



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SAPRI ARISON CANDRA**, bertempat tinggal di Dusun I, Rt/Rw 002/003, Desa Wonosari, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;
2. **TRI PUSPITA SARI**, bertempat tinggal di Dusun I, Rt/Rw : 002/003, Desa Wonosari, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;
3. **ADE SUKIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Merica Nomor 10 B, Rt/Rw 006/003, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro;
4. **DASTRIWATI**, bertempat tinggal di Jalan Merica Nomor 10 B, Rt/Rw 006/003, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Alif Suherly Masyono, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Dokter Soetomo Nomor 14 Kota Metro, Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CQ. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. CABANG METRO**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 50, Kota Metro, diwakili oleh Susanto Selaku Pimpinan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andy Dwi Loetfianto, S.H., dan kawan-kawan Para Pegawai beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 73 Metro, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2016;
2. **KEMENTERIAN KEUANGAN RI CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH LAMPUNG DAN BENGKULU KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) METRO**, berkedudukan di Jalan AH. Nasution Nomor 116, Kota Metro;

Halaman 1 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 1 Rt/Rw 032/011, Kelurahan Ganjar Agung,
Kecamatan Metro Barat, Kota Metro;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

**BADAN PERTANAHAN RI CQ. KANTOR PERTANAHAN
KOTA METRO**, berkedudukan di Jalan AH. Nasution Nomor 4,
Kota Metro;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Penggugat I, dengan sepengetahuan dan seizin isterinya yaitu
Penggugat II, telah meminjam uang Kepada Tergugat I, dalam bentuk kredit
multi kerja untuk usaha dagang elektronik sebesar Rp300.000.000,00 (tiga
ratus juta rupiah), dengan tenor/jangka waktu kredit selama 36. (tiga puluh
enam) bulan, yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 34,
Tanggal 04 April 2013, yang dibuat dihadapan Selvi Fitriani Liu, S.H. Notaris di
Metro;
2. Bahwa, di dalam perjanjian kredit *a quo*, juga telah diperjanjikan mengenai
pengikatan jaminan kredit dengan jaminan hak tanggungan atas 2 (dua) objek
tanah dan bangunan yaitu :
 - a. Sebidang tanah beserta segala tanam tumbuh dan bangunan yang ada
diatasnya yaitu seluas 1.080 m², dengan bukti hak berupa SHM Nomor 337,
Tanggal 14 April 2011, atas nama Sapri Arison Candra, yang terletak di Desa
Wonosari, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;
 - b. Sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya yaitu seluas 100 m²,
dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999,
atas nama Ade Sukiman, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani,
Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro;
3. Bahwa, objek hak tanggungan yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan
yang ada diatasnya yaitu seluas 100 m², dengan bukti hak berupa SHM
Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama Ade Sukiman, yang
terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan

Halaman 2 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017

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

- putusan.mahkamahagung.go.id
4. Bahwa, pengikatan objek jaminan hak tanggungan atas tanah dan bangunan milik Tergugat III, *a quo* bukan merupakan jaminan pertama melainkan hanya merupakan objek jaminan kedua, yang tidak lain hanya untuk menambah nilai jaminan utang kredit Penggugat I, Kepada Tergugat I, mengingat Penggugat I, adalah menantu dari Tergugat III, dan Tergugat IV, yang dengan niat dan itikad baik guna mendukung kemajuan usaha perdagangan yang sedang dikelola oleh Penggugat I;
5. Bahwa, mengingat kesulitan usaha dan kondisi keuangan yang kurang baik dialami oleh Penggugat I, pada waktu itu, secara langsung juga mempengaruhi kelancaran pembayaran pelunasan kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I;
6. Bahwa, Tergugat I, telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali Kepada Penggugat I, guna melakukan pembayaran tunggakan pelunasan kredit, yaitu Tanggal 10 April 2014, Tanggal 09 Juni 2014, dan Tanggal 11 Juli 2014;
7. Bahwa, pada Tanggal 23 Juli 2014, Tergugat I, dan Penggugat I, menyepakati melakukan penataan ulang (restrukturisasi) kredit dengan jangka waktu pelaksanaan 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian, *a quo*;
8. Bahwa, sebelum jangka waktu perjanjian restrukturisasi kredit berakhir, dan tanpa surat pemberitahuan pernyataan lalai memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit terlebih dahulu, tiba-tiba Tergugat I, pada Tanggal 26 Mei 2015, langsung mengirimkan Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Kepada Penggugat I;
9. Bahwa, setelah diterimanya surat Pemberitahuan eksekusi Lelang Tanggal 26 Mei 2015, *a quo* maka Penggugat I, dengan itikad baik telah berusaha memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit yaitu pada Tanggal 03 Agustus 2015, dengan melakukan menyetorkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga sisa utang kredit Penggugat I, Kepada Tergugat I, hanya tinggal Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa, meskipun telah berusaha memenuhi kewajibannya sebagai Debitor yang beritikad baik, justru kemudian Penggugat I, menerima Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Kedua, Tanggal 11 Januari 2016, yang pada intinya Tergugat I, akan melakukan lelang jaminan kredit pada Tanggal 09 Februari 2016 dan masih memberikan kesempatan kepada Penggugat I, melunasi kewajibannya sampai batas waktu Tanggal 08 Februari 2016, namun secara nyata dengan itikad tidak baik dengan sengaja Tergugat I,

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat I mengund untuk memenuhi kewajiban pelunasan utangnya pada waktu sebagaimana yang diberikan oleh Tergugat I;

11. Bahwa, satu hari sejak Tanggal 08 Februari 2016, yaitu tepatnya Tanggal 09 Februari 2016, Tergugat I, melalui Tergugat II, secara langsung melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan yaitu sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 100 m², dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama Ade Sukiman, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, dan pada hari yang sama objek lelang, *a quo*, langsung terjual senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) Kepada Tergugat III, sebagai pemenang lelang, yang dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, tentu saja hal tersebut menimbulkan kecurigaan Penggugat I, atas adanya persekongkolan antara Tergugat I, dengan Tergugat III, sebagai pembeli lelang;
12. Bahwa, harga pasar wajar yang saat ini berlaku untuk tanah dan bangunan dimana lokasi objek lelang hak tanggungan, *a quo*, berada yaitu terletak di Kawasan Pusat Kota yang ramai dan merupakan jalur bisnis di Kota Metro, yaitu di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, dimana harga pasar wajar tanah yang berlaku saat ini berkisar antara Rp7.000.000,00 m² (tujuh juta rupiah) per meter persegi, sampai dengan Rp8.000.000,00 m² (delapan juta rupiah) per meter persegi, dan harga bangunan berkisar antara Rp3.000.000,00 m² (tiga juta rupiah) per meter persegi sampai dengan Rp3.500.000,00 m² (tiga juta lima ratus rupiah) per meter persegi, sehingga harga jual wajar objek lelang, *a quo*, ditaksir minimal senilai Rp985.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah);
13. Bahwa, perbuatan Tergugat I, yang telah menjual lelang objek hak tanggungan, *a quo* yang nilainya lebih dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usaha di bidang perbankan tanpa melakukan penaksiran terhadap objek lelang, *a quo* secara objektif dan independen yaitu melalui penilaian jasa penilai publik independen, sebagaimana telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Pasal 36 Ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.6/2013, secara jelas dan nyata merupakan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat I;

Halaman 4 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017

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 pemegang hak tanggungan

melakukan penjualan lelang terhadap objek hak tanggungan yaitu sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 100 m², dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama Ade Sukiman, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, dan pada hari yang sama objek lelang, *a quo* langsung terjual senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), Kepada Tergugat III, sebagai pemenang lelang, yang dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, secara jelas dan nyata melanggar hukum, kepatutan dan kehati-hatian yang seharusnya di indahkan oleh Tergugat I, sebagai bank yang berkedudukan sebagai kreditor pemegang hak tanggungan, hal tersebut didasarkan pada fakta-fakta bahwa;

- a. Sebelum melakukan eksekusi penjualan lelang objek jaminan hak tanggungan sebagai pelunasan utang kredit Penggugat I, sebagai debitornya, Tergugat I, tidak pernah beritikad baik menawarkan alternatif penjualan objek jaminan kredit secara dibawah tangan Kepada Penggugat I, sebagaimana diatur oleh undang-undang hak tanggungan yang bertujuan agar dapat diperoleh harga jual tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak, terutama tidak menimbulkan kerugian sebagaimana yang dialami oleh Penggugat I, saat ini;
 - b. Secara jelas dan nyata bahwa Tergugat I, telah melakukan eksekusi objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 100 m² dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama Ade Sukiman yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iring Mulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, tanpa melalui fiat eksekusi pengadilan atau permohonan eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Kelas I. B. Metro, melainkan langsung melakukan penjualan lelang eksekusi objek hak tanggungan *a quo* melalui Tergugat II;
15. Bahwa, karena perbuatan Tergugat I, tersebut di atas secara jelas dan nyata telah melanggar dan bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak tanggungan dan prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan yang berlaku di Indonesia, sekaligus juga telah melanggar kewajiban hukumnya sendiri sebagai perusahaan yang bergerak di bidang perbankan yang seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melayani dan menjaga kepercayaan nasabahnya, dengan demikian sangat

Halaman 5 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang sangat mengikat Penggugat I;

16. Bahwa, akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dalam melakukan eksekusi penjualan lelang hak tanggungan yang bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan *a quo*, maka sangat beralasan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, seluas 100 m² bukti hak berupa SHM Nomor 2687, atas nama pemegang hak ade sukiman, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, yang dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, adalah tidak sah atau batal;
17. Bahwa, dengan batalnya penjualan lelang *a quo* maka sangat beralasan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, yang ditandatangani Pejabat Lelang KPKNL Metro Bahtiar hari Murti, S.E, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan juga menghukum Tergugat III. sebagai pemenang lelang untuk menyerahkan Sertipikat SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama ADE SUKIMAN Kepada Penggugat I, sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan uang paksa berupa denda keterlambatan setiap harinya yaitu sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
18. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, *a quo*, yang secara jelas dan nyata juga melanggar hak subjektif orang lain dalam memperoleh nilai hasil lelang yang menguntungkan, telah mengakibatkan Penggugat I, menderita kerugian materil berupa kerugian nyata yang telah diderita sekaligus juga sebagai keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh yang sedianya dapat diperoleh seandainya objek jaminan *a quo* dapat dijual dengan harga pasar wajar yaitu Rp790.000.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah), yang merupakan nilai kelebihan hasil penjualan objek jaminan berupa tanah dan bangunan yang semestinya dijual senilai Rp985.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan rincian;
 - Harga tanah Rp7.000.000,00 m² (tujuh juta rupiah) per meter persegi x tanah objek hak tanggungan seluas 100 m² = Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 6 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017

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 tanggung jawab seluas 95 m² = Rp285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);

setelah dilunasinya kewajiban pelunasan utang kepada Tergugat I, sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), kerugian materil tersebut harus dibayarkan oleh Tergugat I, secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat I, secara nyata juga telah mengalami kerugian imateril/moril berupa trauma psikologis, beban fikiran yang berat, stres, kesedihan yang mendalam, dan stigma negatif dimasyarakat, serta tidak adanya itikad baik dari Tergugat I, untuk menyelesaikan sengketa ini dengan segera, secara nyata-nyata juga telah mengakibatkan Penggugat I, mengalami kerugian berupa penurunan taraf, kesejahteraan, sehingga telah secara nyata mengakibatkan menderita kerugian berupa kehilangan kenikmatan dan kebahagiaan hidup, sejak, dan untuk memulihkan semua kerugian imateril/moril tersebut di atas sulit dinilai dengan uang, namun demi kepastian hukum dan rasa keadilan, ditaksir dengan nilai uang yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan harus dibayarkan oleh Tergugat I, secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap;
20. Bahwa, berdasarkan rincian nilai kerugian di atas, maka Tergugat I, harus mengganti seluruh nilai kerugian materil dan imateril tersebut dalam bentuk pembayaran sejumlah uang ganti kerugian Kepada Penggugat I, sebesar Rp1.790.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah), dan harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan hukuman keterlambatan pembayaran seluruh uang ganti kerugian tersebut di atas berupa denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan dari perkara ini;
21. Bahwa, dalam perkara ini badan Pertanahan Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Metro, kami tarik sebagai pihak Turut Tergugat, guna membantu menjelaskan duduk persoalan yang sesungguhnya dan sekaligus agar terikat dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
22. Bahwa, untuk menghindari adanya tindakan dari Tergugat II, atas objek terperkara dan kerugian terhadap pihak-pihak lain yang akan mendapatkan hak dari padanya, maka sangat beralasan untuk memohon Kepada Majelis

Halaman 7 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 30 Desember 1999, atas nama pemegang hak Ade Sukiman, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, adalah tidak sah atau batal;
5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, yang ditandatangani Pejabat Lelang KPKNL Metro, Bahtiar hari Murti, S.E, adalah tidak sah atau batal serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 6. Menyatakan Penggugat III, sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, seluas 100 m², bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama pemegang hak Ade Sukiman, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro;
 7. Menghukum Tergugat III, untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999 dan Surat Ukur Nomor 403/1999, (sekarang Surat Ukur Nomor 01974/2012), atas nama pemegang hak Ade Sukiman Kepada Penggugat I, sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan uang paksa berupa denda keterlambatan setiap harinya yaitu sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 8. Menghukum Tergugat I, mengganti kerugian materil dan imateril yang diderita oleh Penggugat I, berupa pembayaran sejumlah uang senilai Rp1.790.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah), dengan rincian yaitu:
 - a. Kerugian materil sebesar Rp790.000.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan hukuman keterlambatan pembayaran seluruh uang ganti kerugian tersebut di atas berupa denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan dari perkara ini;
 9. Menghukum Turut Tergugat, untuk terikat dan mematuhi putusan pada perkara ini;
 10. Menghukum Tergugat I, untuk membayar segala biaya dalam perkara ini;
 11. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (*uitvoorraad*);
- SUBSIDAIR:
ex aequo et Bono;

Halaman 9 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017

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 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tegugat I:

Dalam Eksepsi:

EKSEPSI I

Gugatan terhadap penjualan lelang yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan tidak dapat diterima;

1. Bahwa di dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 046/2016 tanggal 09 Februari 2016, dinyatakan bahwa penjualan secara lelang telah dilaksanakan dengan perantaraan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Metro terhadap barang berupa :

- Sebidang tanah seluas 100M2 berikut bangunan di atasnya, berdasarkan SHM Nomor 2687 tanggal 30 Desember 1999 an. Ade Sukiman yang terletak di. Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Iring Mulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro;

Selanjutnya dalam Kutipan Risalah Lelang tersebut disebutkan bahwa yang memenuhi syarat dan sah dalam mengikuti pelaksanaan lelang tsb hanya 1 (satu) orang peserta saja yaitu Sdr. Servin Alverdo, sehingga oleh karena penawaran Sdr. Servin Alverdo tersebut telah mencapai NL (Nilai Limit) yang telah ditetapkan yaitu Nilai Limit sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Nilai Penawaran Sdr. Servin Alverdo adalah sebesar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka Sdr. Servin Alverdo disahkan menjadi pembeli dan penawar tertinggi dalam pelaksanaan lelang tersebut;

2. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 679 K/Sip/ 1974 tanggal 31 Agustus 1977, dinyatakan bahwa: "keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya". Lebih lanjut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 dinyatakan bahwa: "suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima";

3. Bahwa terhadap Gugatan yang bertentangan dengan Yurisprudensi tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro sudah seharusnya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat a quo tidak dapat diterima;

EKSEPSI II

Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur

Halaman 10 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan hanya itikad buruk dari Para Penggugat, hal tersebut dipertegas dengan dalil dalam Posita yang bertentangan dengan Petitumnya;

Dalam Posita gugatan Para Penggugat Pada Point 8 sampai dengan Point 17 yang intinya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 2687 an. Ade Sukiman karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam Pelaksanaan Lelang tsb sehingga Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Metro menjadi tidak sah atau batal (tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat);

Kemudian dalam Posita Point 1 s/d Point 3 serta Point 6 dan Point 7, Para Penggugat mengakui bahwa Penggugat I dengan sepengetahuan serta seizin istrinya telah menikmati fasilitas kredit usaha pada Tergugat I sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan 2 (dua) buah jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan (HT) masing-masing yaitu SHM Nomor 337 an. Sapri Arison Candra dan SHM Nomor 2687 an. Ade Sukiman;

Sehingga memperhatikan kerangka gugatan Para Penggugat yang demikian, maka sangat jelas bahwa antara Posita dan Petitum Gugatan Para Penggugat Pada Point 3 s/d 5 telah terjadi pertentangan, yang mana Para Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum dan meminta agar Pelaksanaan Lelang dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sedangkan dalam Posita Point 1 s/d 3 tersebut diatas jelas sekali bahwa Penggugat I menikmati fasilitas kredit usaha dari Tergugat I dengan memberikan 2 (dua) buah sertifikat sebagai jaminan kredit serta telah di pasang Hak Tanggungan (HT) yang mana masing-masing pemilik agunan telah menandatangani akte SKMHT/APHT yang artinya bahwa dengan Pemasangan HT tsb maka Para Tergugat telah menyadari dan secara sukarela memberikan kedua agunan tsb sebagai jaminan pelunasan hutang Penggugat I dan II apabila terjadi wanprestasi.

Bahwa selanjutnya dalam Posita Point 5 s/d Point 9, Penggugat I telah mengakui adanya kesulitan keuangan sehingga tidak mampu melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I telah memberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan (SP1, SP2 dan SP3) dan demi menyelamatkan usaha Penggugat I, maka Tergugat I memberikan kesempatan Restrukturisasi Kredit kepada Penggugat I namun Penggugat I dan II tetap wanprestasi sebagaimana dalam Posita Para Penggugat Point 9 hanya melakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari yang seharusnya sebesar Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id
adalah upaya yang lazim dilakukan Perbankan dan sudah tepat secara hukum sepanjang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 sehingga dalil Para Penggugat dalam Posita maupun Petitum yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak benar serta tidak berdasarkan fakta hukum yang ada;

2. Bahwa tuntutan yang diajukan Para Penggugat sebagaimana jelas termuat dalam Perihal Gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum, dalam dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat dalam Petitum gugatannya yang menuduh adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I karena adanya pelanggaran proses lelang sebagaimana diatur dalam UU HT, serta menghukum Tergugat III selaku pemenang lelang untuk menyerahkan SHM Nomor 2687 kepada Penggugat I merupakan gugatan yang tanpa disertai dasar ataupun penjelasan akan kaitannya dengan perbuatan hukum yang dituduhkan, maka mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi Gugatan yang kabur dan tidak jelas. Sehingga mendasarkan pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

“karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Serta Yurisprudensi MA RI Nomor 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :

“Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak”;

Maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka : Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa dengan tegas Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Tergugat II dikeluarkan sebagai Pihak dalam Perkara *a quo*;

Halaman 12 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Kekayaan Negara (Tergugat II) merupakan Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang mempunyai tugas dan fungsi pelaksanaan pelelangan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan Juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

- 2.2. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsi pelelangan, Tergugat II berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan pemenuhan legalitas formal subjek dan objek lelang berdasarkan berkas-berkas permohonan lelang yang diserahkan oleh Pemohon Lelang (Tergugat I), hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06 /2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06 /2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 2.3. Bahwa atas keabsahan kepemilikan barang, seluruh dokumen persyaratan lelang, penyerahan objek lelang dan dokumen kepemilikan kepada pembeli adalah tanggung jawab dari Penjual/Pemilik Barang, dalam hal ini Tergugat I, yang mana atas seluruh dokumen tersebut, Tergugat I sebagai pemohon lelang juga bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang serta atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 2.4. Bahwa Tergugat I sebagaimana dalam surat Pernyataannya menyatakan akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat proses pelelangan objek perkara *a quo*. Dengan demikian berdasarkan surat pernyataan tersebut, Tergugat I menjamin bahwa Tergugat II akan dibebaskan dari segala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2.5. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum sebagaimana diuraikan Tergugat II tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat Tergugat I menjamin kebebasan Tergugat II dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi;

Eksepsi Turut Tergugat:

Dalam Eksepsi:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Para Penggugat telah menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Metro sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, akan tetapi Penggugat tidak menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga gugatan para penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

Oleh karena itu sudah cukup bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan para penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Metro telah memberikan Putusan Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Met., tanggal 9 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menyatakan Tuntutan Provisi Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.216.000,00 (dua juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pemanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah

Halaman 14 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017

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/Pan/2016/Pdt.G. Tunggal 21 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 8 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Met Juncto Nomor 60/Pdt/2016/PT TJK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Metro, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 4 Januari 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 16 Januari 2017;

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 Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Judex Facti Pengadilan Negeri Metro Pan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang telah salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku dalam memberikan pertimbangan hukum pada putusannya:

1. Bahwa, baik *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, maupun Pengadilan Tinggi Tanjungkarang secara jelas dan nyata telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan pada putusannya, karena telah salah dalam menerapkan hukum dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku *in casu* dalam menerapkan PASAL 6 UUHT TANPA memperhatikan ketentuan pasal 26 uuht sebagai ketentuan peralihan dari undang undang Republik Indonesia, Nomor 4 tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan;
2. Bahwa, baik *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, maupun Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum pada putusannya sebagai dasar penolakan terhadap dalil gugatan Para Pemohon Kasasi/semula Para

Halaman 15 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan majelis hakim yang mengadili perkara yang diajukan oleh para penggugat dan tergugat. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terdapat dalam berkas perkara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat I, (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Metro) secara langsung melalui Termohon Kasasi II/semula Terbanding II/dulu Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro) atau tanpa melalui fiat eksekusi pengadilan atau melalui permohonan eksekusi Kepada Ketua Pengadilan Negeri Metro Kelas I B, adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/dulu Para Penggugat;

3. Bahwa, pada halaman 37-38 putusannya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I B, yang juga telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah memberikan pertimbangan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan fakta sebagaimana diuraikan di atas telah ternyata Penggugat I. melakukan wanprestasi/cidera janji maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia. Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tergugat secara hukum mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”;

“Menimbang bahwa Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut memberikan hak bagi *pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) untuk melakukan parate eksekusi.*

Artinya pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) tidak perlu memperoleh persetujuan saja dari pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat di mana objek Hak

Tanggungan berada, apabila akan melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi. pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta Kepada Kepala Kantor Lelang (Tergugat II) untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

4. Bahwa, pada acara sidang pemeriksaan ahli pada pemeriksaan perkara di Tingkat Pertama oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/dulu Para Penggugat telah menghadirkan seorang ahli hukum perdata yaitu : Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. (Dosen dari Fakultas Hukum Universitas Lampung) yang memiliki keahlian

Halaman 16 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id baik batang tubuh, peraturan peralihan, ketentuan penutup dan penjelasan Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 4 Tahun 1996 merupakan peraturan yang bersifat memaksa sehingga tidak boleh dilanggar dan harus dipatuhi, sehingga pelaksanaan norma mengenai eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 termasuk didalamnya eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT harus tunduk pada ketentuan peralihan pada Pasal 26 UUHT”;

5. Bahwa, berdasarkan Pasal '26 yang merupakan peraturan peralihan dari Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor : 4 Tahun 1996 telah menentukan bahwa :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan

Kemudian berdasarkan ketentuan pada Pasal 26 UUHT a quo dipertegas dengan penjelasan dari Pasal 26 yang menentukan bahwa :

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941- 44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227);

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan; Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan. Sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas;

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya”;

6. Bahwa, berdasarkan pendapat Prof. Jimly Asshiddiqie, S.H. (Guru Besar Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Mantan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Undang (Rajawali Press 2010), menyatakan bahwa:

“pada umumnya diakui adanya prinsip yang berlaku universal dalam penafsiran hukum, yaitu bahwa *setiap baeian dari suatu undang-undang* terbentuk dan dapat dibaca sebagai satu kesatuan yang serasi atau harmonis satu sama lain, karena itu, untuk memahami keseluruhannya harus dibaca bagian demi bagian yang diatur dalam undang-undang itu, sebaliknya untuk memahami dan menafsirkan apa yang terkandung dalam pengaturan suatu bagian, juga perlu dibaca keseluruhan bagian undang-undang itu sehingga dapat dimengerti keseluruhan isi undang-undang itu secara utuh, orang tidak mungkin dapat mengerti keseluruhan materi yang diatur jika ada bagian dari undang-undang yang bersangkutan yang diabaikan atau dihilangkan”;

Kesimpulan Atas Keberatan Pertama:

Berdasarkan alasan-alasan mengenai keberatan dan penolakan a quo, sangat jelas dan nyata bahwa baik *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, maupun Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan dalam putusannya karena telah salah dalam menerapkan dan menafsirkan ketentuan peraturan perundang-undangan hukum positif yang berlaku, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 14 Tahun 1985 Jo. Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 5 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 3 Tahun 2009, sangat jelas dan nyata bahwa *Judex Facti*, Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah salah dan tidak seksama dalam menerapkan hukum dalam menjatuhkan putusannya, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara ini di Tingkat Kasasi untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 60/Pdt/2016/PT.TJK, Tanggal 08 Desember 2016, seluruhnya;

Judex Facti Pengadilan Negeri Metro Dan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tidak seksama dalam memberikan pertimbangan hukum pada putusannya mengenai penentuan nilai pasar. yang adil dan patut sebagai nilai limit lelang eksekusi atas objek sengketa;

7. Bahwa, baik *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, maupun Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah salah dan tidak seksama dalam memberikan pertimbangan pada putusannya sebagai dasar penolakan terhadap dalil gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/dulu Para Penggugat bahwa penentuan nilai pasar wajar yang dipergunakan sebagai nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/dulu

Halaman 19 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan kewajaran;

8. Bahwa, pada halaman 35-36 putusannya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, yang juga telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah memberikan pertimbangan sebagai berikut :

“Menimbang bahwa apabila nilai pasar dalam bukti surat P-17 digabung dengan nilai jual objek pajak dalam bukti P-19 kemudian dibagi 2 maka akan didapatkan nilai sejumlah Rp178.271.500 (seratus tujuh puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah)

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis berpendapat bahwa harga limit yang ditetapkan oleh Tergugat I, menurut pendapat Majelis adalah harus wajar karena masih di atas nilai likuidasi dan NJOP serta masih di atas *gabungan* nilai pasar dan NJOP dan oleh karena itu dalil Para Penggugat yang menyatakan harga limit yang ditetapkan oleh Tergugat I tidak wajar haruslah ditolak”;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka (26) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor : 106/PMK.6/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa:

“Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang”;

Maka, berdasarkan definisi autentik mengenai nilai limit diatas, sangat jelas dan nyata bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, telah keliru dalam memberikan pertimbangannya yang juga diambil alih dan dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang mengenai penentuan nilai limit lelang atas objek sengketa secara adil dan wajar, dimana pada pertimbangannya dalam menentukan nilai limit yang wajar hanya dengan cara membagi 2 (dua) harga pasar (market value) dan nilai jual objek pajak (NJOP), dengan metode yang tidak dapat dipertanggungjawabkan a quo tentu saja menjadikan nilai limit lelang atas objek sengketa menjadi sangat rendah dan jauh dibawah harga pasar (market value), bahkan nilainya hanya hampir separuh dari nilai pasar (market value) sebagaimana yang telah ditetapkan oleh penilai publik independen (bukti P-17), selain itu, nilai likuidasi (indication of the liquidation value) merupakan nilai penjualan rugi yang hanya dapat dipergunakan dengan alasan dan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh Penjual Lelang melalui kesepakatan dengan pemilik agunan, sementara itu, nilai jual objek pajak (NJOP) yang juga dijadikan dasar penentuan nilai limit a quo tidak relevan dan tidak dapat menentukan nilai

Halaman 20 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017

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 peradilan sebagai nilai penentu perhitungan pajak bumi dan bangunan terhutang;

10. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, secara jelas dan nyata telah sangat keliru dalam memberikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusannya, *in casu* dalam hal menentukan dan memberikan kepastian mengenai nilai limit atas objek sengketa secara adil dan wajar, karena pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, yang diambil alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut di atas secara jelas dan nyata sangat merugikan pemilik objek jaminan *in casu* Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat, dimana nilai pasar yang telah dijadikan sebagai nilai limit oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/ Tergugat I, sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sangat jauh dibawah penilaian nilai pasar (market value) penilai publik independen (Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan) yang telah diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/dulu Para Penggugat, yaitu Rp 323.000.000,00 (tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah) per Tanggal 08 Maret 2016;
11. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, dalam menentukan nilai limit lelang atas objek sengketa secara adil dan wajar seharusnya berpedoman pada nilai pasar yang telah ditetapkan oleh penilai publik independen berdasarkan bukti surat P-17 a quo yaitu Rp323.000.000,00 (tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah) per Tanggal 08 Maret 2016, karena sangat jelas dan nyata nilai pasar (market value) yang telah ditetapkan oleh penilai publik sebagaimana bukti P-17 tersebut adalah hasil perhitungan yang lebih valid dan dapat dipertanggungjawabkan secara objektif, independen dan profesional dibandingkan hasil penaksiran nilai pasar yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/dulu Tergugat I (bukti T.I. 17 dan T.I. 18) yang tidak lain merupakan penilaian yang subjektif dan tidak menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesional;
12. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, dalam menentukan nilai limit lelang atas objek sengketa dengan cara membagi 2 (dua) nilai pasar (market value) tersebut apalagi menyertakan NJOP PBB yang secara jelas dan nyata tidak valid dan relevan untuk dipergunakan sebagai nilai pasar wajar yang dijadikan sebagai nilai limit lelang objek sengketa, sehingga sangat jelas dan nyata tidak memiliki dasar hukum dan bertentangan dengan nilai keadilan dan kepatutan;
13. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, sepatutnya tidak hanya memperhatikan kepentingan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/

Halaman 21 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mendapatkan pelunasan utang melalui proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan, tetapi juga harus memperhatikan dan sepatutnya tidak mengabaikan kepentingan dan hak subjektif PARA Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat untuk mendapatkan harga penjualan terbaik/tertinggi terhadap aset yang dimilikinya;

Kesimpulan atas keberatan kedua:

Berdasarkan alasan-alasan mengenai keberatan dan penolakan a quo, sangat jelas dan nyata bahwa baik *Judex Facti* Pengadilan Negeri Metro Kelas I. B, maupun Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat (1) huruf (a) Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 14 Tahun 1985 Jo. Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 5 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 3 Tahun 2009 telah melanggar hukum serta nilai keadilan dan kewajaran dalam memberikan pertimbangan pada putusannya dalam menentukan nilai pasar wajar sebagai nilai limit penjualan lelang, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara ini di Tingkat Kasasi untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang (Putusan Nomor : 60/Pdt/ 2016/PT.TJK, Tanggal 08 Desember 2016), seluruhnya;

Kesimpulan Akhir Dan Petitum

Dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 30 Ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 14 Tahun 1985 Jo. Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 5 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Republik Indonesia, Nomor : 3 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa:

“Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Maka, kami menyimpulkan bahwa terhadap semua keberatan dan alasan-alasan yang telah diajukan/disampaikan pada MEMORI KASASI ini adalah tunduk pada pemeriksaan Tingkat Kasasi ini, sehingga semua keberatan tersebut harus dapat

dijadikan alasan/dasar untuk membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang (Putusan Nomor: 60/Pdt/2016/PT.TJK, Tanggal 08 Desember 2016);

Halaman 22 dari 24 halaman Putusan Nomor 1567 K/Pdt/2017



Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 30 Desember 2016 dan jawaban memori kasasi tanggal 16 Januari 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Metro dan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I telah melakukan wanprestasi, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang tersebut, sehingga perbuatan Tergugat I bukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa penaksiran harga terhadap Objek Sengketa dilakukan oleh penaksir yang berasal dari instansi atau perusahaan Tergugat I/internal karena nilai obyek dibawah limit minimum yakni Rp300.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dalam Pasal 36 ayat (6).

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 para Pemohon Kasasi SAPRI ARISON CANDRA, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SAPRI ARISON CANDRA, 2. TRI PUSPITA SARI, 3. ADE SUKIMAN, 4. DASTRIWATI** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah
Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 11 September 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001