



PUTUSAN

Nomor 1977K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ir. FAUZIN;**
2. **ULFA CHOIRIYAH YULIANA;**

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Lodan Raya Nomor 18 RT 04 RW 05, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kores Tambunan, S.H., dan Hendry Gani., Para Advokad/Konsultan Hukum pada *Law Office* Kores Tambunan & Partners, beralamat di Jalan Cikini Raya Nomor 91 – E, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Melawan:

1. **PT. BANK PERMATA Tbk**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 27, Jakarta 12920;
2. **KANTOR PELAYANAN NEGARA DAN LELANG NEGARA (KPKNL) JAKARTA V**, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Senen, Jakarta Pusat 10410, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferdinan Lengkong, S.H. dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2015;
3. **PT. TRI MITRA LELANG MANDIRI**, berkedudukan di Wisma Korindo 5th, Jalan M.T. Haryono Kav. 62, Jakarta Selatan;
4. **Tuan IBRAHIM**, beralamat di Jalan Bandeng 3/11, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sari Aneta, S.H., Advokad dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Sari Aneta & Partners, beralamat di Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1, Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



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

1. Bahwa berdasarkan perjanjian pemberian fasilitas perbankan (ketentuan khusus), sesuai Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 107 tanggal 24 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Daniel Parganda Marpaung, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Tergugat I/PT Bank Permata Tbk. telah setuju dan memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah (selanjutnya disebut "fasilitas") dalam mata uang rupiah dari bank dengan pagu fasilitas sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan seluas 325 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati, tertulis atas nama Tri Anggarini, fasilitas kredit diberikan terhadap Penggugat I/Ir. Fauzin sebagai Nasabah dan Penggugat II/Ulfa Choiriyah Yuliana selaku istrinya dan dalam hal ini disebut sebagai penjamin;
2. Bahwa pemberian fasilitas kredit tersebut diperuntukkan sebagai biaya tambahan oleh Penggugat II/Ulfa Choiriyah Yuliana atas pembelian rumah dan bangunan milik Tri Anggraini yang sebelumnya telah menerima pembayaran sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dari Penggugat II, sehingga tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat II adalah sebesar Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah), barulah kemudian dilakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 712/2007, tanggal 24 Desember 2007, yang dibuat di hadapan Daniel P. Marpaung, Sarjana Hukum, Magister Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati yang terletak di Jalan Lodan Raya RT 04 RW 013 Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000 Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.060.02.01331 dengan luas 325 m²;
3. Bahwa adapun fasilitas kredit tersebut disetujui oleh Tergugat I/PT Bank Permata, Tbk. berdasarkan Surat Nomor Ref.095/1X-01/06370/07 tanggal 30 November 2007, dan Tergugat I/PT. Bank Permata, Tbk. telah menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh Penggugat I/Ir. Fauzin sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), dengan jangka waktu pembayaran selama 10 tahun (120 bulan) dengan angsuran

Hal. 2 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap bulannya sebesar Rp15.626.428,00 (lima belas juta enam ratus dua puluh enam ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah), dan sebelum disetujui telah melakukan proses tahapan penilaian investigasi sebagaimana Memo Investigasi Kredit Nomor 257/BCI-GPKN/IX/07 tanggal 08 September 2007 yang dikeluarkan oleh Bagian Investigasi Kredit GPKN yang ditujukan kepada *Credit Comitee* c.q. Harry Yulianto, telah disampaikan hasil penelitian atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati yang terletak di Jalan Lodan Raya, RT 04, RW 013, Nomor 18, Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000, Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.06.02.01331 dengan luas 325 m² untuk calon debitur atas nama Penggugat I/Ir. Fauzin dengan nilai agunan sebesar Rp2.304.000.000,00 (dua miliar tiga ratus empat juta rupiah);

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 124/2008 tanggal 26 Februari 2008 yang dibuat di hadapan Daniel P. Marpaung, Sarjana Hukum, Magister Hukum, atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 04146/Jati, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000 tanggal 19 Juli 2000 dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah telah diletakkan hak tanggungan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 917/2008 tanggal 26 Februari 2008 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT, Daniel Parganda Marpaung, Sarjana Hukum, Magister Hukum, terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lodan Raya RT 04 RW 013 Nomor 18, Btok By PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000, Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.06.02.01331 dengan luas 325 m²;
5. Bahwa dalam bulan berjalan karena kesulitan keuangan Para Penggugat, terhitung sejak bulan Oktober 2009 mengalami keterlambatan pembayaran, Para Penggugat tidak sanggup untuk melakukan pembayaran sebesar Rp15.626.428,00 (lima belas juta enam ratus dua puluh enam ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah) setiap bulannya sesuai perjanjian kredit tersebut, maka atas keterlambatan pembayaran kewajiban tersebut Tergugat I/PT. Bank Permata, Tbk. telah melakukan teguran/somasi kepada Penggugat I/Ir. Fauzin melalui kuasa hukumnya dari Kantor *Law Office* Sonnie Sudarsono S.H., M.H. & Partners, dan berdasarkan Suratnya Nomor 1254/SP/SS/2010, tanggal 25 Januari 2010, perihal: Somasi 2, yang ditujukan kepada Penggugat I (Ir. Fauzin) menyatakan bahwa berdasarkan

Hal. 3 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perhitungan sampai tanggal 08 Februari 2010, Penggugat I (Ir. Fauzin) memiliki kewajiban terhadap Tergugat I/PT Bank Permata, Tbk. adalah sebesar Rp1.162.107.789,00 (satu miliar seratus enam puluh dua juta seratus tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah);

6. Bahwa selanjutnya meskipun Penggugat I/Ir. Fauzin lalai melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebesar Rp15.626.428,00 (lima belas juta enam ratus dua puluh enam ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah) setiap bulannya sebagaimana menurut perjanjian fasilitas kredit tersebut, dalam proses berjalan Para Penggugat tetap melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I/PT Bank Permata, Tbk, dan berdasarkan surat pernyataan yang diajukan kepada Tergugat I/PT Bank Permata, Tbk, Para Penggugat mengajukan *reschedule* pembayaran kepada Tergugat I/ PT Bank Permata, Tbk, dengan kesanggupan dan cara pembayaran sebagai berikut:

- Mulai awal bulan Maret 2012 sampai akhir tahun/Desember 2012 Para Penggugat melakukan cicilan perbulannya sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Mulai awal tahun 2013 akan melakukan pembayaran perbulannya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Mulai awal tahun 2014 dan sampai lunasnya kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap bulannya, akan tetapi Tergugat I tidak memberikan tanggapan atau persetujuan;

7. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Tergugat I/PT Permata Bank Tbk. Nomor 0232/RMG/CCR/H/2012, tanggal 02 Februari 2012, yang ditujukan kepada Para Penggugat, isinya memberitahukan bahwa akan diadakan penjualan umum secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama Para Penggugat, pelelangan mana dilakukan oleh Tergugat II/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) pada tanggal 24 Februari 2012, dilaksanakan di tempat Tergugat III PT Tri Mitra Lelang Mandiri, beralamat di Wisma Korindo Lantai 5, Jalan M.T. Haryono Kav. 62, Jakarta Selatan, hal ini sesuai dengan Surat Penetapan Lelang Nomor S-68/WKN.07/KNL.05/2012 tanggal 16 Januari 2012;

8. Bahwa hasil pelaksanaan lelang pada tanggal 24 Februari 2012 yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut jelas tidak transparan, karena baik Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III sama sekali tidak pernah diberitahu kepada Para Penggugat sebagai pemilik jaminan yang

Hal. 4 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 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)



berkepentingan atas pelaksanaan lelang tersebut, bahkan cenderung adanya kesengajaan untuk menutup-nutupi segala informasi maupun keterangan kepada Para Penggugat, meskipun Para Penggugat telah memintanya langsung dan melalui surat resmi, akan tetapi baik Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III tidak memberikan informasinya dengan alasan pelaksanaan lelang merupakan dokumen negara, hal ini membuktikan bahwa pelaksanaan lelang tersebut tidak transparan dan jelas merugikan para Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan atas pelaksanaan lelang tersebut dan tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah bertentangan dengan syarat yang harus dipenuhi sebelum lelang dilakukan, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 13 ayat (1) Kep. Menteri Keuangan, yang mengatur:

"Pengumuman lelang dilakukan oleh penjual bukan oleh kantor lelang, dengan sarana dan tempat pengumuman surat kabar harian, selebaran tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau media elektronik, termasuk internet yang jika tidak maka penjualan secara lelang tidak dapat dilaksanakan kantor lelang/pejabat lelang"

9. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut barulah diketahui oleh Para Penggugat berdasarkan adanya surat dari Kuasa Hukum Tergugat IV pada tanggal 25 Mei 2012 yang meminta Para Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, yang kemudian Para Penggugat mencoba menghubungi Tergugat I dan mendapat informasi secara lisan bahwa ternyata pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 24 Februari 2012 tersebut, dengan perincian sebagai berikut:

- Nilai lelang	: Rp1.679.000.000,00;
- Biaya lelang	: Rp16.790.000,00;
- BPHTB 5%	: Rp83.950,00;
Hasil Bersih lelang	: Rp1.578.260.000,00;
	<hr/>
	Rp1.075.345.685,00; pokok;
	Rp228.200.358,00; bunga;
	196.456.957,00; denda;
	- admin pelunasan;
	Rp1.500.000.000,00
Kelebihan dana hasil lelang	: Rp78.260.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan: kelebihan dana dari hasil lelang sejumlah Rp78,260,000,00 telah kita pindah bukukan ke rekening Nomor 4000700628 a/n Ir. Fauzin pada tanggal 5 Maret 2012;

10. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-68/WKN.07/KNL.05/2012 tanggal 16 Januari 2012, jelas tidak sesuai dengan mekanisme dan aturan pelelangan umum, karena salah satu syarat tentang hutang yang pasti sebagai salah satu syarat untuk dijadikan dasar Penetapan Lelang Tergugat II Nomor S-68/WKN.07/KNL.05/2012 tanggal 16 Januari 2012, yaitu berdasarkan Surat Nomor 1254/SP/SS/2010 tanggal 25 Januari 2010, perihal: Somasi 2, yang dibuat dan ditandatangani kuasa hukum Tergugat I, dalam suratnya berdasarkan perhitungan sampai tanggal 08 Februari 2010, Penggugat I/Ir. Fauzin memiliki kewajiban terhadap Tergugat I/ PT Bank Permata, Tbk. adalah sebesar Rp1.162.107.789,00 (satu miliar seratus enam puluh dua juta seratus tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah) tidak sesuai dengan lampiran dokumen dari Tergugat I kepada Tergugat II, karena Para Penggugat telah juga melakukan pembayaran-pembayaran, hal ini dapat pula dibuktikan bahwa ternyata hutang pokok per tanggal 05 Maret 2012 sebesar Rp1.075.342.685,00 sedangkan somasi 2 berupa syarat bukti bahwa debitur wanprestasi berupa wanprestasi sebelum ditetapkan lelang harus pasti, maka penetapan lelang oleh Tergugat II telah bertentangan dengan hingga pelaksanaan lelang telah bertentangan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan tentang syarat dokumen yang harus dilengkapi pemohon lelang antara lain:

- 10.1 Salinan/foto kopi perjanjian kredit;
- 10.2 Salinan/ foto kopi sertifikat hak tanggungan;
- 10.3 Salinan/foto kopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor;
- 10.4 Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;
- 10.5 Asli/foto kopi bukti kepemilikan hak;

11. Bahwa selain itu juga pelaksanaan lelang tersebut tidak memenuhi syarat dan mekanisme pelaksanaan lelang sebagaimana diatur Pasal 195 ayat (1) HIR jo. Pasal 200 ayat (1) HIR tentang Pelaksanaan Eksekusi Putusan/ Penetapan Pengadilan, sebagaimana menurut Pasal 3 angka 4 Kep.

Hal. 6 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 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)



DJPLN Nomor 35/PL/2002, dokumen khusus yang harus disampaikan selain dokumen persyaratan yang bersifat umum terdiri dari:

- 11.1. Salinan/foto kopi putusan atau penetapan pengadilan;
- 11.2. Salinan/foto kopi berita penetapan *aanmaning* atau teguran dari pengadilan negeri;
- 11.3. salinan/foto kopi penetapan sita oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
- 11.4. Salinan/foto kopi berita acara sita;
- 11.5. Salinan/foto kopi perincian utang/jumlah yang harus dipenuhi;
- 11.6. Salinan/foto kopi pemberitahuan lelang kepada pemohon eksekusi;
- 11.7. Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang, dalam hal bukti kepemilikan tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya;

Hal-hal yang disebutkan di atas merupakan dokumen persyaratan khusus yang harus disampaikan Ketua Pengadilan kepada kantor lelang, dokumen yang disyaratkan ini bersifat kumulatif dan imperatif, tidak terpenuhinya salah satu di antaranya mengakibatkan permohonan lelang yang diajukan tidak dapat diterima (*inadmissible*) Kantor Lelang Negara;

12. Bahwa selain itu karena Para Penggugat tidak pernah dilibatkan atau diminta/tanggapan serta pendapat tentang harga limit atas penjualan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 04146/Jati milik Para Penggugat tersebut, dan hal ini telah bertentangan dengan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/2010 menyatakan sebagai berikut:

Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan:

- Penilaian oleh penilai atau;
- Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir;

Dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak memenuhi syarat penetapan nilai limit, karena harga lelang tersebut tidak sesuai dengan harga pasar setempat dan nilai limit sebagai berikut:

12.1 Objek lelang tidak sesuai dengan harga pasar setempat;

12.2 Harga limit bertentangan dengan Memo Investigasi Kredit Nomor 257/BCI-GPKN/IX/07, tanggal 08 September 2007 yang dikeluarkan oleh Bagian Investigasi Kredit GPKN yang ditujukan kepada *Credit Comitee* c.q. Harry Yulianto, telah disampaikan hasil penilaian atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati yang terletak di Jalan Lodan Raya RT 04 RW 013 Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan

Hal. 7 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 00080/2000, Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.06.02.01331 dengan luas 325 m², untuk calon debitur atas nama Penggugat Ir. Fauzin dengan nilai agunan sebesar Rp2.304.000.000,00 (dua miliar tiga ratus empat juta rupiah), hal tersebut berdasarkan penilaian tahun 2007 akan tetapi Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 04146/Jati senilai Rp1.679.000.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

12.3 bilamana dibandingkan dengan harga yang sebenarnya, dimana pada saat dibeli pada tahun 2007, tanah tersebut dibeli Para Penggugat seharga Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) dalam NJOP tertulis Rp703.165.000,00 (tujuh ratus tiga juta seratus enam puluh lima ribu rupiah), sedangkan berdasarkan NJOP tahun 2011 sebesar Rp1.025.467.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah), maka seharusnya harga yang pantas dan patut adalah sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);

12.4 penjualan secara lelang yang mematok harga jauh lebih kecil atau tidak sesuai dari harga pembelian semula, yaitu sebesar Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah);

13. Bahwa dengan demikian patut juga dipertanyakan tentang pembayaran lelang oleh Tergugat IV karena tidak sesuai dengan mekanisme pembayaran secara tunai sebagaimana diatur pada Pasal 41 ayat (1) Kep. Menkeu jo. Pasal 27 Kep. DJPLN dimaksud yang berbunyi :

"Pembayaran uang hasil lelang dilakukan secara tunai atau dengan cek/giro selambat-lambatnya 3 (tiga) hari";

Bilamana dikaitkan dengan keterangan perhitungan pemindahbukuan atas kelebihan dana dari hasil lelang sejumlah Rp78.260.000,00 Rek. Nomor 4000700628 a/n. Ir. Fauzin (Penggugat I) baru dilakukan pada tanggal 5 Maret 2012 sedangkan lelang dilaksanakan pada tanggal 24 Februari 2012;

14. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat karena sebagai pihak terekskusinya lelang eksekusi, berwenang dan berhak mengusulkan tertib penjualan sebagaimana menurut Pasal 200 HIR, Pasal 215 Rbg. maupun peraturan lelang, tidak mengatur campur tangan Tergugat/tereksekusi maupun pihak Penggugat/pemohon eksekusi dalam pelaksanaan lelang eksekusi, satu-satunya hak yang diberikan undang-undang untuk

Hal. 8 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 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)



mencampuri pelaksanaan lelang hanya diberikan kepada Tergugat/tereksekusi;

Hak itu diatur juga pada Pasal 200 ayat (4) HIR, Pasal 216 ayat (1) Rbg., yang berbunyi:

"Orang yang dikalahkan, berwenang untuk menentukan urutan penjualan barang yang disita";

Berdasarkan pasal tersebut, kepada Tergugat/tereksekusi diberi hak atau kewenangan untuk:

- a. menentukan dan menunjukkan tertib penjualan;
- b. setelah hasil penjualan barang sama jumlahnya dengan yang ditentukan dalam putusan pengadilan, ditambah biaya eksekusi, pelaksanaan lelang dihentikan dan barang-barang selebihnya dikembalikan kepada tereksekusi;

Bahwa apa yang diberikan Pasal 200 ayat (4) HIR kepada tereksekusi adalah hak yang bersangkutan boleh mempergunakan atau tidak, apabila berkehendak untuk mempergunakan hak itu, Ketua Pengadilan Negeri dapat menolaknya, tertib penjualan barang yang diminta tereksekusi mengikat pengadilan negeri dan kantor lelang, karena pasal itu sendiri menggunakan kata berwenang atau berkuasa (*is bevoegd om de orde*) kewenangan yang diberikan Pasal 200 ayat (4) HIR tersebut hanya terbatas menentukan tertib urutan penjualan barang sitaan, sedangkan mengenai penentuan syarat dan nilai limit harga lelang, tidak diberikan kepada tereksekusi akan tetapi, tereksekusi tidak dilarang mengajukan usul syarat maupun nilai limit, namun hanya sebatas usul, tidak mengikat kepada Ketua Pengadilan Negeri maupun kantor lelang;

15. Bahwa Para Penggugat khawatir meskipun peserta lelang tunggal dan atau/tidak sesuai dengan harga yang patut sesuai harga yang semestinya, akan tetapi Tergugat II dan Tergugat III telah melaksanakan pelelangan umum pada tanggal 24 Februari 2012, dan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 026/2012, tanggal 24 Februari 2012 telah menunjuk Tergugat IV sebagai pemenang lelang dengan harga Rp1.679.000.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah), hal ini jelas sangat merugikan terhadap Para Penggugat;

16. Bahwa dengan demikian jelas terbukti bahwa ternyata pelaksanaan lelang tersebut telah terdapat kecurangan atau pelelangan secara ceroboh, tidak memenuhi syarat dan ketentuan pelelangan umum serta harga limit lelang tersebut adalah harga yang tidak patut, maka penunjukkan Tergugat IV



sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor RL/026/2012, tanggal 24 Februari 2012 jelas dan terbukti merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan bagi Para Penggugat, sehingga oleh karenanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Para Penggugat, oleh karenanya Risalah Lelang RL/026/2012, tanggal 24 Februari 2012, patut untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

17. Bahwa demikian juga Penetapan Eksekusi Nomor 07/2012 Eks/PN.Jkt.Tim. jo. RL Nomor 026/2012 yang dimohonkan oleh Tergugat IV berdasarkan Surat Permohonannya tanggal 28 Maret 2012 patut untuk dibatalkan karenanya tidak mempunyai nilai eksekutorial dan Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkannya dan/atau setidaknya menunda pelaksanaannya sampai adanya putusan hukum yang tetap atas perkara ini;
18. Bahwa Para Penggugat merasa khawatir atas tindakan Tergugat I, II, III dan IV yang tidak beritikad baik, terutama Tergugat IV hendak mengalihkan tanah sebagaimana objek dalam gugatan *a quo*, maka sudah sepatutnya dilakukan/diletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Para Penggugat, yaitu:
Sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati yang terletak di Jalan Lodan Raya RT 04 RW 013 No. 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000 Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.06.02.01331 dengan luas 325 m² ;
19. Bahwa menurut Mahkamah Agung tentang *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan* (Buku II), cetakan II, tahun 1997, menyatakan: "dalam hal telah terdapat kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri;
20. Bahwa guna menghindarkan berlarut-larutnya pelaksanaan terhadap putusan perkara ini nantinya, maka Para Penggugat mohon agar atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat lalai/lambat melaksanakan putusan ini yang dapat ditagih secara sekaligus;

21. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada dalil-dalil yang benar disertai alat bukti yang kuat, sah dan otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi tentang kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) sekalipun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Surat Penetapan Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II Nomor S-68/WKN.07/KNL.05/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dilaksanakan pada tanggal 24 Februari 2012;
5. Menyatakan batal dan tidak sah Risalah Lelang Nomor RL-026/2012 tanggal 24 Februari 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat II, III dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal demi hukum Penetapan Eksekusi Nomor 07/2012 Eks/PN.Jkt.Tim. jo. RL Nomor 026/2012 yang dimohonkan oleh Tergugat IV berdasarkan surat permohonannya tanggal 28 Maret 2012, dan atau setidak- tidaknya menyatakan tidak dapat dilaksanakan sampai putusan hukum yang tetap atas perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV, serta pihak lain yang telah menerima pelepasan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati tanggal 24 Desember 2007 agar mentaati putusan ini;
8. Memerintahkan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat lalai/lambat melaksanakan isi putusan ini yang dapat ditagih secara sekaligus;

Hal. 11 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini menurut hukum;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain (*refurte aan het oorded rechts*), mohon putusan seadil-adilnya (*ex.aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi sedangkan Tergugat IV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi, yang pada pokoknya masing-masing adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Eksepsi kapasitas hukum sebagai pihak dalam perkara (*persona standi in judicio*):
 - a. Bahwa pada surat gugatan Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat II, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V sebagai *persoon* tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Tergugat II;
 - b. Perlu Tergugat II jelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V bukan merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah VII Jakarta. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
 - c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat, sehingga gugatan tersebut kurang sempurna. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat maka Tergugat II mohon kepada Majelis

Hal. 12 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat III:

Gugatan Kabur (*obscuur libel*);

1. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang kesemuanya disebut sebagai Para Tergugat, selanjutnya dalam *posita* butir 16 disebutkan "Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Para Penggugat". Akan tetapi tiba-tiba dalam *petitumnya* butir 3, Para Penggugat telah menambah pihak dengan menyatakan "Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum", menjadi pertanyaan: siapakah yang dimaksud dengan Tergugat V?;

Dengan demikian antara *posita (rechtsfeiten)* dan tuntutan (*petitum*) tidak sinkron, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*). Untuk itu, demi keadilan dan kepastian hukum, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi Tergugat IV:

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dalam eksepsi ini;
2. Gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel* karena *petitum/tuntutan* Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil sebagaimana diatur dalam ketentuan *Reglement of de burgerlijke rechtsvordering ("Rv")* sehingga dapat dikualifisir sebagai gugatan yang kabur/*obscuur libel* berdasarkan alasan-alasan sebagaimana uraian kami di bawah ini:
 - 2.1. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, gugatan harus memenuhi syarat formil antara lain, suatu gugatan harus memuat gambaran dan uraian yang jelas mengenai duduknya persoalan (*posita/fundamentum petendi*) atau dengan kata lain dalam *posita/fundamentum petendi* gugatan harus diuraikan secara jelas tentang duduk persoalan yang menjadi dasar tuntutan/*petitum*;
 - 2.2. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat bagian *petitum/tuntutannya* telah menuntut Tergugat IV untuk dinyatakan telah melakukan



perbuatan melawan hukum akan tetapi di dalam *posita* gugatan Para Penggugat yang menjadi dasar tuntutan/*petitum* dimaksud tidak ada satupun uraian yang memberikan gambaran yang jelas mengenai apa sesungguhnya perbuatan/tindakan hukum yang dilakukan Tergugat IV yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;

- 2.3. Bahwa dengan tidak diuraikannya secara jelas dalam *posita* gugatan Para Penggugat tentang apa sesungguhnya tindakan/perbuatan Tergugat IV yang dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka jelaslah tuntutan/*petitum* gugatan Penggugat tidak rinci dan tidak jelas sehingga dengan demikian maka gugatan Para Penggugat dapat dikualifisir sebagai gugatan yang kabur/*obscuur libel*;
- 2.4. Bahkan terlebih lagi dalam substansi gugatan *a quo* Para Penggugat sama sekali tidak ada uraian yang menggambarkan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV, karena memang faktanya tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat;
- 2.5. Bahwa suatu subjek hukum hanya dapat dituntut apabila ada/terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan yang digugat;
- 2.6. Bahwa dalam gugatan *a quo* Para Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV oleh karena itu tidak ada dasar hukum untuk dimasukkannya Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga dengan demikian Tergugat IV haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;

II. Dalam Rekonvensi:

Tergugat IV dalam Konvensi dalam Rekonvensi ini bertindak sebagai Penggugat (Penggugat Rekonvensi), dan Penggugat I dalam Konvensi bertindak sebagai Tergugat I dalam Rekonvensi (Tergugat Rekonvensi I) dan Penggugat II dalam Konvensi bertindak sebagai Tergugat II dalam Rekonvensi (Tergugat Rekonvensi II).

Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II secara bersama sama akan disebut Para Tergugat Rekonvensi.

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam konvensi baik eksepsi maupun pokok perkara, *mutatis mutandis* mohon dianggap telah dimasukkan dalam rekonvensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 026/2012 tanggal 24 Februari 2012, secara jelas dan terbukti telah terjadi peralihan hak yang sah atas obyek sengketa, dan sertifikat objek sengketa telah pula dibalik nama dari Tergugat Rekonvensi II kepada atas nama Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa lelang adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Bahwa sebagai pemilik sah objek sengketa Penggugat Rekonvensi berhak untuk dengan segera menikmati objek sengketa hak Penggugat Rekonvensi mana dijamin oleh undang-undang;
5. Bahwa seharusnya Para Tergugat Rekonvensi sebagai warga negara mentaati peraturan yang berlaku, menghargai dan menghormati sendi-sendi hukum yang berlaku di masyarakat, yakni antara lain menghormati Penetapan *Aanmaning* Nomor 07/2012/Eks/PNJkt.Tim jo. RL Nomor 026/2012 tanggal 16 April 2012 dan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 07/2012 Eks/PN.Jkt.Tim. jo. RL Nomor 026/2012 tanggal 4 Juli 2012 yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang intinya memperingatkan Para Tergugat Rekonvensi untuk dengan segera mengosongkan objek sengketa. Yang mana dalam buku *Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Buku II* halaman 152 angka 48.4 yang menyatakan "kepercayaan masyarakat dan wibawa Pengadilan bertambah, apabila eksekusi berjalan mulus tanpa rintangan";
6. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang yang tidak menghargai dan tidak mematuhi atau menghalang-halangi penegakan hukum atas Penetapan Eksekusi Nomor 07/2012.Eks/PN.Jkt.Tim. yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang telah melanggar kepentingan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat, dan secara umum dapat menjadi preseden buruk bagi dunia perbankan karena tidak adanya kepastian hukum bagi pembeli lelang untuk segera menikmati barang yang dibeli secara lelang tersebut;
7. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi berupa:
 - Kerugian materil berupa:
 - a. Penggantian pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") obyek sengketa untuk tahun pajak 2010 dan 2011 yang merupakan

Hal. 15 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



kewajiban Para Tergugat Rekonvensi, yaitu sebesar Rp5.107.872,00 (lima juta seratus tujuh ribu delapan puluh tujuh rupiah) dengan perincian:

PBB tahun 2010 sebesar Rp2.797.168,00;

PBB tahun 2011 sebesar Rp2.310.704,00;

- b. Penggantian kerugian karena objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi sampai dengan diajukannya jawaban ini masih ditempati oleh Para Tergugat Rekonvensi sehingga menyebabkan Penggugat Rekonvensi kehilangan kesempatan untuk menyewakan obyek sengketa yang seharusnya Penggugat Rekonvensi dapat menikmati uang sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan dihitung sejak tanggal Penetapan *Aanmaning* Nomor 07/2012/Eks/PN.Jkt.Tim jo. RL Nomor 026/2012, tanggal 16 April 2012, sampai dengan dikosongkannya dan diserahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
- Kerugian Immateril, bahwa adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menjadi lelah baik fisik maupun psikis, dan Penggugat Rekonvensi harus meluangkan waktu, dan pikiran yang tidak dapat dinilai dengan uang namun kerugian- kerugian tersebut layak jika dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

8. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini dilajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah, kuat dan *autentik* yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat Rekonvensi, sesuai ketentuan Pasal 180 HIR, maka sangat beralasan hukum apabila putusan dalam Rekonvensi ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi;
9. Bahwa guna menghindari agar gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia maka perlu diletakkan sita *revindicatoir* terhadap seluruh barang-barang perabotan rumah tangga milik Para Tergugat Rekonvensi yang saat ini berada dalam objek sengketa;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita *revindicatoir* yang telah diletakkan terlebih dahulu;

Hal. 16 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah Risalah Lelang Nomor 026/2012 tanggal 24 Februari 2012;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah pemilik yang sah dan berhak atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 04146/Jati tertanggal 23 juni 2001 seluas 325 (tiga ratus dua puluh lima) m², sesuai Surat Ukur Nomor 80/2000, tertanggal 19 Juli 2000, yang terletak di Jalan Lodan Raya RT 004 RW 013 Nomor 18, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur;
5. Menyatakan bahwa Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;
6. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mematuhi Penetapan Aanmaning Nomor 07/2012/Eks/PN.Jkt.Tim jo. RL Nomor 026/2012 tanggal 16 April 2012 dan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 07/2012 Eks/PN.Jkt.Tim. jo. RL Nomor 026/2012 tanggal 4 Juli 2012 yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
8. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sebesar Rp505.107.872,00 (lima ratus lima juta seratus tujuh ribu delapan puluh tujuh rupiah) ditambah uang sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan dihitung sejak tanggal Penetapan *Aanmaning* Nomor 07/2012/Eks/PN.Jkt.Tim jo. RL Nomor 026/2012 tanggal 16 April 2012 sampai dengan diserahkannya objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta) rupiah per hari apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi lalai menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dihitung sejak perkara *a quo* diputus di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai dengan diserahkannya objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Hal. 17 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 257/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 21 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.322.000,00 (satu juta tiga dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 445/Pdt/2014/PT.DKI. tanggal 3 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 5 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 445/Pdt/2014/PT.DKI jo. 257/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 19 Januari 2015, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding, masing-masing pada tanggal:

Hal. 18 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 18 Maret 2015;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 4 Februari 2015;
3. Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 13 Maret 2015;
4. Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 5 Februari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi tanggal 18 Februari 2015, Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi tanggal 17 Februari 2015 sedangkan Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III dan Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Terbanding IV tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

- I. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ternyata telah tidak cermat, tidak teliti dan tidak menurut hukum sebagaimana mestinya karena didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak benar, keliru dan telah tidak cukup memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*);
 1. Bahwa Pengadilan Tinggi pada pertimbangan hukumnya pada halaman 4 alinea kelima bersambung ke halaman 5 alinea pertama, yang menyatakan: "Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam bekas perkara Nomor 257/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 257/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 21 Februari 2013 dan setelah pula mempelajari dan memperhatikan memori banding Para Pemanding semula Penggugat I dan Penggugat II, kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, dan kontra memori banding dari Terbanding TV, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut: "Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan bahwa proses

Hal. 19 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 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)



penjualan secara lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang dimohonkan kepada Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan harga penjualan lelangpun telah sesuai dengan likuidasi dari jaminannya, pertimbangan demikian menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut, selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding";

2. Bahwa Pengadilan Tinggi pada pertimbangan hukumnya tersebut sesuai butir 1 di atas telah tidak cermat, tidak teliti dan bahkan telah tidak cukup memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), karena ternyata Pengadilan Tinggi *a quo* tidak mempertimbangkan dalam putusannya tentang adanya dan/atau ditemukan bukti pendukung mana dalam pemeriksaan perkara ini belum pernah diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang merupakan keadaan baru untuk membuktikan dalil gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Pemanding/Penggugat, yang pada pokoknya membuktikan bahwa harga tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000 Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.060.02.01331 dengan luas 325 m² pembelian atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya (bangunan rumah) adalah setidaknya seharga Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah) - *vide* bukti P-3, 4, 5, dan bukti pendukung P-1, bukti pendukung P-2), dan bukan seharga Rp828.905.000,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu);

Adapun bukti-bukti pendukung yang diajukan Para Pemohon Kasasi dalam perkara banding yang tidak dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, yakni berupa surat yang akan diajukan sebagai bukti pada saat mengajukan banding adalah sebagai berikut:

1. Bukti pendukung P - 1: Surat Nomor B.032-KCP/VIOPS/03/2013 tanggal 19 Maret 2013, Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Pasar Baru, tentang Salinan Bukti RTGS a.n Ulfa CH. Yuliana, tanggal 3 Desember 2007 kepada Trisakti Yudiono sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), berita/remaks: penambahan pembelian *property* di Jalan Lodan Raya 18/Ulfa;

2. Bukti pendukung P - 2 : rekening koran atas nama Ir. Fauzin di Bank Permata, tanggal cetak 2 Januari 2008, Nomor Rekening 4000700628, cabang Merdeka Bandung, terdapat pada baris (9), transaksi tanggal 26 Desember 2007, Nomor Ref. 8009 TR KPR a.n. Fauzin To Trianggaraeni, sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
3. Bukti pendukung P - 3: rekening koran atas nama Ir. Fauzin di Bank Permata, Nomor Rekening 4000700628, cabang Merdeka Bandung, adalah bukti pembayaran cicilan fasilitas kredit terhitung bulan Januari 2008 s/d Desember 2008, antara lain sebagai berikut:
 - a. Tanggal cetak 4 Februari 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran pada tanggal 28 Januari 2008, masing-masing sebesar Rp4.351.024,00 (empat juta tiga ratus lima puluh satu ribu dua puluh empat rupiah) dan Rp 11.280.404,00 (sebelas juta dua ratus delapan puluh ribu empat ratus empat rupiah) total menjadi Rp15.641.428,00 (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
 - b. Tanggal cetak 3 Maret 2008, pembayaran dengan 1 (satu) kali setoran, tanggal 26 Februari 2008, sebesar Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
 - c. Tanggal cetak 2 April 2008, pembayaran dengan 1 (satu) kali setoran tanggal 26 Maret 2008, sebesar Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
 - d. Tanggal cetak 2 Mei 2008, pembayaran dengan 1 (satu) kali setoran tanggal 28 April 2008, sebesar Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
 - e. Tanggal cetak 2 Juni 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 26 Mei 2008, sebesar Rp301.448,00 (tiga ratus satu ribu empat ratus empat puluh delapan rupiah) dan Rp15.329.980,00 (lima belas juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah) total menjadi Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
 - f. Tanggal cetak 2 Juli 2008, pembayaran dengan 1 (satu) kali setoran

Hal. 21 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 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)



tanggal 26 Juni 2008, sebesar Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);

- g. Tanggal cetak 4 Agustus 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 28 Juli 2008, masing-masing sebesar Rp14.222.908,00 (empat belas juta dua ratus dua puluh dua ribu sembilan ratus delapan rupiah) dan Rp1.408.520,00 (satu juta empat ratus delapan ribu lima ratus dua puluh rupiah) total menjadi Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
- h. Tanggal cetak 2 September 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 26 Agustus 2008, masing-masing sebesar Rp430.279,00 (empat ratus tiga puluh ribu dua ratus tujuh puluh sembilan rupiah) dan Rp15.201.149,00 (lima belas juta dua ratus satu ribu seratus empat puluh sembilan rupiah) total menjadi Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
- i. Tanggal cetak 6 Oktober 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 26 September 2008, masing-masing sebesar Rp288.851,00 (dua ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) dan Rp15.342.577,00 (lima belas juta tiga ratus empat puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah) total menjadi Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
- j. Tanggal cetak 3 November 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 27 Oktober 2008, masing-masing sebesar Rp1.001.012,00 (satu juta satu ribu dua belas rupiah) dan Rp14.630.416,00 (empat belas juta enam ratus tiga puluh ribu empat ratus enam belas rupiah) total menjadi Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);
- k. Tanggal cetak 2 Desember 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 26 November 2008, masing-masing sebesar Rp401.089,00 (empat ratus satu ribu delapan puluh sembilan rupiah) dan Rp15.230.339,00 (lima belas juta dua ratus tiga puluh ribu tiga ratus tiga puluh sembilan rupiah) total menjadi Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh



delapan rupiah);

- I. Tanggal cetak 2 Januari 2008, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 26 Desember 2008, masing-masing sebesar Rp159.928,00 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah) dan Rp15.469.600,00 (lima belas juta empat ratus enam puluh sembilan enam ratus rupiah) total menjadi Rp15.629.528,00 (lima belas juta enam ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh delapan rupiah);
4. Bukti pendukung P - 4: rekening koran atas nama Ir. Fauzin di Bank Permata, Nomor Rekening 4000700628, cabang Merdeka Bandung, adalah bukti pembayaran cicilan fasilitas kredit terhitung bulan Januari 2009 s/d Juli 2009, antara lain sebagai berikut:
 - a. Tanggal cetak 2 Februari 2009, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 27 Januari 2009, masing-masing sebesar Rp5.583.049,00 (lima juta lima ratus delapan puluh tiga ribu empat puluh sembilan rupiah) dan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) total menjadi Rp15.583.049,00 (lima belas juta lima ratus delapan puluh tiga ribu empat puluh sembilan rupiah);
 - b. Tanggal cetak 2 Maret 2009, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 16 Februari 2009, sebesar Rp77.096,00 (tujuh puluh tujuh ribu sembilan puluh enam rupiah) dan tanggal 26 Februari 2009 sebesar Rp23.319,00 (dua puluh tiga ribu tiga ratus sembilan belas rupiah) total menjadi Rp100.415,00 (seratus ribu empat ratus lima belas rupiah);
 - c. Tanggal cetak 2 April 2009, pembayaran dengan 5 (lima) kali setoran tanggal 2 Maret 2009 sebesar Rp4.995.140,00 (empat juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu seratus empat puluh rupiah), tanggal 17 Maret 2009 sebesar Rp10.910.162,00 (sepuluh juta sembilan ratus sepuluh ribu seratus enam puluh dua rupiah), tanggal 27 Maret 2009 sebesar Rp79.838,00 (tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh delapan rupiah) tanggal 30 Maret 2009 sebesar Rp15.350.000,00 (lima belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan tanggal 31 Maret 2009 sebesar Rp284.918,00 (dua ratus delapan puluh empat ribu sembilan ratus delapan belas rupiah) total menjadi Rp31.620.058,00 (tiga puluh satu juta enam ratus dua puluh lima puluh delapan rupiah);
 - d. Tanggal cetak 4 Mei 2009, pembayaran dengan 1 (satu) kali setoran tanggal 27 April 2009, sebesar Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah);

Hal. 23 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



- e. Tanggal cetak 2 Juni 2009, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 26 Mei 2009, masing-masing sebesar Rp55.741,00 (lima puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh satu rupiah) dan Rp11.400.000,00 (sebelas juta empat ratus ribu rupiah) total menjadi Rp11.455.741,00 (sebelas juta empat ratus lima puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh satu rupiah);
- f. Tanggal cetak 2 Juli 2009, pembayaran dengan 2 (dua) kali setoran tanggal 26 Juni 2009, masing-masing sebesar Rp4.348.295,00 (lima puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh satu rupiah) dan Rp15.631.428,00 (lima belas juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah) total menjadi Rp19.979.723,00 (sembilan belas juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah);
- g. Tanggal cetak 4 Mei 2009, pembayaran dengan 1 (satu) kali setoran tanggal 27 Juli 2009, sebesar Rp440.277,00 (empat ratus empat puluh ribu dua ratus tujuh puluh tujuh rupiah);

Bahwa keempat bukti pendukung tersebut di atas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang telah dilegalisir oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur serta bukti pendukung *in casu* bukti Pendukung P-1 sampai dengan P-4 telah dinasegel dan dilegalisir oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum:

berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dengan menyetujui pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut, selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara *a quo*, pada tingkat banding, karena ternyata menjadikan patokan harga objek sengketa semata-mata hanya berdasarkan bukti P-1, yakni disebutkan bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000 Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.060.02.01331 dengan luas 325 m², adalah seharga Rp828.905.000,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu), hal ini sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 62 alinea pertama yang menyatakan: "menimbang bahwa dalam bukti P-1 yang berupa Akta Jual Beli No. 712/2007, tanggal 24 Desember 2007, yang dibuat di hadapan Daniel P Marpaung, S.H., M.H, Notaris di Jakarta, disebutkan

Hal. 24 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000 Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.060.02.01331 dengan luas 325 m², adalah seharga Rp828.905.000,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu) dan bukan Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalil *posita* gugatan Para Penggugat pada angka 2", dengan alasan sebagai berikut:

- 1.1. Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan bahwa harga pembelian tanah dan bangunan objek sengketa adalah setidaknya dapat dibuktikan seharga Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), dengan perician pembayaran yakni: tanggal 22 Desember 2007 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dan kemudian tanggal 27 Desember 2007 sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), dan serta tanggal 3 Desember 2007 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah diterima oleh Trisakti Yudiono selaku pemilik dan penjual tanah dan bangunan kepada Para Pemohon Kasasi selaku pembeli, dimana Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I memberikan fasilitas kredit pembiayaan KPR untuk pembelian rumah dan bangunan tersebut senilai Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus ribu rupiah) berdasarkan bukti P-3, Surat Nomor Ref. 095/IX-01/06370/07, tanggal 30 November 2007, dan Perjanjian Kredit Nomor.....tanggal..... sehingga total pembayaran yang dapat dibuktikan menjadi Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), (*vide* bukti P-3,4, 5, dan Bukti Pendukung P- 1. Bukti Pendukung P-2U;
- 1.2. Bahwa harga pembelian tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* telah dikuatkan berdasarkan keterangan saksi Riana Sitompul, umur 47 tahun yang saat itu bekerja sebagai marketing perorangan/*agent century property*, dan telah didengar keterangannya di bawah sumpah di muka Majelis Hakim dalam persidangan tanggal 29 Januari 2013, kedudukan Saksi sebagai perantara telah mempertemukan Para Pembanding/Para Penggugat dengan penjual dan setelah dilakukan nego maka penjual dan pembeli setuju dengan harga Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah), dengan demikian adanya bukti P-3, P-4 dan P-5, dan serta bukti pendukung P-I, bukti pendukung P-2) menunjukkan bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat telah melakukan transaksi jual beli rumah dan

Hal. 25 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



bangunan *a quo* dengan nilai di atas harga sebagaimana tertuang dalam akta jual beli yaitu Rp828.905.000,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu), adapun pencantuman harga dalam akta jual beli di bawah nilai yang sesungguhnya, hal itu merupakan penyesuaian dengan harga yang tertera dalam NJOP tahun 2007 sehingga pajak penjualannya disesuaikan dengan harga NJOP tahun 2007. Adapun pemberian dan/atau persetujuan fasilitas kredit sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) untuk melakukan pelunasan atas pembelian objek sengketa yang sebelumnya Para Pembanding/Para Penggugat telah melakukan pembayaran kepada penjual Trianggairini sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) berdasarkan bukti P-4 dan P-5, sehingga harga jual beli objek sengketa bukan seharga Rp828.905.000,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 712/2007 tanggal 24 Desember 2007, yang dibuat di hadapan Daniel P Marpaung, S.H., M.H, Notaris di Jakarta, oleh karenanya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atas harga pembelian objek sengketa dengan harga Rp828.905.000,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu rupiah);

- 1.3. Bahwa hal ini pula telah dikuatkan berdasarkan berdasarkan bukti P-6 yang diajukan oleh Para Penggugat adalah F.C. Memo Investigasi Kredit Nomor 257/BCI-GPKN/IX/07 tanggal 10 September 2007 yang dikeluarkan oleh Bagian Investigasi Kredit GPKN yang ditujukan kepada *Credit Comitee* c.q. Harry Yulianto yang telah menyampaikan hasil penilaian atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati yang terletak di Jalan Lodan Raya, RT 04 RW 013 Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur sesuai dengan Surat Ukur No. 00080/2000, Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.06.02. 01331 dengan luas 325 m², untuk calon debitur atas nama Penggugat I/Ir. Fauzin dengan nilai agunan sebesar Rp2.304.000.000,00 (dua miliar tiga ratus empat juta rupiah);
2. Bahwa demikian pula Majelis Hakim perkara *a quo* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum sebagaimana pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada halaman 62 alinea ke- 4 (keempat) dan halaman 63 alinea ke-1 (pertama) yang menyatakan: "menimbang bahwa dalam bukti

Hal. 26 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-4 yang berupa slip pengiriman uang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Penggugat II kepada Trisakti Yudiono, tanggal 3 Desember 2007 dan bukti P-5 yang berupa kwitansi pembayaran bermaterai senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dari Penggugat I kepada Trisakti Yudiono tanggal 22 Desember 2007, ternyata pihak Para Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Trisakti Yudiono selaku pemilik rumah dengan total pembayaran senilai Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah); Menimbang bahwa dengan demikian maka menurut hemat Majelis tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati (bukti P-9) adalah seharga Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) hal ini diperkuat lagi dengan bukti P- 14 yang berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2007, dengan NJOP senilai Rp703.165.000,00 (tujuh ratus tiga juta seratus enam enam puluh lima ribu rupiah) dan bukti P-13 yang berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2011, dengan NJOP senilai Rp1.025.467.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)", karena dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim perkara *a quo* jelas salah dan keliru bahkan telah lalai dalam menjumlahkan pembayaran melalui fasilitas kredit dari Terbanding I/Tergugat I senilai Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) sebagaimana bukti P-3 ditambah pembayaran secara tunai sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) oleh Para Pembanding/Para Penggugat kepada penjual/Trisakti Yudoyono sebagaimana bukti P-4 dan bukti P-5, sehingga total menjadi Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), (*vide* bukti P- 3, P-4 dan P-5, dan serta bukti pendukung P-1, bukti pendukung P-2. Dengan demikian Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat telah melakukan transaksi jual beli rumah dan bangunan *a quo* dapat dibuktikan senilai Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), adapun bukti P-13 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2011, tercantum NJOP objek sengketa senilai Rp1.025.467.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah), tidak dapat dijadikan acuan/patokan atau harga dasar tanah dan bangunan *a quo* disesuaikan dengan harga yang tertera dalam NJOP, karena bilamana dibandingkan dengan harga yang sebenarnya saat dibeli pada tahun 2007 dalam NJOP tertulis Rp703.165.000,00 (tujuh ratus tiga juta seratus enam puluh lima ribu rupiah), sedangkan Para Pembanding/ara Penggugat

Hal. 27 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli tanah dan bangunan *a quo* dapat dibuktikan seharga Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), meskipun harga pembelian sebenarnya seharga Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah), maka seharusnya harga yang sepatutnya dan patut dalam lelang tanah dan bangunan *a quo* di atas NJOP 2011 adalah sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);

3. Bahwa demikian pula pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum karena menafsirkan atau menyalin bukti P-6 yang diajukan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat ke dalam pertimbangannya sebagaimana tertuang pada halaman 63 alinea 3 yang menyatakan: "menimbang bahwa bukti P-6 tersebut pun disebutkan bahwa nilai likuiditas dari tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati adalah senilai Rp1.612.800.000,00 (satu miliar enam ratus dua belas juta delapan ratus ribu rupiah), sehingga dengan demikian maka nilai likuiditas hasil penelitian dari Bagian Investigasi Kredit GKPN tersebut ternyata tidak jauh berbeda dengan nilai taksiran yang diberikan oleh pihak Tergugat I yaitu senilai Rp1.508.100.000,00 (satu miliar lima ratus delapan juta seratus ribu rupiah) sebagaimana termuat dalam bukti P-21 yang berupa laporan penilaian KPR atas nama debitur Ir. Fauzin (Penggugat) yang dikeluarkan oleh PT Kawira Pratama Penilai berdasarkan *survey* tanggal 10 November 2007, karena selain tidak sesuai dengan harga pasar setempat berdasarkan bukti P-6 yang diajukan oleh Para Penggugat adalah F.C. Memo Investigasi Kredit Nomor 257/BCI-GPKN/IX/07, tanggal 10 September 2007 yang dikeluarkan oleh Bagian Investigasi Kredit GPKN yang ditujukan kepada *Credit Comitee* c.q. Harry Yulianto yang telah menyampaikan hasil penilaian atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati yang terletak di Jalan Lodan Raya, RT 04 RW 013 Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000, Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.06.02.01331 dengan luas 325 m², untuk calon debitur atas nama Penggugat I/Ir. Fauzin dengan nilai agunan sebesar Rp2.304.000.000,00 (dua miliar tiga ratus empat juta rupiah) bukan sebesar Rp1.612.800.000,00 (satu miliar enam ratus dua belas juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana disebutkan Majelis Hakim dalam pertimbangannya, sehingga dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tersebut telah salah dan keliru serta telah merugikan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat karena tidak sesuai dengan Bukti

Hal. 28 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



P-6 yang diajukan Para Pemohon Kasasi di muka persidangan, selain itu Para Pembanding/Para Penggugat tidak mengajukan Bukti P-21 karena sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang tertuang pada halaman 48, 49 dan 50 Majelis Hakim hanya mencantumkan bukti sesuai daftar bukti yang disampaikan Para Pembanding/Para Penggugat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-20, sehingga dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim mengenai bukti P-21 patut untuk dikualifikasikan sebagai kekeliruan dan/atau kelalaian Majelis Hakim dalam membuat pertimbangan sebuah putusan, sehingga menurut hukum dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan perkara *a quo*;

4. Bahwa demikian juga Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum karena selain bukti P-21 tidak ada dalam perkara *a quo*, dan juga pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur halaman 63 alinea tersebut di atas, yang menyatakan bahwa ternyata tidak jauh berbeda dengan nilai taksiran yang diberikan oleh pihak Tergugat I yaitu senilai Rp1.508.100.000,00 (satu miliar lima ratus delapan juta seratus ribu rupiah) yakni adanya laporan penilaian KPR atas nama debitur Ir. Fauzin (Penggugat) yang dikeluarkan oleh PT Kawira Pratama Penilai berdasarkan *survey* tanggal 10 November 2007, dengan nilai taksiran yang diberikan oleh pihak Tergugat I yaitu senilai Rp1.508.100.000,00 (satu miliar lima ratus delapan juta seratus ribu rupiah), hal ini tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena seharusnya Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I selaku Bank atau pihak penjual terlebih dahulu melakukan penilaian kembali (taksiran kembali) untuk kepastian harga pasar setempat, yang merupakan persyaratan dokumen lelang saat akan dilakukan pelelangan secara umum sehingga tidak dapat menggunakan penilaian terdahulu pada saat memberikan fasilitas kredit, karena itu berupa laporan penilaian KPR atas nama debitur Ir. Fauzin (Penggugat) yang dikeluarkan oleh PT Kawira Pratama Penilai berdasarkan *survey* tanggal 10 November 2007, karena harga pasar setempat (HPS) tidak sesuai dengan penilaian PT Kawira Pratama Penilai berdasarkan *survey* tanggal 10 November 2007 yang telah mengalami kenaikan atas nilai agunan yang dilakukan pelelangan umum, sehingga dengan demikian pelaksanaan pelelangan umum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III tidak memenuhi untuk dilakukan pelelangan (cacat yuridis), hal ini sebagaimana diatur karena sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK /2010 menyatakan:

Hal. 29 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan:

- Penilaian oleh penilai, atau;
- Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir;

5. Bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* tidaklah benar adanya sebagaimana tertuang dalam halaman 66 alinea ke-1 (pertama) yang menyatakan "bahwa Para Penggugat sebenarnya telah mengetahui rencana penjualan secara lelang atas jaminan mereka yang ada di Tergugat I, dan jika memang Para Penggugat memiliki itikad baik, seharusnya mereka berusaha melakukan pembayaran kewajibannya kepada pihak Tergugat I, namun ternyata Para Penggugat hanya menyampaikan bukti P-10 s/d P-12 yang meminta keringanan pembayaran, namun apa yang disebutkan dalam surat-surat tersebut juga tidak dapat dipenuhi oleh Para Penggugat, dimana dalam suratnya tertanggal 31 Desember 2010, Para Penggugat berjanji akan menyelesaikan kewajibannya pada pihak Tergugat I pada bulan Januari 2011, karena penyampaian surat permohonan sekaligus penegasan telah membuktikan adanya itikad baik dari Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pokok kepada Tergugat I sebagaimana Bukti P-10 s/d bukti P-12, hal itu merupakan tindak lanjut dari upaya Para Pembanding/Para Penggugat yang telah datang menemui Tergugat I untuk meminta keringanan pembayaran karena kesulitan keuangan Para Penggugat terhitung sejak bulan Oktober 2009 mengalami keterlambatan pembayaran, Para Penggugat tidak sanggup untuk melakukan pembayaran sebesar Rp15.626.428 (lima belas juta enam ratus dua puluh enam ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah) setiap bulannya sesuai perjanjian kredit, dan pihak Terbanding I/Tergugat I menyarankan agar permohonan disampaikan secara tertulis, namun kenyataannya permohonan dimaksud sama sekali tidak mendapatkan respon yang positif dari pihak Terbanding I/Tergugat I;
6. Bahwa Majelis Hakim banding perkara *a quo* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya, sebagaimana putusannya Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada halaman 67 alinea ke-1 (pertama) yang menyatakan: "menimbang bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Para Penggugat, maka pada akhirnya dilakukanlah penjualan secara lelang jaminan kredit Para Penggugat oleh Tergugat I yang dimohonkan kepada Tergugat II, dimana telah dilakukan penjualan lelang sebanyak 3 (tiga) kali dan pihak

Hal. 30 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Para Penggugat juga telah diberitahukan oleh Tergugat I dan pihak Tergugat I juga telah melakukan pengumuman sesuai dengan ketentuan yang berlaku.....”, dengan adanya surat permohonan sebagaimana bukti P-10 s/d P-12 menandakan adanya itikad baik dari Para Pembanding/Para Penggugat untuk menyelesaikan kredit kepada pihak Terbanding I/Tergugat I, namun itikad baik Para Pembanding/Para Penggugat tidak ditanggapi secara positif bahkan pihak Terbanding I/Tergugat I tanpa meminta persetujuan pemilik jaminan telah melakukan lelang melalui Terbanding II/Tergugat II dan pelaksanaannya oleh Terbanding III/Tergugat III, dan Para Pembanding/Para Penggugat hanya menerima pemberitahuannya 1 (satu) kali untuk pelaksanaan lelang yang ke-3 (tiga) pada tanggal 24 Februari 2012 dengan nilai lelang senilai Rp1.679.000.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan hasil pelaksanaan lelang pada tanggal 24 Februari 2012 yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III tersebut jelas tidak transparan dan bertentangan dengan syarat yang harus dipenuhi sebelum lelang dilakukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Kep. Menteri Keuangan, yang mengatur:

"Pengumuman lelang dilakukan oleh penjual bukan oleh kantor lelang, dengan sarana dan tempat pengumuman surat kabar harian, selebaran tempelan yang mudah dibaca oleh umum, atau media elektronik, termasuk internet yang jika tidak maka penjualan secara lelang tidak dapat dilaksanakan kantor lelang/pejabat lelang";

Bahwa menurut Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II), cetakan II, tahun 1997, menyatakan: "dalam hal telah terdapat kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri;

Adapun penyampaian pengumuman lelang yang dilakukan oleh pihak Terbanding II/Tergugat II maupun pihak Terbanding III/Tergugat III dengan menggunakan sarana surat kabar harian hanya dilakukan dengan menggunakan media/sarana harian terbit di posisi kolom yang sulit dibaca oleh umum dengan oplah dan jumlah pembacanya sangat terbatas sehingga sangat kemungkinan kecil untuk mengundang peminat lelang, padahal untuk asset lelang yang bernilai seperti objek sengketa *a quo* selayaknya diumumkan dalam koran harian nasional yang diumumkan secara terbuka dengan kolom yang mudah dibaca oleh umum sehingga memungkinkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menarik banyak peminat/peserta lelang sehingga pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan harga limit yang sesuai dan tidak merugikan pihak Pembanding/Penggugat selaku pemilik jaminan;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 2 dan 3 Kep. Menkeu Nomor 304/KMK 01/2002, sebagaimana telah diubah dengan Kep. Menkeu. Nomor 450/KMK 01/2002 mengklasifikasi lelang menjadi:

a. Lelang Eksekusi yaitu:

- Penjualan di muka umum barang milik Tergugat (tereksekusi) yang disita Pengadilan Negeri;
- Penjualan dilakukan Pengadilan Negeri melalui perantara Kantor Lelang;

b. Lelang non eksekusi yaitu merupakan penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan Pengadilan yang terdiri dari:

- Lelang barang milik/dikuasai Negara;
- Lelang sukarela atas barang milik swasta;

Adapun pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pihak Termohon eksekusi I semula Terbanding I/Tergugat I bukan atas barang yang disita oleh pihak Pengadilan Negeri dan bukan atas perintah Pengadilan Negeri, oleh karena pelaksanaan lelang tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maka Risalah Lelang Nomor RL-026/2012 tanggal 24 Februari 2012 tersebut patut untuk dibatalkan;

7. Bahwa Majelis Hakim banding perkara *a quo* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada halaman 68 alinea ke-1 (pertama) yang menyatakan: "menimbang bahwa ternyata pada penjualan lelang yang pertama dan kedua tidak ada pihak yang berminat atas jaminan kredit Para Penggugat tersebut dan baru pada penjualan lelang yang ketigalah Tergugat IV dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan harga Rp1.679.000.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dimana nilai tersebut lebih tinggi dari nilai limit yang ditentukan yaitu sebesar Rp1.678.680.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) maupun nilai taksiran dari jaminan tersebut sebagaimana dalam bukti T-1.1 yang berupa Laporan Penilaian KPR atas nama debitur Ir. Fauzin (Penggugat) yang dikeluarkan oleh PT Kawira Pratama Penilai berdasarkan *survey* tanggal 10 November 2007 yaitu sebesar Rp1.508.100.000,00 (satu miliar lima ratus delapan juta seratus ribu

Hal. 32 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 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)



rupiah) yaitu pada tahun 2007 sedangkan pelelangan obyek sengketa dilakukan pada tanggal 24 Februari 2012, selain itu berdasarkan bukti P-6 Memo Investigasi Kredit Nomor 257/BCI-GPKN/IX/07 tanggal 10 September 2007 yang dikeluarkan oleh Bagian Investigasi Kredit GPKN yang ditujukan kepada *Credit Comitte* c.q. Harry Yulianto yang telah menyampaikan hasil penilaian atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4146/Jati yang terletak di Jalan Lodan Raya, RT 04 RW 013 Nomor 18 Blok By, PS 963, 964, Pulo Gadung, Jakarta Timur sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00080/2000, Nomor Identifikasi Bidang Tanah 09.05.06.02.01331 dengan luas 325 m², untuk calon debitur atas nama Penggugat I/Ir. Fauzin dengan nilai agunan sebesar Rp. 2.304.000.000,00 (dua miliar tiga ratus empat juta rupiah);

Oleh karenanya harga limit atau penilaian berdasarkan oleh PT Kawira Pratama Penilai berdasarkan *survey* tanggal 10 November 2007 yaitu sebesar Rp1.508.100.000,00 (satu miliar lima ratus delapan juta seratus ribu rupiah), tidak sesuai dengan harga pasar setempat yang berlaku, yakni pada saat lelang dilakukan tahun 2012 sehingga merugikan bagi Para Pembanding/Para Penggugat sebagai pihak tereksekusinya lelang eksekusi, oleh karenanya Para Pembanding/Para Penggugat berwenang dan berhak mengusulkan tertib penjualan sebagaimana Pasal 200 HIR, Pasal 215 RBG maupun peraturan lelang, meskipun tidak mengatur campur tangan Tergugat/tereksekusi maupun pihak Penggugat/pemohon eksekusi dalam pelaksanaan lelang eksekusi, satu-satunya hak yang diberikan undang-undang untuk mencampuri pelaksanaan lelang hanya diberikan kepada Tergugat /tereksekusi;

Hak itu diatur juga pada Pasal 200 ayat (4) HIR, Pasal 216 ayat (1) Rbg., yang berbunyi :

"Orang yang dikalahkan, berwenang untuk menentukan urutan penjualan barang yang disita".

Berdasarkan pasal tersebut, kepada Tergugat/tereksekusi diberi hak atau kewenangan untuk:

- a. Menentukan dan menunjukkan tertib penjualan;
- b. Setelah hasil penjualan barang sama jumlahnya dengan yang ditentukan dalam putusan pengadilan, ditambah biaya eksekusi, pelaksanaan lelang dihentikan dan barang-barang selebihnya dikembalikan kepada tereksekusi;

Bahwa apa yang diberikan Pasal 200 ayat (4) HIR kepada tereksekusi



adalah hak yang bersangkutan boleh mempergunakan atau tidak, apabila berkehendak untuk mempergunakan hak itu, Ketua Pengadilan Negeri dapat menolaknya, tertib penjualan barang yang diminta Tereksekusi mengikat pengadilan negeri dan kantor lelang, karena pasal itu sendiri menggunakan kata berwenang atau berkuasa (*is bevoegd om de orde*) kewenangan yang diberikan Pasal 200 ayat (4) HIR tersebut hanya terbatas menentukan tertib urutan penjualan barang sitaan, sedangkan mengenai penentuan syarat dan nilai limit harga lelang, tidak diberikan kepada tereksekusi akan tetapi, tereksekusi tidak dilarang mengajukan usul syarat maupun nilai limit, namun hanya sebatas usul, tidak mengikat kepada ketua pengadilan negeri maupun kantor lelang;

Selain itu menurut Mahkamah Agung tentang *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan* (Buku II), cetakan II, tahun 1997, menyatakan : "dalam hal telah terdapat kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri;

Maka dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim yang demikian patut dibatalkan karena jelas terbukti bahwa ternyata pelaksanaan lelang tersebut telah terdapat kecurangan atau pelelangan secara ceroboh, tidak memenuhi syarat dan ketentuan pelelangan umum serta harga limit lelang tersebut adalah harga yang tidak patut, maka penunjukkan Tergugat IV sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor RL/026/2012, tanggal 24 Februari 2012 jelas dan terbukti merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan bagi Para Pembanding/ParaPenggugat;

8. Majelis Hakim banding telah mengabaikan dan lalai dalam menerapkan hukum dalam perkara *a quo* sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan tentang syarat dokumen yang harus dilengkapi pemohon lelang antara lain:
 - a. Salinan/foto kopi perjanjian kredit;
 - b. Salinan/foto kopi sertifikat hak tanggungan;
 - c. Salinan/foto kopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor;
 - d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;
 - e. Asli/foto kopi bukti kepemilikan hak;Bahwa pelaksanaan lelang harus memenuhi syarat dan mekanisme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang sebagaimana diatur Pasal 195 ayat (1) HIR Jo. Pasal 200 ayat (1) HIR tentang pelaksanaan eksekusi putusan/penetapan pengadilan, sebagaimana menurut Pasal 3 angka 4 kep. DJPLN Nomor 35/PL/2002, dokumen khusus yang harus disampaikan selain dokumen persyaratan yang bersifat umum terdiri dari:

- a. Salinan/foto kopi putusan atau penetapan pengadilan;
- b. Salinan/foto kopi berita penetapan *aanmaning* atau teguran dari pengadilan negeri;
- c. Salinan/foto kopi penetapan sita oleh ketua pengadilan negeri;
- d. Salinan/foto kopi berita acara sita;
- e. Salinan/foto kopi perincian utang/jumlah yang harus dipenuhi;
- f. Salinan/foto kopi pemberitahuan lelang kepada pemohon eksekusi;
- g. Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang dalam hal bukti kepemilikan tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya;

Bahwa hal-hal di atas merupakan dokumen persyaratan khusus yang harus disampaikan Ketua Pengadilan kepada kantor lelang, dokumen yang disyaratkan ini bersifat kumulatif dan imperative, tidak terpenuhinya salah satu di antaranya mengakibatkan permohonan lelang yang diajukan tidak dapat diterima (*inadmissible*) Kantor Lelang Negara;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat telah berhasil membuktikan dalil bantahannya;

Bahwa Para Penggugat telah wanprestasi atas hutangnya yang dibebani hak tanggungan, sehingga objek hak tanggungan dapat dilelang dengan harga sesuai dengan mekanisme lelang;

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, yaitu lelang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;

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 **Ir. FAUZIN dan ULFA CHOIRIYAH YULIANA** tersebut harus ditolak;

Hal. 35 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **Ir. FAUZIN** dan 2. **ULFA CHOIRIYAH YULIANA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **6 Januari 2016** oleh **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.** dan **I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan **Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,	Ketua Majelis,
Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.	Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,
Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.,	

Biaya Kasasi :	Panitera Pengganti,	
1. Meterai	Rp 6.000,00	Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H
2. Redaksi	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah	Rp500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 36 dari 36 hal. Putusan Nomor 1977 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)