri Nikita (dalam pailit) melainkan asset milik pribadi Penggugat;
- 4.2. 4.2. Bahwa objek lelang terhadap sebidang tanah dengan SHM Nomor 535, luas 500 M² (lima ratus meter persegi) tersebut, bukan merupakan *Boedel*/Pailit PT Puri Nikita (dalam pailit);
 - 4.3. Bahwa objek lelang *a quo* bukan merupakan objek jaminan pembiayaan kredit PT Puri Nikita (dalam pailit);
 - 4.4. Disamping itu, pelelangan terhadap objek lelang sebagaimana tercantum dalam posita gugatan angka 2 tersebut diatas selain cacat hukum juga tidak memiliki dasar dan alasan hak yang jelas;
 - 4.5. Terlebih, terhadap pelaksanaan lelang ke-1 (pertama) atas objek *a quo* juga telah diajukan gugatan "Perbuatan Melawan Hukum" oleh Penggugat sebagaimana teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor register perkara Nomor 344/Pdt.G/2011/PN. Dps, tanggal 15 Juni 2011 dan sampai saat ini perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Denpasar serta belum diputus Pengadilan Negeri Denpasar;
 - 4.6. Selain itu pada tanggal 15 Juli 2011 Penggugat juga telah berkirin surat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar di Jalan Dr. Kusuma Atmaja (GKN 1) Renon – Denpasar yang pada intinya menyatakan keberatan dan permohonan pembatalan lelang atas 1 (satu) paket tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat diatasnya tersebut dalam SHM Nomor 535, luas tanah 500 M² (lima ratus meter persegi) an. Ketut Suartini, terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
 - 4.7. Bahwa Penggugat juga telah memberitakan dan mengumumkan perihal keberatan dan masih terjadinya sengketa atau perkara di Pengadilan Negeri Denpasar atas pelaksanaan lelang Pertama terhadap objek lelang tersebut melalui Media cetak Bali Tribun Halaman 3 yang pada intinya berisi: Pengumuman keberatan, dan Bantahan Lelang atas 1 (satu) paket tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat diatasnya tersebut dalam SHM Nomor 535, luas tanah 500 M² (lima ratus meter persegi) an. Ketut Suartini, terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
 - 4.8. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang secara bersama sama melaksanakan Lelang ke -2 atas objek yang sampai saat ini masih disengketakan dan perkaranya masih



- diperiksa Pengadilan Negeri Denpasar adalah merupakan "Perbuatan Melawan Hukum";
- 4.9. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang kedua dilaksanakan baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sangat mengetahui bahwa objek tersebut masih dalam sengketa dan Perkaranya sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Denpasar sehingga dengan diajukannya pengajuan lelang kembali (pengajuan lelang ke-2) oleh Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4.10. Bahwa disetujuinya pelaksanaan lelang oleh Tergugat II sebagai Kurator, padahal objek tersebut bukan merupakan *Boedel* Pailit sehingga tidak ada kewenangan kurator untuk menyetujui pelelangan atas objek lelang *a quo* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4.11. Dengan dibelinya objek tersebut oleh Tergugat III padahal Tergugat III mengetahui objek pelelangan tersebut masih dalam sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga Tergugat III dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad buruk;
- 4.12. Dan dilaksanakannya pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV atas objek Tersebut padahal Turut Tergugat sangat mengetahui bahwa objek yang akan dilelang sampai saat ini masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melakukan upaya Pelelangan terhadap objek tersebut secara tidak sah dan melawan hukum, dan telah mengakibatkan objek tanah tersebut terjual melalui lelang, telah mengakibatkan kerugian materiil dan moril bagi Penggugat, yang dapat Penggugat rinci sebagai berikut:
- A. Kerugian Materiil;
- Akibat Perbuatan I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sejak bulan Maret 2011 hingga saat gugatan ini diajukan Penggugat telah kehilangan hak untuk menjual kepada pihak lain, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp2.500.000000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- B. Kerugian Moril;
- Akibat dilakukannya pelelangan tersebut sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, Penggugat mengalami tekanan psikologis, menanggung rasa malu, tertekan, dan nama baik Penggugat menjadi cemar. Meski hal tersebut tidak dapat Penggugat perkirakan nilainya, namun Penggugat menuntut kerugian sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat seluruhnya berjumlah Rp4.000.000,00 (empat miliar rupiah);

6. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat tidak mengalihkan objek tersebut kepada pihak lain, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap: 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya SHM Nomor 535, dengan luas tanah 500 M² (lima ratus meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ketut Suartini yang terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
7. Dan juga untuk dapat memberikan Jaminan dan Kepastian Hukum bagi Penggugat apabila Gugatan penggugat ini di kabulkan oleh Pengadilan, serta dapat dilaksanakannya kewajiban membayar ganti rugi kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 - 7.1. Sebidang tanah beserta Kantor PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk atau lebih di kenal dengan nama Bank BNI 46 beralamat di Jalan Raya Puputan Nitimandala Nomor 27 Renon Denpasar;
 - 7.2. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya yang di kenal Kantor Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah XIV Denpasar/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, berkedudukan di Jalan Dr. Kusuma Atmaja (GKN 1) Renon – Denpasar;
 - 7.3. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya yang terletak di Jalan Bedahulu Nomor 11 B, Kota Denpasar Bali;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan seluruh proses Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada tanggal 18 Juli 2012 atas objek lelang berupa:
 - 1 (satu) paket tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya tersebut dalam SHM Nomor 535, luas tanah 500 M² (lima ratus meter persegi) atas nama Ketut Suartini, terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
2. Meletakkan sita jaminan atas (*conservatoir beslag*) terhadap;

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2014



- a. 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya SHM Nomor 535, dengan luas tanah 500 M² (lima ratus meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ketut Suartini yang terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
 - b. Kantor PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk - Sentra Kredit Menengah Denpasar berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya atau lebih di kenal dengan nama Bank BNI 46 beralamat di Jalan Raya Puputan Nitimandala Nomor 27 Renon Denpasar;
 - c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya yang di kenal Kantor Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah XIV Denpasar/ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, berkedudukan di Jalan Dr. Kusuma Atmaja (GKN 1) Renon – Denpasar;
 - d. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya yang terletak di Jalan Bedahulu Nomor 11 B, Kota Denpasar Provinsi Bali;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu mesti ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperoleh putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkara;
- II. Dalam Pokok Perkara:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV (Para Tergugat) terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelaksanaan lelang pada tanggal 18 Januari 2012 yang dilaksanakan oleh Tergugat IV atas objek lelang berupa:
 - 1 (satu) paket tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya dalam SHM Nomor 535, luas tanah 500 M² (lima ratus meter persegi) an. Ketut Suartini, terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
 4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) secara tanggung renteng;
 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - a. 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya SHM Nomor 535, dengan luas tanah 500 M² (lima ratus



meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ketut Suartini yang terletak di Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

- b. Sebidang tanah dan Kantor PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berdiri di atasnya atau lebih di kenal dengan nama Bank BNI 46 beralamat di Jalan Raya Puputan Nitimandala Nomor 27 Renon Denpasar;
 - c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya yang di kenal Kantor Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah XIV Denpasar/ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, berkedudukan di Jalan Dr. Kusuma Atmaja (GKN 1) Renon – Denpasar;
 - d. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya yang terletak di Jalan Bedahulu Nomor 11 B, Kota Denpasar Bali;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar denda atas kelalaian melaksanakan putusan (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan yang dilakukan Para Tergugat;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV;
 8. Membebaskan seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Eksepsi *Obscuure Libel*;

1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat IV adalah pelaksanaan lelang tanggal 18 Januari 2012;
2. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 2 angka 3 dan halaman 4 angka 4.12 menyebut adanya Turut Tergugat. Bahwa penyebutan Turut

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2014



Tergugat tidak dapat dimengerti dan sangat tidak jelas dimana diantara pihak yang digugat tidak ada yang disebut Turut Tergugat;

3. Bahwa permohonan Provisi Penggugat pada halaman 5 angka 1 menyebutkan agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan seluruh proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada tanggal 18 Juli 2012 atas objek lelang jelas merupakan permohonan yang mengada-ada karena memohonkan pembatalan suatu tindakan yang belum terjadi;
4. Bahwa karena gugatan sangat tidak jelas dan permohonan yang mengada, maka hal ini berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas. Oleh karenanya cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Dps. tanggal 29 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan eksepsi Tergugat IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*, yang hingga kini ditaksir sebanyak Rp2.746.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 132/PDT/2013/PT DPS tanggal 14 November 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 9 Desember 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 23 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Januari 2014;



Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 9 Januari 2014, 20 Januari 2014 dan 8 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Januari 2014, 23 Januari 2014 dan 16 Januari 2014;

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* salah dan keliru menerapkan hukum oleh karena kurang cukup dipertimbangkan mengenai alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dimana berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yaitu sertifikat hak milik Nomor 535/Desa Dauh Puri Kaja, luas 500 M² (lima ratus meter persegi) atas nama Ketut Suartini adalah milik dari Pemohon Kasasi sedangkan lelang didasarkan atas pelaksanaan hak tanggungan yang diumumkan di koran Bisnis Bali edisi Rabu tanggal 4 Januari 2012 sebagai Termohon lelang adalah PT Puri Nikita (dalam pailit) sehingga objek lelang terhadap sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 535/Desa Dauh Puri Kaja, luas 500 M² (lima ratus meter persegi) atas nama Ketut Suartini, sehingga tanah tersebut bukan merupakan *Boedel* Pailit PT Puri Nikita, sehingga objek lelang *a quo* bukan merupakan objek jaminan pembiayaan kredit PT Puri Nikita (dalam pailit) terhadap pertimbangan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970;
2. Bahwa *Judex Facti* salah dan tidak cermat menerapkan hukum sebagaimana telah diakui oleh Tergugat I dalam jawabannya yaitu Tergugat I melakukan lelang hak tanggungan sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 55 ayat 1 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU jo. Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan sangat jelas memiliki korelasi terhadap putusan pailit dari Pengadilan Niaga karena debitur dinyatakan cedera janji saat putusan pailit dinyatakan. Dalam hal ini adanya kekeliruan subjek oleh karena Pemohon Kasasi bukan sebagai pihak yang dinyatakan pailit atas dasar tersebut sertifikat hak milik Nomor 535/Desa



Dauh Puri Kaja, luas 500 M² (lima ratus meter persegi), atas nama Ketut Suartini adalah milik Pemohon Kasasi bukan merupakan *Boedel* Pailit sehingga objek lelang adalah cacat hukum atau tidak memiliki dasar atau alas hak yang jelas;

3. Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan suatu pertimbangan secara lengkap oleh karena Pemohon Kasasi sebagai pemilik sertifikat hak milik Nomor 535/Desa Dauh Puri Kaja, seluas 500 M² (lima ratus meter persegi), atas nama Ketut Suartini yang dijadikan jaminan atas kredit PT Puri Nikita yang mana Pemohon Kasasi tidak pernah menerima teguran untuk memenuhi kewajibannya atas jumlah hutang yang harus dibayar sehingga pelaksanaan lelang atas hak tanggungan tidak didasarkan atas jumlah hutang yang pasti, hal ini tidak sesuai dengan pasal 1 butir ke-2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.09/1993, menyatakan bahwa piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut atas dasar tersebut pelaksanaan lelang hak tanggungan sertifikat milik Pemohon Kasasi tidak didasarkan atas jumlah hutang yang pasti;
4. Bahwa *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* tidak memberikan rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi, oleh karena Pemohon Kasasi sebagai pemilik jaminan yang menjamin hutang piutang PT Puri Nikita tidak pernah diberitahukan oleh Termohon Kasasi I atas macetnya hutang PT Puri Nikita sehingga Pemohon Kasasi tidak ada kesempatan untuk bermusyawarah atau untuk mencari jalan damai dengan Termohon Kasasi I sebagai Kreditur dalam hal pelunasan hutang dari debitur PT Puri Nikita maka sepatutnya Pemohon Kasasi diberikan kesempatan untuk melunasi hutang-hutang debitur atas jaminan tanah sertifikat milik Pemohon Kasasi;
5. Bahwa *Judex Facti* telah keliru memberikan pertimbangan terhadap perkara *a quo* oleh karena *Judex Facti* tidak pernah mempertimbangkan terhadap objek sertifikat hak milik Nomor 535/Desa Dauh Puri Kaja, luas 500 M² (lima ratus meter persegi), atas nama Ketut Suartini yang dijadikan objek sengketa dalam register perkara Nomor 344/Pdt.G/2011/PN Dps.;
6. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dan tidak mempertimbangkan sebagaimana jawaban Tergugat I/Termohon Kasasi I melakukan lelang hak tanggungan sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 55 ayat 1 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU jo. Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan sangat jelas memiliki korelasi terhadap putusan



pailit dari Pengadilan Niaga karena debitur dinyatakan cedera janji saat putusan pailit dinyatakan, hal ini secara jelas bahwa debitur dalam hal ini ada dalam keadaan pailit, oleh karena sertifikat hak milik Nomor 535/Desa Dauh Puri Kaja bukan merupakan asset milik PT Puri Nikita (dalam pailit) dan juga bukan merupakan *Boedel* pailit PT Puri Nikita melainkan asset milik pribadi Pemohon Kasasi, maka sepatutnya yang dilelang terlebih dahulu adalah asset-asset PT Puri Nikita (dalam pailit) untuk melunasi hutang debitur, sehingga pelaksanaan lelang atas sertifikat hak milik Pemohon Kasasi sepatutnya ditangguhkan menunggu sampai dilelangnya asset milik PT Puri Nikita;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa telah terbukti objek sita telah dijamin sesuai hak tanggungan kepada Tergugat I namun setelah terjadi *wanprestasi*, maka objek sita diajukan lelang, hal tersebut telah sesuai hukum lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KETUT SUARTINI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 Februari 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, 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 Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

Ttd/ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	Ttd/Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah	Rp500.000,00	

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,
NIP : 19610313 198803 1003.

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 1603 K/Pdt/2014