



**PUTUSAN**  
Nomor 3347 K/Pdt/2015

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

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

**LEONARDO HADI WINARTO**, bertempat tinggal di Geliting, Desa Geliting, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

**I. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG MAUMERE**, yang diwakili oleh Pimpinan Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., di Maumere, Juli Parningotan Sinaga, berkedudukan di Jalan Don. P. C. X Da Silva, Nomor 1 Maumere, Kabupaten Sikka, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Santika Putra, dan kawan-kawan, Para Karyawan pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Maumere, beralamat di Jalan Don. P. C. X Da Silva, Nomor 1 Maumere, Kabupaten Sikka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2015;

Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I;

**II. KANTOR KPKNL KUPANG**, beralamat di Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, di Jalan Frans Seda, Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Subadra, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan, beralamat di Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, di Jalan Frans Seda, Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2015;

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II;

**III. DAVID LUKITO**, bertempat tinggal di Geliting, Desa Geliting, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka;

Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III/Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I, Termohon Kasasi II dahulu

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3347 K/Pdt/2015



Tergugat II/Terbanding II dan Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III/Terbanding III di muka persidangan Pengadilan Negeri Maumere pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai pembatalan lelang tertanggal 30 Desember 2014 tentang:
  - a. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506 tanggal 2 September 1998 seluas 310 m<sup>2</sup> (tiga ratus sepuluh meter persegi) berikut bangunannya yang terletak di Desa Namang Kewa, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka;
  - b. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 141 tanggal 2 September 1998 seluas 282 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua meter persegi) berikut bangunannya yang terletak di Desa Namang Kewa, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka;  
Objek a dan b di atas yang dimintakan untuk pembatalan lelang;
  - c. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 98 tanggal 21 Februari 2002 seluas 871 m<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) berikut bangunannya yang terletak di Desa Namang Kewa, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka;
  - d. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 81 tanggal 5 Mei 2006 seluas 574 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) berikut bangunannya yang terletak di Desa Namang Kewa, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka;
  - e. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 239 tanggal 5 Mei 2006 seluas 806 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam meter persegi) berikut bangunannya yang terletak di Desa Namang Kewa, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka;  
Objek c, d dan e di atas yang dimintakan untuk penundaan lelang;
2. Bahwa kelima objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
3. Bahwa Penggugat dahulu adalah seorang pengusaha dagang komoditi, maka untuk menambah modal usaha Penggugat telah meminjam uang pada Tergugat I;  
Dengan jaminan kelima objek sengketa tersebut;
4. Bahwa oleh karena pada tahun 2010 harga komoditi dalam hal ini kakao harga pasaran dunia turun secara mendadak, sedangkan stok kakao yang kami beli di masyarakat dengan harga yang tinggi 1 kg saat itu dengan harga Rp23.500,00 (dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah) yang masih tertimbun di gudang kami dalam jumlah yang besar (ratusan ton) belum



terjual, sehingga dengan turunnya harga pasaran dunia maka kami mengalami kerugian sangat besar karena harus menjual dengan harga yang murah 1 kg dengan harga Rp16.000,00 (enam belas ribu rupiah) di tahun 2012 yang telah kami timbun selama dua tahun sehingga menyebabkan utang kami pada Bank BRI (Tergugat I) tidak dapat kami bayar cicil, malahan tidak dapat kami lunaskan seluruh utang kami pada Tergugat I sesuai perjanjian yang disepakati;

5. Bahwa telah berulang kali Penggugat ajukan Permohonan pada Tergugat I untuk menghentikan/membekukan perhitungan pembayaran bunga pinjaman, dan cukup saja Penggugat dikenakan pembayaran sisa pokok pinjaman, namun tidak dihiraukan Tergugat I sehingga pokok pinjaman ditambah bunga sampai saat pengumuman lelang tanggal 1 Desember 2014 sudah berkisar sebesar Rp4.400.000.000 (empat miliar empat ratus juta rupiah);
6. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2014 Tergugat I mengeluarkan pengumuman lelang atas lima bidang tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan oleh Penggugat, untuk dilelang pada tanggal 30 Desember oleh Tergugat II;
7. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2014 Tergugat II mengadakan pelelangan terbuka/penawaran secara lisan dengan penawaran naik-naik di kantor Tergugat I di Maumere;
8. Bahwa pada saat pelelangan tanggal 30 Desember 2014 yang ada penawaran untuk dilelang hanyalah tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa poin 1 a dan b, sedangkan 3 bidang tanah yang lain poin 1 c, d dan e belum dilelang karena tidak ada penawaran;
9. Bahwa cara pelelangan atas 2 bidang tanah objek sengketa milik Penggugat poin 1 a dan b tersebut Penggugat menduga pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I tersebut adalah cacat hukum, karena ada banyak penyimpangan/tidak melalui prosedur yang benar yang dilakukan oleh Tergugat I dan II sebagai berikut:
  - 1) Sebelum pelelangan Penggugat tidak pernah dipanggil oleh Pengadilan Negeri Maumere untuk diberikan *ammaning*;
  - 2) Penawaran lelang sekurang-kurangnya harus ada dua orang agar bisa bersaing dalam penawaran naik-naik terus;
  - 3) Penawaran dilakukan hanya dengan satu orang saja yaitu atas nama David Lukito Tergugat III;



- 4) Dalam penawaran pelelangan tanggal 30 Desember 2014 David Lukito (Tergugat III) tidak hadir dan ia diwakili oleh Herlina Winata tanpa surat kuasa;
- 5) Harga penawaran hanya 1 kali saja sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tidak naik-naik dan langsung dinyatakan bahwa David Lukito (Tergugat III) sebagai pemenangnya oleh Tergugat II yang dalam hal ini perbuatan Tergugat II benar-benar tidak mengikuti petunjuk pada surat pengumuman tanggal 1 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat I;
- 6) Harga limit objek sengketa sangat rendah tidak sesuai dengan harga pasaran sekarang dan ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I;
- 7) Objek sengketa poin 1 a dan b merupakan rumah tinggal dan tempat usaha Penggugat bersama keluarga, sehingga bila dijual, Penggugat mau tinggal dimana;
- 8) Bahwa Tergugat I dan II tidak memperhatikan hak-hak konsumen berdasarkan peraturan undang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 14/2005, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.07/2005;
10. Bahwa berdasarkan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 14/2005, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.07/2005 maka seharusnya Tergugat I menghentikan/membekukan perhitungan bunga pinjaman atas pinjaman Penggugat sejak tanggal 1 April tahun 2013 sampai sekarang ini, sehingga Penggugat hanya membayar pokok pinjamannya saja pada Tergugat I;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Penggugat pada poin 9 dan 10 di atas, Penggugat menganggap pelelangan tanggal 30 September 2014 serta pengumuman lelang tanggal 1 Desember 2014 dengan limit harga yang ada oleh Tergugat I dan II terhadap objek gugatan tersebut adalah cacat hukum oleh karena itu pelelangan tanggal 30 Desember 2014 batal demi hukum serta penetapan harga limit pelelangan atas objek sengketa pun batal demi hukum dan bunga yang berjalan harus dibekukan;
12. Bahwa usaha penyelesaian secara damai sudah tidak berhasil;  
Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, kami mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Maumere/Majelis Hakim yang bersidang dapatlah menghadirkan kami kedua belah pihak di muka persidangan, dan akhirnya dapat memberikan putusan sebagai berikut:  
Primair:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa pelelangan tanggal 30 Desember 2014 oleh Tergugat II cacat hukum dan oleh karena itu batal demi hukum;
3. Menyatakan bahwa pengumuman lelang tanggal 1 Desember 2014 dengan limit harga yang ada adalah cacat hukum dan oleh karena itu batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa pembayaran bunga pinjaman atas utang Penggugat pada Tergugat I dihentikan/dibekukan sejak tahun 2012 sampai sekarang ini;
5. Menghukum Tergugat II untuk membatalkan pengumuman lelang tanggal 1 Desember 2014 dan juga membatalkan lelang tanggal 30 Desember 2014 atas barang jaminan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I untuk menghentikan atau membekukan pembayaran bunga pinjaman atas nama Penggugat sejak tanggal 1 April tahun 2013 sampai sekarang ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Bila bapak berpendapat lain maka;

Subsidiar: Memberikan putusan yang dirasakan benar-benar adil menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat I):

Gugatan Penggugat Salah Pihak:

1. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, Penggugat mengakui telah menerima pinjaman dari Tergugat I tanggal 22 Maret 2002 sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor 020-X/KC/ADK/03/2002 yang digunakan Penggugat untuk keperluan tambah modal usaha untuk perdagangan dimana pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh Penggugat kepada Tergugat I menurut angsuran pokok dan bunga menurut perhitungan Tergugat I, dengan besar pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan, dan harus lunas pada tanggal 22 Maret 2003;
2. Bahwa dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2012, Penggugat mendapatkan perpanjangan kredit serta suplesi/penambahan jumlah kredit dari Tergugat I sehingga total pinjaman yang diterima oleh Penggugat sampai saat ini sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 3347 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)



3. Bahwa sampai dengan berakhirnya jangka waktu perjanjian kredit, Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya, sehingga utang Penggugat kepada Tergugat I dinyatakan macet;
  4. Bahwa selanjutnya Tergugat I menyerahkan piutang macet atas nama Penggugat kepada Tergugat II, dengan diserahkannya piutang atas nama Penggugat kepada Tergugat II, maka pengurusan lelang negara beralih kepada KPKNL dimaksud dilakukan oleh kantor pelayanan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang beserta peraturan peraturannya, dengan demikian secara yuridis pengurusan dan pelaksanaan lelang yang dimohonkan Tergugat I tersebut menjadi tanggung jawab Badan Lelang Negara (KPKNL);
  5. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang mengikut sertakan Tergugat I jelas merupakan gugatan yang salah pihak, karena dengan diserahkannya piutang atas nama Penggugat kepada Tergugat II, secara yuridis pengurusan piutang dan lelang atas nama Penggugat tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat II dan dengan demikian maka penyelenggaraan pelaksanaan pengurusan kredit macet tersebut atas nama Penggugat dilakukan oleh Tergugat I;
- Oleh karena itu, terhadap gugatan yang salah pihak, sudah selayaknya gugatan yang demikian ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa memperhatikan alasan-alasan keberatan yang Penggugat uraikan dalam positanya, selanjutnya memperhatikan petitum yang Penggugat ajukan, ternyata petitum gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alasan hukum yang benar;
  2. Bahwa terutama bukankah Penggugat secara langsung atau tidak langsung bahwa Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajiban Penggugat sehingga sesuai Perjanjian Kredit sehingga masih terdapat sisa kredit yang belum dilunasi Penggugat?;
- Dan bukankah sudah menjadi suatu konsekuensi hukum, jika debitor (*in casu* Para Penggugat) *wanprestasi*, maka kreditor berhak mengambil pelunasan dari jaminan yang berikan debitor?;
- Bahwa tuntutan yang demikian, merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan jelas menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai iktikad yang baik;



3. Bahwa dari 2 (dua) petitum yang Penggugat ajukan tersebut di atas, jelas telah menunjukkan bahwa sebenarnya gugatan Penggugat tidak berdasar dan mengada-ada, maka selanjutnya mengingat petitum-petitum Penggugat terkait dengan kedua petitum tersebut di atas, maka petitum-petitum Penggugat lainnya pun adalah merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak berdasar pula;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan tidak jelasnya (kabur/*obscuur*) gugatan Para Penggugat, maka demi hukum gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa memperhatikan alasan-alasan keberatan yang Penggugat uraikan dalam posisinya, selanjutnya memperhatikan petitum yang Penggugat ajukan, ternyata petitum gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alasan hukum yang benar;
2. Bahwa terutama dalam pada petitum Penggugat yang menuntut agar pengadilan menyatakan hukum untuk membatalkan proses dan hasil pelelangan serta pada petitum Penggugat yang meminta untuk menghentikan/membekukan perhitungan pembayaran bunga pinjaman;
3. Bahwa bukankah Penggugat secara langsung atau tidak langsung bahwa Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajiban Penggugat sehingga sesuai Perjanjian Kredit sehingga masih terdapat sisa kredit yang belum dilunasi Penggugat?;

Dan bukankah sudah menjadi suatu konsekuensi hukum, jika debitor (*in casu* Para Penggugat) *wanprestasi*, maka kreditor berhak mengambil pelunasan dari jaminan yang berikan debitor?;

4. Bahwa dari petitum yang Penggugat ajukan tersebut di atas, jelas telah menunjukkan bahwa sebenarnya gugatan Penggugat tidak berdasar dan mengada-ada, maka selanjutnya mengingat petitum-petitum Penggugat terkait dengan petitum tersebut di atas, maka petitum-petitum Para Penggugat lainnya pun adalah merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak berdasar pula;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan tidak jelasnya (kabur/*obscuur*) gugatan Para Penggugat, maka demi hukum gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;

1. Bahwa pada petitumnya dalam halaman 3 poin 9, 10, 11, 12 dan 13 Surat Gugatan Penggugat pada intinya meminta agar pengadilan menetapkan



prosedur pengalihan dari barang agunan kredit menjadi barang lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum;

2. Bahwa Tergugat I mengalihkan agunan kredit menjadi barang lelang merupakan amanat dari Keputusan Menteri Keuangan Nomor 333/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara yang pada Pasal 1 angka 6 Peraturan tersebut menyatakan bahwa "Penyerah piutang adalah Instansi Pemerintah, Badan Negara baik tingkat pusat maupun daerah termasuk Pemerintahan Daerah dan Badan Usaha yang modal atau kekayaannya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh Negara atau dimiliki Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Lebih lanjut dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan yang sama disebutkan bahwa "Penetapan besarnya jumlah Piutang Negara perbankan didasarkan atas peraturan tentang kategori kredit perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dengan ketentuan bunga, denda, dan ongkos yang dapat dibebankan maksimal selama 6 (enam) bulan setelah kredit dikategorikan macet";

Bahwa berdasarkan peraturan di atas, Piutang Negara kepada Penggugat sudah dapat diserahkan kepada PUPN;

3. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan untuk menjadi pemahaman bersama, Tergugat I tidak menyerahkan barang agunan untuk dilakukan lelang kepada Tergugat II. Tergugat I berdasarkan peraturan sebagaimana disebutkan dalam poin 4 di atas, menyerahkan piutang macet kepada KPKNL yang kemudian KPKNL melaksanakan lelang berdasarkan peraturan yang berlaku;
4. Bahwa hal mana menyangkut perubahan status barang agunan kredit menjadi barang lelang merupakan keputusan dari KPKNL Kupang dengan dikeluarkannya Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan yang kemudian ditindaklanjuti dengan melakukan pelelangan;
5. Bahwa apabila petitum Penggugat meminta penetapan sebagaimana yang tercantum dalam halaman 3 poin 9, 10, 11, 12 dan 13 gugatannya. Tergugat I telah menyerahkan barang agunan kepada KPKNL, keputusan untuk melakukan pelelangan merupakan kewenangan penuh Kepala KPKNL. Kepala KPKNL merupakan pejabat Tata Usaha Negara dan Keputusan untuk melaksanakan lelang adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga menilai sah/tidaknya dilakukan pelelangan, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka demi hukum gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi (Tergugat II)

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya pada pokoknya mempermasalahkan mengenai dilaksanakannya lelang eksekusi atas barang jaminan berupa tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506, SHM Nomor 141, SHM Nomor 98, SHM Nomor 81 dan SHM Nomor 239 masing-masing terletak di Desa Namangkewa, Kecamatan Kewapante, Kabupaten Sikka (selanjutnya disebut "objek sengketa");
3. Eksepsi *Error In Persona*;
  - 3.1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II telah salah alamat (*error in persona*), karena hanya menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang sebagai Tergugat II;
  - 3.2. Bahwa KPKNL Kupang merupakan salah satu kantor vertikal Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian keuangan *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Republik Negara *cq* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bali dan Nusa Tenggara *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang salah satu tugas dan wewenang yang diberikan adalah memberkan pelayanan lelang, sehingga KPKNL Kupang dalam pelaksanaan tugasnya bukanlah bertindak sendiri tetapi merupakan kepanjangan tangan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
  - 3.3. Bahwa seharusnya gugatan terhadap Tergugat II ditujukan kepada pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bali dan Nusa Tenggara *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, oleh karena itu gugatan Penggugat telah salah alamat dan cacat formal, sehingga tidak dapat diterima khususnya terhadap Tergugat II;
4. Eksepsi *Obscuur Libel*;
  - 4.1. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita gugatannya nomor 9 menyatakan bahwa Penggugat "menduga" cara pelaksanaan lelang

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3347 K/Pdt/2015



yang dilakukan Tergugat I atas 2 bidang tanah objek sengketa milik Penggugat sebagaimana disebut dalam poin 1 a dan 1 b dalam surat gugatannya adalah cacat hukum, karena ada banyak penyimpangan/tidak melalui prosedur tidak menjelaskan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, tetapi Penggugat tidak menjelaskan ketentuan-ketentuan mana yang dilanggar Tergugat II sehingga gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

4.2. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada didasari fakta sebatas persangkaan yang dapat berdasarkan dibenarkan asumsi-asumsi secara hukum;

4.3. Bahwa petitum Penggugat nomor 13 yang menuntut "Menyatakan bahwa pelelangan tanggal 30 Desember 2014 oleh Tergugat II cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum" agar ditolak karena didasarkan atas posita yang kabur dan tidak jelas, oleh karena itu gugatan Penggugat yang kabur dan tidak jelas mohon agar tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Maumere telah memberikan Putusan Nomor 2/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 20 Mei 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp2.006.000,00 (dua juta enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 116/PDT/2015/PT KPG. tanggal 16 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 09/AKTE/2015 Nomor Perkara 2/Pdt.G/2015/PN Mme. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Maumere, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 September 2015;



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/  
Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 30 September 2015;
- Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 5 Oktober 2015;
- Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 30 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Oktober 2015;

Kemudian Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Oktober 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 Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Keberatan Pertama;

Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam putusan perkara ini tidak mempertimbangkan tentang keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding dalam memori bandingnya tertanggal 3 Juni 2015 (Lampiran 3);

Bahwa Majelis Hakim Tinggi maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak membaca dan mencermati secara teliti mengenai pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II tertanggal 30 Desember 2014 dan pengumuman lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat I/Terbanding I tertanggal 1 Desember 2014;

Kami keberatan oleh karena penawaran hanya diikuti oleh satu orang saja, dan penawaran juga hanya satu kali sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan saat itu juga Pemohon Kasasi hadir dan keberatan namun tidak dihiraukan oleh Tergugat I dan II'

2. Keberatan Kedua;

Bahwa baik Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere dalam putusannya tersebut telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Bab I angka I yang berbunyi: Lelang adalah penjualan



barang yang terbuka secara tertulis maupun lisan yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan penawaran lelang, untuk itu mohon dibaca replik serta kesimpulan Penggugat dalam perkara ini (Lampiran 4 dan 5);

3. Keberatan Ketiga;

Bahwa baik Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere dalam putusannya telah melanggar ketentuan Pasal 224 HIR yang menegaskan bahwa penyelesaian kredit dapat dilakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri;

4. Keberatan Keempat;

Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang tidak mempertimbangkan semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dalam perkara ini dan Majelis Hakim Tinggi dalam pemeriksa Tingkat banding hanya mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri dengan menyatakan sudah tepat dan benar, maka apakah artinya tugas dan kerja Pengadilan Tinggi yang oleh mencari keadilan berharap lebih profesional malah sebaliknya tidak memeriksa dan mempertimbangkan sendiri keberatan Pemohon dan hanya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri;

5. Keberatan Kelima;

Bahwa dalam putusan ini Majelis Hakim Tinggi tidak memperhatikan tentang besarnya harga barang-barang jaminan Pemohon Kasasi berupa:

- a) Satu bidang tanah sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 21 Februari 2002 seluas 871 m<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi);
- b) Satu bidang tanah sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 81 tanggal 5 Mei 2006 seluas 574 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh empat meter persegi);
- c) Satu bidang tanah sertifikat Hak Milik oleh (SHM) Nomor 239 tanggal 5 Mei 2006 seluas 806 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam meter persegi);

Yang ketiga-tiganya tergabung menjadi satu kesatuan yang di atasnya terdapat satu ruko gudang dan kantor dan jika dinilai dengan harga saat ini sebagai berikut:

- Harga tanah seluas  $a+b+c = 871 \text{ m}^2 + 574 \text{ m}^2 + 806 \text{ m}^2 = 2.251 \text{ m}^2$  (dua ribu dua ratus lima puluh satu meter persegi) ditambah harga bangunannya sudah sekitar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah), sehingga dengan jaminan tersebut di atas sudah bisa dijual lelang untuk membayar utang Pemohon Kasasi pada PT BRI Cabang Maumere;

Dengan demikian Pelelangan barang jaminan berupa:



- a. Satu bidang tanah sertifikat (SHM) Nomor 506 tanggal 2 September 1998 seluas 310 m<sup>2</sup> (tiga ratus sepuluh meter persegi) dan;
- b. Satu bidang tanah sertifikat (SHM) Nomor 141 tanggal 2 September 1998 seluas 282 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua meter persegi) yang kedua-duanya merupakan satu kesatuan berserta bangunan rumah tinggal Pemohon Kasasi bersama istri dan dua orang anak tidak perlu dijual lelang lagi, karena tempat ini merupakan satu-satunya rumah tinggal kami sekeluarga maka jika jaminan tersebut dijual lelang maka tindakan ini telah melanggar Hak Asasi serta Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 25 September 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 13 Oktober 2015 dan 16 Oktober 2015 serta dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Maumere ternyata tidak salah menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi telah menunggak utang pada Tergugat I Penggugat sehingga Penggugat telah *wanprestasi* atas pinjaman kredit dari bank *a quo* dan telah diperingatkan secara tertulis, karena itu benda untuk jaminan utang telah dilelang;

Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan. Tergugat III sebagai pembeli lelang adalah pihak yang beriktikad baik yang harus dilindungi;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

