



**PUTUSAN**

**No. 2090 K/Pdt/2010**

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

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

- 1. PUTERAARIA WANDARA LIEM;**
- 2. RICKY SETIAWAN LIEM;**
- 3. ARIEF SETIAWAN LIEM;**
- 4. NI PUTU LILIE HANDAYANI,** semuanya bertempat tinggal di Jl. Seroja, Gang Manas No. 2 Banjar/Lingkungan Tegeh Kuri, Desa/Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada WIHARTONO, S.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jl. Kapt. Tjok Agung Tresna No. 49 Renon Denpasar, Bali, para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

m e l a w a n:

- 1. PT. BPR SRI ARTHA LESTARI,** berkedudukan di Jl. Teuku Umar No. 121 Blok D1-D2 Denpasar, Bali;
- 2. ALEX P. CANDRA,** bertempat tinggal di Jl. Sandat V No. 4 Denpasar;
- 3. PRIBADI BUDIONO,** bertempat tinggal di Jl. Teuku Umar No. 121 Blok D1-D2 Denpasar, Bali, dalam hal ini nomor 2 dan 3 memberi kuasa kepada I NYOMAN JAYA, S.H., dan kawan, Advokat, berkantor di Jl. Tukad Yeh Aya No. 129 B Renon, Denpasar, Bali;
- 4. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH XIV DENPASAR/KANTOR PELAYANAN NEGARA dan LELANG DENPASAR,** berkedudukan di Jl. Dr. Kusuma Atmaja (GKN I) Renon, Denpasar, Bali, para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Hal. 1 dari 24 hal. Put. No. 2090 K/Pdt/2010



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2007, Penggugat I, Penggugat III melakukan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I dengan Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007 yang kemudian dilegalisasi dengan No. Leg 22/X/2007 di hadapan Notaris I Nyoman Suryawan, S.H. di Kuta Kabupaten Badung, tertanggal 10 Oktober 2007, namun demikian dalam proses legalisasi tersebut telah cacat hukum karena salah satu pihak tidak cakap hukum untuk melakukan sahnyanya suatu perjanjian, sehingga dengan demikian Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007 adalah batal demi hukum;

Bahwa selain Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007, Penggugat I, Penggugat III juga melakukan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I dengan Perjanjian Kredit No. 1124/PK/TL-IL/X/2007, namun demikian dalam Perjanjian Kredit tersebut telah mengalami cacat hukum karena di dalam perjanjian kredit tersebut tidak memuat beberapa ketentuan yang seharusnya terdapat dalam sebuah perjanjian kredit. Di mana di dalam perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh pihak Penggugat I, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I di tandatangani oleh Tergugat II tersebut pada halaman 6 hanya mencantumkan Pasal 9 mengenai ketentuan Bank dan langsung pada Pasal 13 tentang pembukuan hutang, tanpa mencantumkan Pasal 10, 11, 12, dengan demikian ada beberapa kesepakatan yang tidak masuk dalam perjanjian dalam proses perjanjian kredit tersebut sehingga perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, yang kemudian perjanjian kredit tersebut dilegalisasi Notaris di Kota Kabupaten Badung, tertanggal 10 Oktober 2007, namun demikian dalam proses legalisasi tersebut telah cacat hukum karena salah satu pihak tidak cakap hukum untuk melakukan sahnyanya tentang perjanjian, sehingga dengan demikian Perjanjian Kredit No. 1124/PK-TL-IL/X/2007 adalah batal demi hukum;

Bahwa dari kedua perjanjian kredit cacat hukum tersebut para Penggugat menandatangani blangko APHT di hadapan Notaris I Nyoman Suryawan, S.H., Notaris di Kuta, Kabupaten Badung, namun faktanya di dalam sertifikat Hak tanggungan tersebut dibuat, dilakukan di hadapan Notaris/PPAT AA. Sagung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prima, S.H., No. 260/2007 tertanggal 9 November 2007, di mana para Penggugat tidak pernah menandatangani dan berhadapan dengan Notaris/PPAT AA. Sagung Prima, S.H., sehingga sesuai dengan undang-undang APHT tersebut cacat hukum dan harus batal demi hukum;

Bahwa namun demikian walaupun perjanjian kredit dan APHT tersebut cacat hukum akan tetapi Penggugat I, telah pula melakukan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I, namun sejak bulan Juli 2008, Penggugat I mengalami masalah dengan angsuran tersebut dan tidak melakukan kewajibannya;

Bahwa pada saat Penggugat I mengalami keterlambatan angsuran, pihak Tergugat I tidak melakukan teguran, pembinaan, pengurangan nilai angsuran dan proses sebagaimana yang ditentukan sesuai dengan undang-undang perbankan dan Peraturan Bank Indonesia. Dengan tidaknya Tergugat I melakukan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam undang-undang maupun peraturan Bank Indonesia ketika mengetahui Penggugat I yang mengalami kendala angsuran maka dengan demikian Tergugat I tidak melakukan asas Prudential dan Protection. Sebagaimana yang diamanatkan dalam perundang-undangan;

Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2008, Penggugat I mendapatkan rincian pelunasan kredit dari Tergugat I yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan salah satu kewajiban Tergugat I sebagai kreditur apabila pihak debitur mengalami permasalahan terhadap kewajibannya;

Bahwa atas rincian hutang tersebut kemudian Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 28 Agustus 2008, memaksa Penggugat dan Penggugat IV agar membuat surat pernyataan walau faktanya di dalam surat pernyataan tersebut adalah perjanjian yang sisinya agar pihak Penggugat I, Penggugat IV menjual seluruh tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit dengan SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 183/Tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur atas nama Putera Aria Wandara Liem kepada Tergugat II;

Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang memaksa Penggugat dan Penggugat IV agar menjual tanah dan bangunan dengan SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 183/Tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Timur atas nama Putera Aria Wandara Liem kepada Tergugat II secara pribadi padahal Tergugat II dan Tergugat III

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No. 2090 K/Pdt/2010

#### 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)



mengetahui tanah dan bangunan tersebut masih menjadi jaminan para Penggugat di Tergugat I, sehingga perlu dipertanyakan kapasitas Tergugat II sebagai Direktur Utama yang seharusnya melakukan teguran, pembinaan dan proses sebagaimana yang ditentukan sesuai dengan undang-undang perbankan dan Peraturan Bank Indonesia, dengan kata lain Tergugat II dan Tergugat III memanfaatkan kelemahan dari Penggugat I untuk kepentingan pribadi dengan maksud dan tujuan mengambil tanah dan bangunan milik para Penggugat dengan nilai di bawah harga pasar, sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa pada tanggal 3 November 2008 Penggugat I telah menerima surat dari Tergugat I yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III yang isinya agar Penggugat I segera menyelesaikan kewajibannya dan apabila tidak dapat membaliknama dan kesempatan Penggugat I untuk membeli agunan dan jaminan tersebut adalah batal. Hal tersebut adalah bukti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III bukan sebagai debitur yang benar karena tidak melakukan pembinaan serta adanya keinginan memproses balik nama tanpa melalui proses yang diatur menurut undang-undang;

Bahwa dari pernyataan yang di dalamnya berisi perjanjian tertanggal 28 Agustus 2008, Penggugat I diberi waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan atau pada tanggal 28 November 2008 untuk membeli kembali dan atau menjual oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga bertolak belakang dengan surat 3661/KRD/XI/2008 tertanggal 3 November 2008 perihal: Pemberitahuan Penyelesaian Pengambilalihan jaminan II yang salah satunya ditandatangani oleh Tergugat III, hal ini menunjukkan adanya tindakan yang menyalahi prosedur perbankan terhadap debitur sehingga perbuatan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa para Penggugat telah menerima surat pemberitahuan lelang dari Tergugat IV (Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah XIV Denpasar Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Denpasar) dengan surat Nomor: S-01/WKN.14/KP.01/2009 jo. Pasal 65 ayat (1)/WKN.14/KP.01/2009 tertanggal 6 Januari 2009 yang intinya bahwa pihak Tergugat IV akan melakukan lelang atas tanah dan bangunan milik para Penggugat, padahal selama ini para Penggugat tidak pernah menerima surat tembusan permohonan lelang dari Tergugat I maupun surat panggilan dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV untuk diberi kesempatan untuk melakukan dan haknya sebagaimana diatur dalam undang-undang;

Bahwa sesuai dengan surat dari Tergugat IV, surat permohonan lelang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV pada hari Kamis tanggal 11 Desember 2008 dan kemudian dibuat Surat Penetapan No. S-957/WKN.14/KP.01/2008 pada hari Senin, tanggal 15 Desember 2008 Tergugat IV tanpa melalui prosedur pemanggilan terhadap Penggugat I sebagaimana yang diamanatkan dalam undang-undang, sehingga perbuatan Tergugat IV tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan diajukannya permohonan lelang oleh pihak Tergugat I kepada Tergugat IV maka Tergugat I telah melanggar perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I dengan para Penggugat terutama Pasal 18 perjanjian kredit dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dengan demikian maka permohonan pelaksanaan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat IV atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 183/Tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur atas nama Putera Aria Wandara Liem tersebut adalah cacat hukum dan haruslah dibatalkan;

Bahwa dengan cacat hukumnya permohonan lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat IV maka penetapan lelang No. S957/WKN.14/KP.01/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang diterbitkan oleh Tergugat IV terhadap penetapan No. S957/WKN.14/KP.01/2008 tanggal 15 Desember 2008 sudah sepatutnya batal demi hukum;

Bahwa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah pihak Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat IV dan dilakukan penetapan lelang oleh Tergugat IV segala proses tindak lanjut permasalahan yang menyangkut hak dan kewajiban Penggugat I menjadi kewenangan Tergugat IV, namun berdasarkan surat tertanggal 31 Desember 2008 dan surat tertanggal 14 Januari 2009 dari Tergugat I yang ditandatangani oleh Tergugat III masih mengharapkan kepada Penggugat I untuk dapat menyelesaikan kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat I, hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III;

Bahwa dengan cacat hukumnya Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007 dan Perjanjian Kredit No. 1124/PK/TL-IL/X/2007 tertanggal 10 Oktober

Hal. 5 dari 24 hal. Put. No. 2090 K/Pdt/2010

#### 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

2007 serta APHT No. 260/2007 tertanggal 9 November 2007 antara Penggugat I dengan Tergugat I maka Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007 dan Perjanjian Kredit No. 1124/PK/TL-IL/X/2007 tertanggal 10 Oktober 2007 serta APHT No. 260/2007 tertanggal 9 November 2007 adalah batal demi hukum;

Bahwa dengan batalnya Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007 dan Perjanjian Kredit No. 1124/PK/TL-IL/X/2007 tertanggal 10 Oktober serta APHT No. 260/2007 tertanggal 9 November 2007 antara Penggugat I dengan Tergugat I, maka para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menyatakan secara hukum tidak ada kewajiban para Penggugat untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I dan memerintahkan kepada Tergugat I atau pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan ini untuk mengembalikan SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 183/Tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur atas nama Putera Aria Wandara Liem kepada para Penggugat;

Bahwa dengan cacat hukumnya permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat IV maka para Penggugat mohon majelis hakim agar menyatakan hukum bahwa Penetapan Lelang No. S 957/WKN.14/KP 01/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang diterbitkan oleh Tergugat IV terhadap penetapan No. S 957/WKN.14/KP 01/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang ditetapkan oleh Tergugat IV tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Namun untuk menghindari terjadinya pengalihan kepada pihak ketiga maka kami mohon agar ditetapkan sita terhadap objek yang dimohonkan lelang yaitu SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 183/Tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur atas nama Putera Aria Wandara Liem;

Bahwa dengan adanya Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007, Perjanjian Kredit No. 1124/PK/TL-IL/X/2007 tanggal 10 Oktober 2007, APHT No. 260/2007 tertanggal 9 November 2007 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Anak Agung Sagung Prima, S.H., permohonan lelang dari Tergugat I dan Penetapan Lelang No. S 957/WKN.14/KP 01/2008 tanggal 15 Desember 2008 dari Tergugat IV, para Penggugat merasa dirugikan baik secara material maupun immaterial dengan uraian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

- Pembayaran pokok dan bunga perjanjian kredit 1123/PK/TL-IL/X/2007:
- TL sebesar Rp. 9.000.000,- selama 10 bulan dengan total

Hal. 6 dari 24 hal. Put. No. 2090 K/Pdt/2010

**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)



Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

- IL sebesar Rp. 9.000.000,- selama 10 bulan dengan total

Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

- Pembayaran pokok dan bunga Perjanjian Kredit No. 1124/PK/TL/X/2007;

- TL sebesar Rp. 1.500.000,- selama 10 bulan dengan total

Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

- Biaya pengurusan perkara untuk mengurus perkara senilai Rp.

500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga kerugian perkara untuk mengurus perkara senilai Rp. 500.000.000,-

(lima ratus juta rupiah);

Sehingga kerugian materiil sebesar Rp. 90.000.000,- + Rp. 90.000.000,- +

Rp. 15.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 695.000.000,- (enam ratus

sembilan puluh lima juta rupiah);

b. Kerugian immateriil:

Bahwa dengan diumumkanannya lelang di media masa tanpa memperhatikan

hak dan kewajiban para Penggugat sesuai dengan prosedur yang diatur

dalam undang-undang yang berlaku, maka kerugian-kerugian secara immateriil

yang dialami para Penggugat sebagai akibat pengumuman tersebut dapat

ditaksir sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Sehingga nilai kerugian para Penggugat seluruhnya sebesar Rp.

695.000.000,- + Rp. 2.000.000.000,- = Rp. 2.695.000.000,- (dua milyar enam

ratus sembilan puluh lima juta rupiah);

Bahwa agar terjaminnya pelaksanaan kewajiban ganti rugi oleh para

Tergugat apabila gugatan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka sangatlah

wajar apabila para Penggugat mohon kepada majelis hakim dapat melakukan

sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap aset-aset berupa sebidang tanah dan

bangunan beserta barang-barang yang terdapat di dalamnya terletak:

a. Di Jalan Teuku Umar No. 121 Blok D1 – D2 Denpasar Bali dikenal dengan

PT. BPR SRI ARTHA LESTARI;

b. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan

Negara Kantor Wilayah XIV Denpasar/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

dan Lelang Denpasar, berkedudukan Jl. Dr. Kesuma Atmaja (GKN 1) Renon,

Denpasar;

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara quo oleh para

Tergugat maka para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara a quo, terhitung sejak dibacaknya putusan sampai dilaksanakannya;

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

1. Mengabulkan permohonan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 1123/PK/TL-IL/X/2007 yang kemudian dilegalisasi dengan No. Leg 22/X/2007 di hadapan Notaris I Nyoman Suryawan, S.H., Notaris di Kuta, Kabupaten Badung, tertanggal 10 Oktober 2007 cacat dan tidak sah secara hukum sehingga harus batal demi hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 1124/PK-TL/X/2007 cacat dan tidak sah secara hukum sehingga harus batal demi hukum;
5. Menyatakan APHT No. 260/2007 tertanggal 9 November 2007 yang dibuat dan ditandatangani oleh Anak Agung Sagung Prima, S.H., adalah cacat dan tidak sah secara hukum sehingga harus batal demi hukum;
6. Menyatakan Penetapan Lelang dengan nomor S 957/WKN.14/KP 01/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menetapkan sita terhadap SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 183/Tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur atas nama Putera Aria Wandara Liem agar tidak dialihkan kepada pihak ketiga;
8. Membebaskan Penggugat dari segala hutang yang ada;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilekatkan kepada barang/harta-harta Tergugat I dan Tergugat IV yaitu:
  - a. Di Jalan Teuku Umar No. 121 Blok D1–D2 Denpasar Bali, dikenal dengan PT. BPR SRI ARTHA LESTARI;
  - b. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah XIV Denpasar/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, berkedudukan Jl. Dr. Kesuma Atmaja (GKN I) Renon, Denpasar;

Hal. 8 dari 24 hal. Put. No. 2090 K/Pdt/2010

#### 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)



10. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari para Tergugat;
12. Membebaskan seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Tergugat secara tanggung renteng;

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

Dalam Eksepsi:

Kompetensi Absolut:

Bahwa gugatan para Penggugat mencantumkan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah XIV Denpasar/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar sebagai Tergugat IV. Dan dalam petitum pada angka 2 dan 6: Menyatakan ....dst.... Tergugat IV adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dan "Menyatakan Penetapan Lelang dengan No. S957/WKN.14/KP.01/2008 ...dst.... adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum' seharusnya bilamana ada dalil dalam petitum gugatan sebagaimana tersebut di atas para Penggugat sepatutnya mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri;

Bahwa gugatan para Penggugat error in persona, gugatan mengandung cacat formil dan atau tidak dipenuhinya syarat formal dikarenakan telah terjadinya kesalahan dalam penentuan pihak yang berperkara khususnya mengenai subjek hukum. Karena baik dalam gugatan dan perubahan gugatan dari para Penggugat telah salah subjek hukum yang digugat yaitu Alex P Candra ditulis juga Alex Purnadin Candra, Jl. Sandat V No. 4 Denpasar, yang selanjutnya disebut Tergugat II. Dalam hal ini telah salah penulisan subjek hukumnya dan alamatnya. Karena tidak ada orang yang bernama Alex P Candra ditulis juga Alex Purnadin Candra, berlatam di Jl. Sandat V NO. 4 Denpasar. Yang ada adalah Alex P Chandra ditulis juga Alex Purnadi Chandra berlatam di Jl. Bumbak Gang Pulau Selayar No. 6 Banjar Anyar Kelod, Kerobokan, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali. Begitu juga para Penggugat tidak semestinya menggugat Tergugat II (Alex P Chandra) dan Tergugat III (Pribadi Budiono)



selaku pribadi sebab segala tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III keseluruhannya adalah untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat I (PT. BPR SRI ARTHA LESTARI). Dengan telah tidak dipenuhi syarat formal dari suatu gugatan maka adalah patut menurut hukum bilamana gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa secara hukum formal gugatan para Penggugat kurang memenuhi syarat gugatan yang baik (sempurna), hal mana dikarenakan dalam dalil-dalil posita dari gugatan para Penggugat tidak dengan jelas, tegas dan lengkap dan cermat mendalilkan salah satu pihak tidak cakap hukum untuk melakukan sahnya suatu perjanjian sehingga dalil posita tersebut akan menimbulkan suatu pertanyaan ataukah pihak Tergugat I, II, III ataukah Tergugat IV mengingat dalam gugatan para Penggugat pihak penggugat maupun Tergugat lebih dari 1 (satu);

Bahwa begitu pula pihak Tergugat dalam gugatan para Penggugat lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam suatu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus diingat tersendiri;

Bahwa para Penggugat telah melakukan kesalahan yang amat mendasar yakni para Penggugat telah melakukan perubahan/tambahan atas petitum dari gugatannya. Hal ini bertentangan dengan Pasal 126 Rv;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa setelah dilakukan penjualan lelang atas tanah dan bangunan yang merupakan jaminan kredit (Sertifikat Hak Milik No. 5261/Kelurahan Tonja, atas nama Tergugat I Rekonvensi (Putera Aria Wandara Liem) dan Tergugat II Rekonvensi (Ricky Setiawan Liem) di mana tanah dan bangunan tersebut laku terjual lelang seharga Rp. 1.210.000.000,- (satu milyar dua ratus sepuluh juta rupiah). Tetapi telah ternyata dari hasil lelang sebagaimana tersebut di atas masih terdapat kekurangan hutang yang masih harus dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi. Di mana seluruh total hutang yang harus dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi setelah ditambah biaya-biaya lelang dan biaya lainnya adalah sebesar Rp. 1.404.771.920,- (satu milyar empat ratus empat juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah). Sedangkan jaminan kredit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut laku terjual lelang seharga Rp. 1.210.000.000,- (satu milyar dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan demikian sisa hutang yang masih harus dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 194.771.920,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah), dengan perincian sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonvensi;

Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal Tergugat I Rekonvensi (Putera Aria Wandara Liem) dan Tergugat III Rekonvensi (Arief Setiawan Liem) yang terletak di Jl. Yudistira No. 22 A Kota Denpasar dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonvensi;

Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar para Tergugat Rekonvensi dihukum atau siapa saja yang mendapat hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Yudistira No. 22 A untuk mengosongkan dan menyerahkan berikut surat bukti haknya (sertifikat hak milik) kepada Penggugat I Rekonvensi guna dijual lelang di muka umum yang hasilnya untuk membayar dan melunasi seluruh sisa hutang yang masih harus dilunasi/dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi;

Bahwa patut dan adil menurut hukum para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar sisa hutang yang masih harus dibayar sebesar Rp. 194.771.920,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) kepada Penggugat I Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;

Bahwa Tergugat Rekonvensi juga ihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian para Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa untuk mempercepat pelunasan sisa hutang yang masih harus dibayar oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi, Penggugat I Rekonvensi mohon putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa begitu pula patut dan adil para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No. 2090 K/Pdt/2010



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta Tergugat Rekonvensi dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sisa hutang yang masih harus dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi adalah sebesar Rp. 194.771.920,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah);
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa hutang yang masih harus dibayar sebesar Rp. 194.771.920,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) kepada Penggugat I Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Denpasar atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Yudistira No. 22 A Kota Denpasar, Provinsi Bali tersebut di atas;
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja (orang-orang) yang mendapatkan hak darinya atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Yudistira No. 22 A Kota Denpasar, Provinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Rumah milik bapak I Wayan Sudama dan rumah milik Bapak I Made Gundul;

Timur : Rumah milik Bapak I Made Puja Asmara;

Selatan : Gang 22;

Barat : Rumah milik Bapak I Nyoman Suyadnya;

Untuk mengosongkan dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat I Rekonvensi berikut surat bukti haknya (sertifikat hak milik), bila perlu dengan bantuan alat negara (Polri) guna dijual lelang di muka umum yang hasilnya untuk membayar dan melunasi seluruh sisa hutang yang harus dilunasi/dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi;

6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I Rekonvensi masing-masing sebesar



Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan ini dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun para Tergugat Rekonvensi menempuh upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
8. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau: mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum kepatutan;

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

Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan, perjanjian dalam APHT adalah perjanjian mengikat antara Penggugat I, Penggugat III dan Terguga I. Dengan demikian apabila terjadi permasalahan dalam surat perjanjian kredit dan APHT tersebut, maka pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebutlah yang dapat memenuhi prestasinya dan dapat digugat oleh para Penggugat;

Bahwa oleh karena Tergugat IV bukan sebagai pihak dalam surat perjanjian dan APHT tersebut dan selain itu penetapan lelang atas objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah suatu hal yang berbeda, maka sudah sepatutnya Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Salah dalam mengajukan upaya hukum:

Bahwa terhadap upaya hukum gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap Penetapan Lelang No. 957/WKN.14/KP/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV untuk melelang satu bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 5621 tanggal 21 Mei 2001 atas nama Putera Aria Wanda Liem dan Ricky Setiawan Liem, seluas 407 m<sup>2</sup> berikut bangunan lantai tiga yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar adalah upaya hukum yang keliru;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 ditegaskan bahwa terhadap rencana lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya upaya hukum yang diajukan adalah dalam bentuk



bantahan/perlawanan (verzet dan bukan dalam bentuk gugatan biasa seperti yang diajukan oleh para Penggugat dalam perkara a quo);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut gugatan para Penggugat tidak tepat/salah alamat mengajukan upaya hukum, maka gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Kompetensi absolut:

Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh para Penggugat khususnya terhadap Tergugat IV adalah sehubungan dengan permohonan untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas surat Penetapan Lelang No. S95/WKN.14/KP.01/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV;

Bahwa surat Penetapan Lelang No. S95/WKN.14/KP.01/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Maka peradilan yang bertugas dan berwenang untuk memeriksa, memutus dan penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara terkait dengan sah tidaknya penerbitan Surat Penetapan Lelang oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat IV mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 36/Pdt.G/2009/PN.Dps, tanggal 16 Desember 2009 yang amarnya sebagai berikut:

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Rekonvensi:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menghukum para Tergugat dalam Rekonvensi/para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I



dalam Konvensi sejumlah Rp. 87.350.000,- (delapan puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Menghukum para Penggugat dalam Konvensi/para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 611.000,- (enam ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Denpasar dengan putusannya Nomor: 13/Pdt/2010/PT.DPS, tanggal 22 Maret 2010;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 14 April 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2010, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 April 2010, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Pembanding, yang pada tanggal 24 Mei 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Juni 2010;

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

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

1. Bahwa pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Putusan No. 13/Pdt/2010/PT.Dps, jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 36/Pdt.G/2009/PN.Dps, menunjukkan bahwa majelis hakim telah mengesampingkan esensi dari landasan yuridis dari hukum Perbankan yaitu



asas Prudential and Protection yang tercermin dalam Peraturan Perbankan tentang Pemberian Kredit. Bahwa keterangan saksi ahli yang dihadirkan para Pemohon Kasasi/para Penggugat telah jelas menyebutkan bahwa asas tersebut adalah landasan dasar yang bersifat imperatif dalam analisis pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur. Jadi dalam hal ini asas Prudential and Protection bukan hanya sebagai alat pengawasan pemerintah terhadap kesehatan bank-bank yang berdiri di Indonesia saja, tetapi fungsi yang paling penting dan dominan dari asas tersebut adalah untuk melindungi hukum bank dengan masyarakat (nasabah/debitur) dari tindakan kesewenang-wenangan yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Di sini para Pemohon Kasasi tegaskan bahwa majelis hakim yang menyatakan: "Bahwa peraturan tentang Perbankan tersebut hanyalah dalam rangka pengawasan pemerintah tentang kesehatan bank-bank yang berdiri di Indonesia agar kesehatan bank tersebut dapat dipertanggungjawabkan" adalah suatu kekeliruan yang fatal, karena sudah sangat jelas yang diawasi oleh pemerintah adalah hubungan antara bank dengan masyarakat (nasabah/debitur), bank tidak akan beroperasi/berjalan tanpa ada masyarakat (nasabah/debitur) di mana kegiatan utama/pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat (dalam bentuk simpanan/tabungan dan lain-lain). Jadi tindakan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah tidak hanya untuk melindungi salah satu pihak saja tetapi yang pokok dan utama adalah untuk menjaga dan melindungi bank dan masyarakat, karena bank tidak akan pernah bisa beroperasi tanpa ada masyarakat yang menjadi nasabah/debitur suatu bank;

2. Bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo, *judex facti* tidak memperhatikan asas *lex specialis derogat legi generalis*;

Terhadap pertimbangan mejelis hakim yang menyatakan bahwa tentang ketentuan perbankan tidak menghapuskan perikatan dan ketentuan tentang pinjam-meminjam yang diatur dalam BW adalah suatu pertimbangan yang tepat, tetapi interpretasi majelis hakim tentang pertimbangan tersebut dalam perkara a quo adalah keliru dan dapat dipandang tidak bijak karena kedudukan antara undang-undang Perbankan dengan BW adalah sejajar namun menurut sifatnya jika diterapkan dalam perkara a quo undang-undang Perbankan merupakan *Lex Specialis* dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan *Lex Generalis*, maka terhadap hal-hal khusus yang



mengatur tentang pemberian kredit akan tunduk pada ketentuan undang-undang Perbankan dengan mengesampingkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Pemberian Kredit (bila ada). Dalam hal ini Majelis Hakim telah keliru dengan membandingkan ketentuan perbankan dengan ketentuan perikatan dan pinjam-meminjam dalam BW, karena peraturan tersebut mengatur tentang hal yang berbeda dan menurut hemat para Pemohon Kasasi dalam hal perikatan antara hukum Perbankan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut bersifat saling melengkapi dan bukan saling mengesampingkan. Jadi penerapan gabungan kedua aturan tersebut dalam perkara a quo dapat diuraikan:

- bahwa terhadap hal-hal yang berkenaan dengan perikatan dalam perkara a quo harus tunduk tentang ketentuan perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan terhadap hal-hal yang berkenaan dengan pinjam-meminjam dalam perkara a quo harus tunduk kepada Undang-Undang Perbankan khususnya asas Prudential and Protection;
- Bahwa judex facti dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo tidak memperhatikan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan khususnya Pasal 29 ayat (3) beserta peraturan lain di bawahnya yang terkait dengan perbankan seperti Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR jo. Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. Kep 141/Pj/1999 Tentang Pengakuan Penghasilan dari Pengalihan Harta/Agunan Berupa Tanah dan/atau Bangunan Bagi Wajib Pajak Tertentu, yang menyebutkan untuk menentukan suatu kualitas kredit dapat dinilai dari kemampuan membayar karena ukurannya sangat jelas;

Bila mengacu kepada Surat Keputusan Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR jo. Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. Kep 141/Pj/1999 tersebut, wanprestasi yang dilakukan oleh para Pemohon Kasasi adalah termasuk kategori kredit dalam perhatian khusus. Hal ini didasarkan:

- Bahwa perjanjian Kredit antara Bank Perkreditan Rakyat Sri Artha Lestari (BPR Lestari) atau Termohon Kasasi dengan Putra Aria Wandara Liem atau para Pemohon Kasasi dilakukan pada tanggal 10 Oktober 2007;
- Mulai bulan Juli 2008, Putra Aria Wandara Liem atau Pemohon Kasasi/Penggugat I tidak dapat membayar kredit (wanprestasi);



- Putra Aria Wandara Liem atau Pemohon Kasasi/Penggugat I mendapatkan Surat Peringatan I tertanggal 19 Agustus 2008 guna pelunasan kredit yang tertunggak 2 (dua) kali tunggakan dengan batas waktu 24 Agustus 2008;
- 28 Agustus 2008 Putra Aria Wandara Liem atau Pemohon Kasasi/Penggugat I mendapatkan Surat Peringatan II tertanggal 25 Agustus 2008 untuk melunasi 2 (dua) kali tunggakan dengan batas waktu 31 Agustus 2008;
- Namun pada 28 Agustus 2008 Putra Aria Wandara Liem atau Pemohon Kasasi I/Penggugat I atas dasar perincian hutang tersebut korban dipaksa membuat surat pernyataan yang di dalamnya adalah perjanjian yang isinya korban menjual seluruh tanah dan bangunan yang menjadi bangunan kredit dan SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 183/tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, atas nama Putera Aria Wandara Liem atau para Pemohon Kasasi kepada Alex P. Chandra (sebagai Dirut BPR. Sri Artha Lestari) atau Termohon Kasasi II/Tergugat II;

Dari fakta tersebut dapat dinyatakan Putra Aria Wandara Liem Para Pemohon Kasasi tidak menjalankan kewajibannya (wanprestasi) dalam waktu 2 (dua) bulan (terhitung sejak Juli 2008–28 Agustus 2008 atau 2 (dua) kali tunggakan);

Sehingga dapat ditegaskan kembali bahwa status bermasalah ini termasuk dalam golongan kredit dalam perhatian khusus (Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR menyatakan bahwa kredit dalam perhatian khusus artinya wanprestasi yang dilakukan Putra Aria Wandara Liem atau para Pemohon Kasasi dalam pembayaran kreditnya adalah belum dalam kategori kredit macet;

Dalam menghadapi keadaan terjadinya kredit yang bermasalah, sepatutnya pihak Bank melakukan tindakan-tindakan penanganan yang bersifat tidak merugikan kedua belah pihak baik bank maupun nasabah/debitur. Hal ini sesuai dengan tujuan bank sebagai lembaga yang mendorong perekonomian nasional dan bukan menempatkan bank sebagai lembaga “perampas asset/agunan”. Sepatutnya penanganan kredit bermasalah dilakukan dengan bertahap sesuai dengan status/kategori kredit bermasalah tersebut sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia;



Artinya penanganan kredit bermasalah, tidak serta merta dan mutlak melakukan pelelangan jaminan sebagai cara mengatasi kredit bermasalah. Terlebih bila kredit bermasalah tersebut masih dalam kategori kredit dalam perhatian khusus sebagaimana seharusnya dalam perkara ini;

Bahwa fakta yang terjadi pihak BPR Sri Artha Lestari atau Termohon Kasasi I/Tergugat I malah melakukan upaya-upaya likuidasi agunan seolah-olah kredit tersebut adalah kredit macet;

Hal tersebut dapat dijelaskan dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Pada tanggal 28 Agustus 2008 Putra Aria Wandara Liem atau pemohon Kasasi/Penggugat I menerima surat peringatan II dari BPR Sri Artha Lestari atau Termohon Kasasi/Tergugat I namun pada tanggal tersebut juga atas dasar perincian hutang tersebut Pemohon Kasasi/Penggugat "dipaksa membuat surat pernyataan" yang di dalamnya adalah perjanjian yang isinya Pemohon Kasasi/Penggugat menjual seluruh tanah dan bangunan yang menjadi bangunan kredit dan SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 183/tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, atas nama Putera Aria Wandara Liem dan Ricky Setiawan Liem/para Pemohon Kasasi kepada Alex P. Chandra (sebagai Dirut BPR. Sri Artha Lestari) atau Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Pada 3 November 2008, para Pemohon Kasasi/para Penggugat mendapatkan surat pemberitahuan yang pada intinya berisi bahwa jangka waktu bagi para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk dapat membeli kembali agunan yang telah diserahkan kepada BPR Sri Artha Lestari atau Termohon Kasasi/Tergugat I adalah tinggal 2 (dua) bulan lagi sampai pada 28 Oktober 2008, terhitung sejak tertanggal surat;
- Dan menyatakan dalam batas waktu yang masih disebutkan di atas Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat memenuhi batas waktu tersebut pihak BPR Sri Artha Lestari atau Termohon Kasasi I/Tergugat I akan melakukan proses balik nama agunan dan pengosongan rumah tersebut sekaligus kesempatan korban untuk membeli kembali agunan tersebut menjadi batal;

Terhadap uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan asas-asas hukum yang seharusnya diterapkan dalam penanganan kredit bermasalah



dan melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa terhadap proses pelelangan, dengan diajukannya permohonan lelang oleh pihak Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Termohon kasasi IV/Tergugat IV maka Termohon Kasasi I/Tergugat I telah melanggar perjanjian kredit yang dibuat oleh Termohon kasasi I dan II/Tergugat I dan II dengan para Pemohon Kasasi/para Penggugat terutama Pasal 18 Perjanjian Kredit dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dengan demikian maka permohonan pelaksanaan lelang dari Termohon kasasi I, II dan III/Tergugat I, II dan III kepada Termohon Kasasi IV/Tergugat IV atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 5261 dengan luas 407 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 183/Tonja/2001 yang terletak di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur atas nama Putera Aria Wandara Liem dan Ricky Setiawan Liem atau para Pemohon Kasasi tersebut adalah cacat hukum dan haruslah batal demi hukum. Namun hal ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Denpasar in casu, apabila majelis hakim in casu mengaggap perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum, seharusnya setiap pasal dalam perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, tetapi dalam perkara ini majelis hakim Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Denpasar in casu hanya mempertimbangkan pasal-pasal yang menguntungkan bagi pihak para Termohon Kasasi saja.

Bahwa dalam proses lelang, proses pelelangan/jaminan/agunan terhadap tanah dan rumah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV/Tergugat IV, patut diketahui, bahwa sebelum proses lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV/Tergugat IV, para Pemohon Kasasi telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Dalam gugatan ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV/Tergugat IV adalah salah pihak yang digugat. Dengan itu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV sekaligus telah mengetahui bahwa jaminan/agunan yang dimohonkan untuk dilakukan pelelangan masih dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri Denpasar;

Kejanggalan terhadap proses lelang tersebut sangat terang benderang dari proses awal pengajuan permohonan lelang, yang begitu cepat direspon oleh



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV/Tergugat IV yang dalam kurun waktu 3 hari, hal tersebut pun tanpa diberitahu kepada para Pemohon Kasasi yang menjadi kewajiban Institusi Kantor Lelang yakni: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV/Tergugat IV. Hal ini berakibat para Pemohon Kasasi tidak mengetahui hari penetapan lelang dan berarti pihak para Pemohon Kasasi tidak diberikan kesempatan untuk melakukan pelunasan kredit sampai batas waktu pelelangan;

Selanjutnya yang mencengangkan adalah pemenang lelang tersebut adalah Suzana Chandra yang notabene adalah isteri dari Alex P. Chandra (Direktur Utama BPR Sri Artha Lestari) atau Termohon Kasasi II/Tergugat II;

4. Bahwa terhadap tindakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV/Tergugat IV dengan memproses permohonan lelang dari BPR Sri Artha Lestari atau Termohon Kasasi I sudah jelas-jelas dilakukan secara melawan hukum dan hak karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV tidak memeriksa dengan teliti berkas-berkas permohonan terutama terhadap perjanjian kredit yang menentukan tentang penyelesaian masalah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, jadi sudah semestinya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV menolak permohonan dari BPR. Sri Artha Lestari atau Termohon Kasasi I, tetapi secara melawan hukum dan hak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV tetap memproses permohonan tersebut dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar in casu tetap menyatakan bahwa perbuatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar atau Termohon kasasi IV itu adalah sah. Sungguh merupakan tindakan dan penilaian yang kontradiktif dan tidak adil, di mana di satu sisi majelis hakim in casu menyatakan bahwa perjanjian kredit tersebut adalah sah menurut hukum tetapi di sisi lain majelis hakim in casu sangat jelas mengabaikan ketentuan dalam pasal 18 Perjanjian Kredit tersebut dengan menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh BPR. Sri Artha Lestari atau termohon Kasasi I dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNL) Denpasar atau Termohon Kasasi IV dalam proses lelangan barang jaminan adalah sah;



5. Bahwa *judex facti* tidak menelaah secara cermat serta mempertimbangkan fakta persidangan dan fakta hukum yang mana para Pemohon Kasasi telah menghadirkan saksi-saksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam menguatkan dalil-dalil yang diungkapkan dalam persidangan tetapi para Termohon Kasasi sama sekali tidak menghadirkan saksi-saksi yang setidaknya menguatkan dalil-dalil Tergugat dalam persidangan, dengan demikian *judex facti* dalam memeriksa *a quo* telah mengabaikan prinsip-prinsip pembuktian suatu perkara. Hal ini jelas menunjukkan bahwa *judex facti* memihak salah satu pihak dalam memberikan putusan perkara ini;

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

**Mengenai alasan ke 1 dan 2:**

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dan Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri jika dianggap telah tepat, lagi pula hal ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah 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 para Pemohon Kasasi: PUTERA ARIA WANDARA LIEM dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk 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 dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. PUTERA ARIA WANDARA LIEM, 2. RICKY SETIAWAN LIEM, 3. ARIEF SETIAWAN LIEM, 4. NIPUTU LILIE HANDAYANI** tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 23 Desember 2010 dengan Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Habiburrahman, M.Hum. dan H. Achmad Yamanie, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Desember 2010 oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Drs. Suhardi, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

ttd.

Drs. H. Habiburrahman, M.Hum.

ttd.

H. Achmad Yamanie, S.H., M.H.

K e t u a ;

ttd.

Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya kasasi:

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

Panitera Pengganti;

ttd.

Drs. Suhardi, S.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

(SOEROSO ONO, S.H., M.H.)

NIP. 040044809

Hal. 24 dari 24 hal. Put. No. 2090 K/Pdt/2010

**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)