



**PUTUSAN**  
**Nomor 1714 K/Pdt/2015**

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

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

- I. PT. BANK BUKOPIN Tbk. Cq. PT. BANK BUKOPIN CABANG BANDUNG**, yang diwakili oleh Jeffry Z.C. Nelman, selaku Pimpinan PT. Bank BUKOPIN Tbk., Cabang Bandung, berkedudukan di Jalan Asia Afrika Nomor 121, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suleman Batubara dan kawan-kawan, Para Karyawan PT. Bank Bukopin Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 April 2015;
  - II. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDUNG**, yang diwakili oleh Hadiyanto, selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan RI, berkedudukan di Jalan Ambon Nomor 1, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dewi Rahayu, S.H., dan kawan-kawan, Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2014;
  - III. DAUD ANTONIUS SANJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Kuta Mangu Nomor 3, RT.06/RW.03, Cibaduyut Wetan, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sari Aneta, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pasir Salam Raya INomor 1, Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2015;
- Pemohon Kasasi I, II, III dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III;

melawan

- I. ANA SURYA BAKAR;**
- II. Ny. TITING KRISTIANI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1, RT.03/RW.07, Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kota Bandung;

Hal. 1 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat Para  
Pembanding;

dan

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA**

**BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586,  
Kota Bandung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding,  
telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II, III dan Turut Termohon Kasasi  
dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III dan Turut Tergugat/Turut  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya  
atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Penggugat I adalah salah satu nasabah dari Tergugat I yang telah  
mendapat fasilitas kredit, berupa:
  - a. Pinjaman regular berupa modal kerja dengan nilai pinjaman sebesar  
Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana  
Dalam Akta Persetujuan Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 20  
tanggal 31 Juli 2008;
  - b. Pinjaman Rekening Koran dengan nilai pinjaman sebesar  
Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana  
Dalam Akta Persetujuan Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 22  
tanggal 31 Juli 2008;
2. Bahwa, Untuk menjamin kedua Kredit di atas Penggugat I menyerahkan  
jaminan pelunasan utang Kepada Tergugat I yaitu Sebidang Tanah Hak  
Milik Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, gambar situasi tanggal 4 Agustus  
1994 Nomor 7947/1994, tertulis atas nama Penggugat II (Ny. Titing  
Kristiani), terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kotamadya  
Bandung, Wilayah Karees, Provinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan  
Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1 Bandung;
3. Bahwa adapun jangka waktu terhadap kedua fasilitas kredit tersebut butir 1  
(satu) di atas adalah sampai dengan tanggal 31 Juli 2010 sebagaimana  
pula telah disetujui dan disepakati oleh Tergugat I dan tercantum pada  
Addendum Nomor 016/Add-UKM/VII/2009, untuk fasilitas regular  
Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Addendum

Hal. 2 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 017/Add-UKM/VII/2009, untuk fasilitas reguler Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kesemuanya dibuat tertanggal 31 Juli 2009;

4. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu terhadap kedua fasilitas kredit dimaksud, antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terdapat permasalahan menyangkut besaran realisasi pemberian kredit dari Tergugat I kepada Para Penggugat, dimana besaran realisasi pemberian kredit dari Tergugat I yang semula sesuai kesepakatan dan tercantum pada Akta Persetujuan Kredit adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ternyata tidak sesuai dengan jumlah yang diterima oleh Para Penggugat (kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Sehingga atas kondisi tersebut Para Penggugat mengalami kesulitan pengembalian kredit kepada Tergugat I, dan berlanjut dengan timbulnya Gugatan Perdata dari Para Penggugat sebagaimana teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Perkara Perdata Nomor 346/PDT/G/2010/PN.BDG., tertanggal 26-08-2010;
5. Sejalan dengan butir 4 (empat) di atas, namun ternyata pada tanggal 08 Maret 2013 atau masih dalam proses berperkara, justru Tergugat I melalui Surat Nomor 142/BDG-PIM/III/2013, telah memberitahukan kepada Penggugat I bahwa Tergugat I akan melakukan proses lelang atas jaminan bahkan telah pula menentukan Penetapan hari dan tanggal lelang sebagaimana telah ditentukan oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung (KPKNL);
6. Bahwa selanjutnya dengan tanpa memperdulikan kondisi Para Penggugat atas proses rencana lelang tersebut, pada tanggal 05 April 2013 Tergugat I dengan perantara Tergugat II telah melaksanakan Penjualan melalui pelelangan atas Jaminan pinjaman Kredit Penggugat I dengan harga Rp1.101.000.000,00 (satu miliar seratus satu juta rupiah) yang dibeli oleh Tergugat III sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 05 April 2013;
7. Bahwa, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 184/2013, tanggal 05 April 2013 oleh Tergugat III sebagai pemenang lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994, tertulis atas nama Penggugat II (Ny. Titing Kristiani), setempat dikenal dengan Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1 Bandung telah dibaliknamakan menjadi atas nama Daud Antonius Sanjaya (Tergugat III);

Hal. 3 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 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

8. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sangat keberatan atas penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan hutang pada butir 2 (dua) di atas, oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II dengan harga Rp1.101.000.000,- (satu miliar seratus satu juta rupiah) yang dibeli Tergugat III sebagai pemenang lelang, yang nyata-nyata harga penjualan atas jaminan tersebut sangat rendah atau jauh dari nilai harga kewajaran yang berlaku dan atau harga pasar yang berlaku;
9. Bahwa jika dilihat dari nilai harga wajar dengan berdasarkan pada harga yang tercantum pada harga NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atas jaminan sebagaimana tercantum pada SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2013 adalah senilai:
  - a. Untuk bumi dengan harga NJOP per m<sup>2</sup> adalah Rp1.573.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan
  - b. Untuk bangunan dengan harga NJOP per m<sup>2</sup> adalah Rp2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah);Sehingga total nilai seluruhnya kurang lebih Rp1.773.332.000,00 (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
10. Bahwa meskipun Tergugat I sebagai penjual mendapat kewenangan berdasarkan peraturan dan atau undang-undang untuk menjual secara lelang, namun Tergugat I selaku instansi perbankan yang menjunjung tinggi profesionalitas dan nilai kepercayaan (trust) adalah sepatutnya dan seharusnya tidak bertindak sewenang-wenang dan atau tepatnya tidak bertindak dzolim sehingga bisa menentukan harga limit dengan memperhatikan dan berdasarkan pada nilai yang wajar/pasar yang dapat diartikan sebagai nilai dan harga pasar yang berlaku pada tempat dimana tanah dan bangunan/objek lelang tersebut berada dan atau nilai dan harga nilai jual objek pajak bumi, dan atau nilai dan harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang atau setidaknya bisa dibicarakan/dinegosiasikan terlebih dahulu antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I, dengan tidak mengurangi kewenangan Tergugat I untuk mendapatkan harga lelang yang setinggi-tingginya, terlebih lagi proses lelang tersebut dilakukan pada saat perkara masih berjalan atau belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat;
11. Bahwa adalah jelas, nilai pinjaman kredit Penggugat I kepada Tergugat I sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tidaklah serta merta hanya dijadikan standar atau dasar penentuan harga penjualan melalui lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, karena harga dimaksud lebih

Hal. 4 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rendah atau jauh di bawah nilai harga wajar atau harga pasar yang berlaku, yang nyata-nyata perbuatan mana telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

12. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksana Lelang Pasal 36 ayat (1), penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh penilai, atau
- b. Penaksiran oleh penaksir/ tim penaksir;

Oleh karena hal sedemikian itu Tergugat I dan Tergugat II dalam menentukan harga limit, haruslah berdasarkan pada Penilaian atau penaksiran dari tim penaksir yang independent;

Berdasarkan dari pengertian nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/pemilik barang, tetapi bukanlah harga yang ditentukan di bawah harga objek lelang yang tidak wajar/ sepatutnya;

13. Bahwa, menurut M. Yahya Harahap pada halaman 131 dalam bukunya yang berjudul ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata menyebutkan:

"cara penentuan harga limit harus realistis dan objektif, sehingga harga limit tersebut tidak terlalu rendah dan tidak pula terlampau tinggi, hal ini paling tidak dapat berpedornan pada factor:

1. Faktor Kepatutan (*reasonable*);
2. Faktor Keadaan atau Kondisi barang yang hendak dilelang;
3. Faktor Ekonomi;

14. Adalah jelas dan tegas, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat tersebut adalah jelas-jelas merupakan cara-cara yang melanggar dan bertentangan dengan hukum dan keadilan atau dengan kata lain merupakan perbuatan melawan hukum, dalam hal mana penetapan harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I atas barang jaminan Para Penggugat tanpa mempertimbangkan kepantasan dan keadilan yang sangat merugikan Para Penggugat;

15. Bahwa pada hari Kamis tanggal 15 Agustus 2013 Penggugat I dan Penggugat II telah dipanggil sebagaimana Surat Panggilan Teguran Nomor 46/PDT/EKS/2013/HT/PN.Bandung, tertanggal 02 Agustus 2013 berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 46/PDT/ EKS/ 2013/HT/PN., tanggal 29 Juli 2013, dimana Penggugat I dan Penggugat II sebagai Termohon Eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat

Hal. 5 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 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

III sebagai Pemohon Eksekusi, bahwa Penggugat I dan Penggugat II harus mengosongkan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994;

16. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas 1 A Bandung Nomor 46/PDT/EKS/2013/HT/PN., tanggal 29 Juli 2013 berdasarkan pada kesewenang-wenangan dan kekeliruan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana Penggugat I dan Penggugat II jelas dan tegaskan di atas maka Para Penggugat Mohon kepada Pengadilan Negeri Klas 1 A Bandung untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi yang telah diletakan terhadap objek tanah tersebut;
17. Bahwa atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas 1 A Bandung Nomor 46/PDT/EKS/2013/HT/PN., tanggal 29 Juli 2013 yang dimohonkan oleh Tergugat III sebagai pemenang lelang sebagaimana kutipan Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 5 April 2013 Para Penggugat menyatakan sangat keberatan dengan alasan hukum bahwa penjualan lelang oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II telah dilaksanakan dengan harga limit yang tidak sah, dan terjual dengan harga Rp1.101.000.000,00 (satu miliar seratus satu juta rupiah), dimana Tergugat III sebagai pemenang lelang adalah harga penjualan lelang yang tidak sewajarnya atau di bawah penilaian harga pasar atau tanpa adanya penilaian terlebih dahulu; Sehingga oleh karena hal sedemikian itu Para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Klas I A Bandung untuk membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas. I A Bandung Noro. 46/PDT/EKS/2013/HT/PN., tanggal 29 Juli 2013 oleh karena didasarkan pula pada kesewenang-wenangan dan kekeliruan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana Para Penggugat jelas dan tegaskan di atas, atau setidaknya Para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Klas I A Bandung menunda terlebih dahulu pengosongan atau pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Nomor 46/PDT/EKS/2013/HT/PN., tanggal 29 Juli 2013 dimaksud;
18. Bahwa sehubungan dengan adanya gugatan dalam perkara ini, maka Turut Tergugat haruslah menolak untuk melakukan segala perbuatan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994, tertulis atas nama Penggugat II (Ny. Titing Kristiani), terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kotamadya Bandung Wilayah Karees, Provinsi Jawa

Hal. 6 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 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

Barat setempat dikenal dengan Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1 Bandung Atas nama Pemegang Hak. Ny. Titing Kristiani (Penggugat II) yang sekarang telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Daud Antonius Sanjaya (Tergugat III);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

## Dalam Provisi

- Menangguhkan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Nomor 46/PDT/EKS/2013/HT/PN., tanggal 29 Juli 2013, yaitu pengosongan atas tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994 Atas nama Pemegang Hak Ny. Titing Kristiani (Penggugat II) yang sekarang telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Daud Antonius Sanjaya (Tergugat III);

## Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan harga limit sebesar Rp1.101.000.000,00 (satu miliar seratus satu juta rupiah) yang ditentukan Tergugat I dan Tergugat II sebagai dasar penjualan lelang tertanggal 05 April 2013, oleh Tergugat II atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994 Atas nama Pemegang Hak. Ny. Titing Kristiani (Penggugat II) yang sekarang telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Daud Antonius Sanjaya (Tergugat III), adalah harga yang tidak sah;
5. Menyatakan pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 05 April 2013, atas agunan/jaminan atau Objek Hak Tanggungan yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, gambar situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994, atas nama Pemegang Hak. Ny. Titing Kristiani (Penggugat II) yang sekarang telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Daud Antonius Sanjaya (Tergugat III), adalah tidak sah dan batal menurut hukum;

Hal. 7 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 184/2013 tertanggal 05 April 2013 terdapat cacat hukum, karenanya batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994 atas nama Tergugat III atas tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kotamadya Bandung Wilayah Karees, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal dengan Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1 Bandung adalah batal;
8. Menyatakan tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994 atas nama Tergugat III atas tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kotamadya Bandung Wilayah Karees, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal dengan Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1 Bandung, adalah hak milik Penggugat II;
9. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Nomor 46/PDT/EKS/2013/HT/PN., tanggal 29 Juli 2013 terhadap tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1994 Nomor 7947/1994 atas nama Tergugat III atas tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kotamadya Bandung Wilayah Karees, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal dengan Jalan Pasir Salam Raya 1 Nomor 1 Bandung, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## Subsidiar

- *Ex Aequo et Bono*, Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*), karena lelang yang sah tidak dapat dibatalkan sehingga keinginan Penggugat tidak berdasarkan hukum,

Hal. 8 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015





maka dari itu sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa untuk mencegah kerugian yang semakin besar bagi Tergugat III dan efisiensi waktu dan biaya yang merujuk kepada azas peradilan yang dilaksanakan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk terlebih dahulu memberikan putusan sela;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 540/Pdt.G/2013/PN.Bdg., tanggal 3 Juni 2014, dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III;

**Dalam Provisi ;**

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.041.000,00 (dua juta empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 488/PDT/2014/PT.BDG., tanggal 26 Februari 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding, Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 03 Juni 2014 Nomor 540/Pdt.G/2013/PN.BDG., yang dimohonkan banding tersebut;

**Mengadili Sendiri:**

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Nilai Limit sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) yang ditetapkan oleh terbanding I/Tergugat I adalah tidak sah;
4. Menyatakan Pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 05 April 2013 atas objek hak tanggungan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol, GS Nomor 7947/1994 atas Nama. Ny.Titing Kristiani dengan harga limit Rp1.101.000.000,00 (satu miliar seratus satu juta rupiah) adalah tidak sah dan batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 5 April 2013 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol, GS Nomor 7947/1994, atas Nama Terbanding III/Tergugat III Daud Antonius Sanjaya;
7. Menyatakan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol, GS Nomor 7947/1994 adalah Hak Milik Pembanding/Penggugat atas Nama Ny. Titing Kristiani;
8. Menyatakan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung tanggal 29 Juli 2013 Nomor 46/PDT/Eks/2013/HT/PN. BDG., batal demi hukum;
9. Menghukum Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;
11. Menghukum Terbanding I/Tergugat I. Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III, masing-masing pada tanggal 27 Maret 2015, tanggal 30 Maret 2015, tanggal 27 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 16 April 2015, tanggal 17 Desember 2014, tanggal 8 April 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 9 April 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 26/Pdt/KS/2015/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada masing-masing pada tanggal 23 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat masing-masing pada tanggal 11 Mei 2015;

Hal. 10 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 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)



Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

**Keberatan Pemohon Kasasi I/Tergugat I:**

**I. Judex Factie Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;**

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 05 April 2013, yang dikeluarkan oleh Terbanding II/Tergugat II, lelang dilaksanakan pada tanggal 05 April 2013. Berdasarkan tanggal pelaksanaan lelang tersebut, maka peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai dasar dalam pelaksanaan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan RI pada tanggal 23 April 2010 dan diundangkan oleh Menteri Hukum dan HAM pada tanggal 23 April 2010. Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 106/PMK.06/2013, tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan RI pada tanggal 26 Juli 2013 dan diundangkan oleh Menteri Hukum dan HAM pada tanggal 06 Agustus 2013, berlaku sejak tanggal diundangkannya Peraturan Menteri Keuangan tersebut yaitu pada tanggal 06 Agustus 2013;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010, Pasal 35 ayat (2) menyatakan "Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang". Sejalan dengan itu, Pasal 36 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010, menyatakan "Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang bisa dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno". Berdasarkan Pasal 35 ayat (2) Jo. Pasal 36 ayat (3), maka



menurut hemat Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I pihak yang bertanggungjawab atas penetapan nilai limit objek lelang adalah Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I. Kemudian Penaksir/tim penaksir adalah Penaksir/Tim Penaksir pihak yang berasal dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I;

**II. Penetapan Nilai Yang Dilakukan Penaksir/Tim Penaksir Pihak Yang Berasal Dari Pemohon Kasasi Dahulu Terbanding I/Tergugat I, Tanggal 11 April 2012, Adalah Sebagai Berikut:**

1. Tanah yang dinilai yaitu sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dengan bukti kepemilikan berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2588, seluas 455 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung tanggal 19 - 08 - 1994, dalam Sertifikat tercatat atas nama Nyonya Titing Kristiani, Gambar Situasi Nomor 7947/1994, tanggal 04 - 08 - 1994, terletak di Blok Pasirluyu;
- b. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503.648.1/SI-20115/Dpb. tahun 1995, tanggal 26 Desember 1995 dari Kantor Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung;
- c. SPPT PBB Nomor 32.73.060.003.007-0424 Tahun 2008 a.n. Titing Kristiani;

2. Kondisi Tanah dan Lingkungan

Lokasi yang dinilai termasuk, Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol Kotamadya Bandung, di identifikasikan Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1 RT.007/RW.05 dengan lebar jalan berkisar 8 - 10 M, bahan jalan menggunakan aspal dan mempunyai topografi lebih tinggi dari pada jalan;

Lokasi tersebut berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Riool,/rumah tinggal;
- Sebelah Selatan: Jalan;
- Sebelah Barat : rumah tinggal;
- Sebelah Timur : Jalan;

3. Kondisi Bangunan

Luas Bangunan yang dinilai terlampir dengan jumlah lantai 2 (dua). Bahan-bahan yang digunakan untuk bangunan tersebut antara lain pondasi batu kali dan plat beton setempat, Lantai I & II menggunakan marmer, dinding tembok setengah bata diperkuat dengan kolom-kolom



beton, rangka kap dan kaso-kaso kayu, atap genting, langit-langit triplek dilapisi kayu, fasilitas bangunan terdiri dari:

- Ruang tamu, Ruang keluarga, Ruang makan;
- Kamar Tidur, Kamar Mandi, dapur;
- Penerangan listrik dari PLN sebesar 3.300 Watt;
- Saluran Drainase & line telepon dari Telkom;

#### 4. Penilaian

Untuk penilaian penyelidikan tanah dan bangunan, kami menggunakan Metode Pendekatan Kalkulasi Biaya, yaitu perkiraan nilai pasar properti yang dinilai merupakan gabungan dari nilai pasar tanah ditambahkan dengan nilai ganti atau reproduksi baru dikurangi dengan penyusutan karena faktor fisik, fungsional maupun eksternal;

Faktor penambah untuk lokasi tersebut yaitu:

- Klasifikasi tanah merupakan lahan matang; dan
- Terletak pada bagian hook;

Faktor pengurang untuk lokasi tersebut yaitu:

- Minat pembeli terhadap property secara makro saat ini masih kurang dan memiliki market khusus;
- Disain rumah tersebut bernuansa artistik sehingga peminatnya terbatas pada kalangan tertentu saja;

##### A. Data Pembandingan Harga Tanah:

No	Harga	Luas	Informasi
01	Rp1.032.000,00	484 M <sup>2</sup>	SPPT PBB Tahun 2008
02	Rp2.000.000,00	450 M <sup>2</sup>	Penawaran Umum
03	Rp2.500.000,00	600 M <sup>2</sup>	Penawaran Umum

##### B. Data Pembandingan Bangunan:

No	Harga	Luas	Informasi
01	Rp1.200.000,00	460 M <sup>2</sup>	SPPT PBB Tahun 2008
02	Rp2.500.000,00	550 M <sup>2</sup>	Penawaran Umum
03	Rp2.300.000,00	400 M <sup>2</sup>	Penawaran Umum
04	Rp2.500.000,00	-	Pasaran Umum

##### C. Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi

Tanah





SHM 2588	: Rp2.300.000,00 x 455 m <sup>2</sup>	= Rp1.046.500.000,00
Bangunan		
Lantai I	: Rp2.800.000,00 x 160 m <sup>2</sup>	= Rp 448.000.000,00
Lantai II	: Rp2.800.000,00 x 140 m <sup>2</sup>	= Rp 392.000.000,00
Teras	: Rp1.250.000,00 x 26,5 m <sup>2</sup>	= Rp 33.125.000,00
Balkon	: Rp1.250.000,00 x 41 m <sup>2</sup>	= Rp 51.250.000,00
Pagat/Benteng	: Rp500.000,00 x 77,5 m <sup>2</sup>	= Rp 38.750.000,00
Perkerasan	: Rp250.000,00 x 48 m <sup>2</sup>	= Rp 12.000.000,00 +
Depresi	25%	= Rp 731.343.750,00
Nilai Pasar		= Rp1.777.843.750,00
Nilai Likuidasi	Rp1.777.843.750,00 x 75%	= Rp1.333.382.813,00

#### 5. Kesimpulan

Berdasarkan metode yang lazim digunakan dalam penilaian yang dilakukan pada tanggal 11 April 2012 yang berlaku secara umum, dengan ini kami sampaikan laporan penilaian beserta data-data terlampir. Maka pendapat kami bahwa Nilai dari Aktiva tetap yang dinilai adalah sebesar:

Nilai Pasar : Rp1.777.800.000,00

Terbilang : "satu miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah";

Nilai Likuidasi : Rp1.333.300.000,00

Terbilang : "satu miliar tiga ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah";

Informasi lain :

- Taksasi ini berlaku s/d 11 April 2013
- Luas bangunan secara fisik lebih luas dibandingkan dengan yang tercantum di dalam IMB, CI menghitung bangunan berdasarkan yang tercantum di dalam IMB, disarankan agar IMB diperbaharui, apabila IMB penyesuaian telah terbit agar dilakukan taksasi ulang;
- Pada saat taksasi CI tidak dapat masuk kedalam objek jaminan tersebut, oleh karena itu gambar foto yang diambil hanya tampak luar objek tersebut saja;

Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I telah melakukan beberapa kali Lelang Ulang yang seluruhnya melalui melalui Terbanding II/Tergugat II, mulai dari bulan Juli tahun 2010 sampai dengan bulan April tahun 2013, dimana dengan Nilai Limit Lelang mulai dari Rp1.777.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta



rupiah) sampai dengan Nilai Limit Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010, Pasal 38 menyatakan "Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual/Pemilik Barang dengan menyebutkan alasan yang dapat dipertanggung jawabkan". Sejalan dengan itu, maka menurut hemat Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Lelang Pertama berikut Lelang Ulang dengan Nilai Limit yang diubah menurun dilakukan dengan alasan pada saat dilaksanakan setiap Lelang dan Lelang Ulang melalui Terbanding II/Tergugat II, Tidak Ada Peminat;

Adapun alasan mengenai hasil penjualan di bawah nilai likuidasi berdasarkan Surat Keputusan Nomor 281 Tahun 2007 tanggal 09 Juli 2007 tentang Pedoman Investigasi Kredit PT. Bank Bukopin, Tbk, adalah:

"Nilai adalah hasil guna dari suatu property baik berwujud maupun tidak berwujud yang dinyatakan dalam suatu mata uang, yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu";

"Harga adalah suatu jumlah uang yang disepakati oleh penjual dan pembeli di pasar";

"Nilai Pasar adalah perkiraan sejumlah mata uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu property pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual untuk menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan";

"Nilai Likuidasi adalah perkiraan sejumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli property di pasar dalam waktu yang terbatas dimana penjual terpaksa untuk menjual, sebaliknya pembeli tidak terpaksa untuk membeli";

### **III. Judex Factie Telah Keliru Menafsirkan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010 Terkait Dengan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Sebagaimana Diuraikan Oleh Pemohon Kasasi Dahulu Terbanding/Tergugat I Sebagai Berikut:**

1. Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I melalui Terbanding II/Tergugat II Pada tanggal 5 April 2013 atas objek hak tanggungan tanah dan bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 2558/Ancol, GS Nomor 7947/1994 atas nama Ny. Tiling Kristiani terhadap Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

A. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II, Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan I, II dan III kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sebagaimana dibuktikan melalui bukti surat yang diajukan dengan nomor [Bukti: T I-3, T I- 5, T I- 8,] dengan rincian sebagai berikut:

1. Bukti T I- 3 : Copy Salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor 21 tanggal 31 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Elsy Javanka, S.H.;
2. Bukti T I - 5 : Copy Salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor 23 tanggal 31 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Elsy Javanka, S.H.;
3. Surat Peringatan I,II dan III.
  - Surat Peringatan I Nomor 266/BDG-UKM/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009, kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
  - Surat Peringatan II Nomor 269/BDG-UKM/X/2009 tanggal 22 Oktober 2009, Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
  - Surat Peringatan III Nomor 301/BDG-UKM/XI/2009 tanggal 30 November 2009, Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat.

B. Bahwa karena Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran atas hutangnya, maka Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I mengajukan pelaksanaan lelang kepada Terbanding II/Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2558/Ancol GS Nomor 7947/1994 atas nama Ny. Tiling Kristiani, sebagaimana dibuktikan melalui bukti surat yang diajukan dengan Nomor [Bukti: T I - 9, T I -10], sebagai berikut:

1. Bukti T I - 9 Copy Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dari Kantor KPKNL dari Tergugat I Nomor 258/BDG-PIMA/I/2010,

Hal. 16 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Juni 2010 beserta Pengumuman Lelang Pertama pada Surat Kabar;

2. Bukti T I - 10 Copy Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dari Kantor KPKNL dari Tergugat I Nomor 472/BDG-PIM/XI/2010, tanggal 29 November 2010 beserta Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar;

C. Bahwa setelah Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I melakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tetap tidak melakukan pemenuhan kewajiban atau pembayaran atas hutang, maka Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I mengajukan Surat Permohonan Pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 127/PIM-BDG/II/2013 tanggal 28 Februari 2013 dengan objek lelang berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ny. Titing Kristiani, terletak di Blok Pasirluyu setempat dikenal dengan Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1, Kelurahan Regol, Kota Bandung kepada Terbanding II/Tergugat II;

D. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas objek lelang sebagaimana disebut pada point 3 di atas, telah dilakukan sesuai dengan syarat dan prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 106/PMK.06/2013, tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan RI pada tanggal 26 Juli 2013 dan diundangkan oleh Menteri Hukum dan HAM pada tanggal 06 Agustus 2013, berlaku sejak tanggal diundangkannya Peraturan Menteri Keuangan tersebut yaitu pada tanggal 06 Agustus 2013;

E. Dalam Pasal 5 dan 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa syarat-syarat lelang adalah sebagai berikut:

1. Akta Persetujuan Kredit dengan memakai jaminan Nomor 20 dan 22 tanggal 31 Juli 2018 dan akta Pengakuan Hutang Nomor 21 dan 23 tanggal 31 Juli 2008;

Hal. 17 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 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)



2. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Bandung yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 8629/2008;
  3. Surat Peringatan I Nomor.266/BDG-UKM/X/2009, tanggal 12 Oktober 2009, kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
  4. Surat Peringatan II Nomor 269/BDG-UKM/X/2009, tanggal 22 Oktober 2009, Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
  5. Surat Peringatan III Nomor 301/BDG-UKM/XI/2009, tanggal 30 November 2009. Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
  6. Surat pernyataan Nomor 129/PIM-BDG/II/2013, tanggal 28 Februari 2013 dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I;
  7. Surat Keterangan dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I tanggal 04 Maret 2013 yang menerangkan posisi hutang atas nama Debitur Ana Surya Bakar/Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
  8. Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-128/BDG-PIM/II/2013, dari Terbanding I/Tergugat I tanggal 28 Februari 2013 yang menerangkan kuasa substitusi kepada pegawai Terbanding I/Tergugat I yang menjual secara Lelang asset-asset nasabah/debitur Terbanding I/Tergugat I yang dilakukan melalui Terbanding II/Tergugat II;
  9. Surat pernyataan Nomor 129/PIM-BDG/II/2013 dari Terbanding I/Tergugat I kepada Terbanding II/Tergugat II yang menerangkan bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta pengakuan Hutang berikut perubahan dan lampiran-lampirannya serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terbanding I/Tergugat I akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang lalai/wanprestasi dengan melakukan penjualan jaminan (objek hak tanggungan secara lelang melalui Terbanding II/Tergugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- F. Bahwa terhadap dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam permohonan lelang dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I sudah memenuhi syarat formil subjek dan objek lelang, maka Terbanding II/Tergugat II sebagai instansi pelaksana lelang tidak boleh menolak permohonan dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Peraturan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010, yang menyatakan "Kepala KPKNL/Pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal dan objek lelang";

G. Bahwa *Judex Factie* juga tidak mempertimbangkan dalil Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I yang termuat pada Eksepsi dan Jawaban yang menerangkan bahwa karena permohonan lelang Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I tersebut di atas telah memenuhi persyaratan lelang dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek yang sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Terbanding II/Tergugat II selaku instansi pelaksana lelang menetapkan dan memberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat terkait dengan jadwal pelaksanaan lelang dengan diterbitkannya Surat Nomor S-496/WKN.8/KNL0105/2013, hal ini sudah sesuai dengan Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas;

H. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang *a quo*, telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyatakan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat;
2. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat lelang kelas II;
3. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan";

Terkait dengan ketentuan tersebut di atas, Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 82/2013 tanggal 15 Maret 2013, yang menerangkan bahwa SHM Nomor 2588 atas nama Ny. Titing Kristiani seluas 455 m<sup>2</sup>, yang terletak di Blok Pasirluyu, Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol,

Hal. 19 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bandung, telah dibebani hak tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 8629/2008 tanggal 01 September 2008 atas nama Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I;

- I. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I terlebih dahulu memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Termohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat melalui surat penetapan hari dan tanggal lelang dari KPKNL Nomor 142/BDG-PIM/III/2013, tanggal 08 Maret 2013;
- J. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku penetapan harga nilai limit objek lelang dan pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan syarat dan prosedur yang berlaku. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang dan jual beli atas objek lelang tersebut sah secara hukum. Bahwa Terbanding III/Tergugat III telah mengikuti prosedur lelang dan pembelian objek lelang yang didasarkan pada nilai limit lelang yang ditentukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I, maka Terbanding III/Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu, pembelian objek lelang oleh Terbanding III/Tergugat III adalah sah secara hukum dan karenanya wajib diberikan perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tersebut di bawah ini:
  1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";
  2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
  3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201.K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
  4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52.K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 : "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
  5. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1975: "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
  6. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821.K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: " Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi";

Hal. 20 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I melalui Terbanding II/Tergugat II selaku instansi pelaksana lelang telah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" dan ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Oleh karena itu pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II dan Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 05 April 2013 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;

Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I uraikan dan jelaskan secara cermat dalam Memori Kasasi ini, telah terbukti bahwa Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dan oleh karenanya *Judex Factie* tingkat Banding telah terbukti melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku sehingga pertimbangan *Judex Factie* tingkat Banding tersebut patut untuk dibatalkan;

## **Keberatan Pemohon Kasasi II/Tergugat II:**

### **Keberatan Pertama**

1. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya halaman 6 s.d 7 yang menyatakan:

"Menimbang, bahum dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan Pengadilan Tingkat Pertama ternyata semua nilai limit yang ditetapkan dalam bukti T9 s.d T13 termasuk pula nilai limit sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) dalam lelang 5 April 2013 saat dimana objek jaminan/lelang berhasil dijual lelang kepada Terbanding III/Tergugat III dengan harga Rp1.101.000.000,00 (satu miliar seratus satu juta rupiah) tidak terbukti didasarkan kepada penilaian dari Penilai Independen (*Appraisal Independent*) sebagaimana yang

Hal. 21 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diamanatkan oleh Pasal 35 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 36 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK. 06/2010";

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* tersebut telah salah dalam menerapkan hukum. Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010, menyatakan "Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan:
  - a. Penilaian oleh Penilai, atau
  - b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir;
3. Bahwa menurut ketentuan Pasal 36 ayat (3) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan "Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno";
4. Bahwa PT. Bank Bukopin, Tbk., Kantor Cabang Bandung selaku penjual dalam pelaksanaan lelang *a quo* dalam menetapkan nilai limit terhadap objek *a quo* didasarkan atas penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir Internal dari PT. Bank Bukopin Tbk., Kantor Cabang Bandung (vide Pasal 36 ayat (1) huruf b PMK Nomor 93/PMK.06/2010);
5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 36 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tersebut di atas memberikan pilihan kepada Pemohon Lelang atau Penjual Lelang dalam menentukan nilai limit. Bahwa ternyata ada 2 cara yang dapat dilakukan Pemohon Lelang yaitu berdasarkan penilaian dan penaksiran. Tetapi *Judex Factie* telah salah menerapkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) tersebut di atas, dengan tidak mempertimbangkan Pasal 36 ayat (1) b dan Pasal 36 ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010;
6. Bahwa ketentuan Pasal 36 PMK 93/PMK.06/2010 tersebut tidak mewajibkan penentuan nilai limit harus selalu melalui penilaian oleh Penilai Independen, tetapi Penjual dapat menetapkan nilai limit berdasarkan penaksiran dari Tim Penaksir Internal. Dengan demikian penetapan nilai limit yang dilakukan oleh PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung tersebut telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Jo. Pasal 36 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010;

## Keberatan Kedua

1. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya halaman 8 alinea ke pertama yang menyatakan:

Hal. 22 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



"Menimbang, bahwa perbuatan Terbanding I/Tergugat I menetapkan nilai limit sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) tanpa didasarkan kepada penilaian terlebih dahulu oleh penilai sebagaimana ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK-06/2010 dan bernilai di bawah NJOP, haruslah dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya oleh karena itu beralasan hukum untuk menyatakan Terbanding I/Tergugat I PT. Bank Bukopin telah melakukan perbuatan hukum;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* tersebut adalah tidak berdasar hukum dan tidak mencerminkan rasa keadilan. Bahwa untuk menetapkan nilai limit dalam pelaksanaan lelang, tidak hanya didasarkan pada NJOP semata;

a) Bahwa pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak sama dengan nilai pasar. NJOP sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan menyebutkan bahwa: Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti;

b) Selanjutnya yang dimaksud dengan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru/dan nilai jual pengganti diatur pada Penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan dijelaskan sebagai berikut:

Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;

Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat

Hal. 23 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisipisik objek tersebut;

Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut;

- c) Sedangkan nilai pasar dinyatakan sebagai Harga Jual Objek Pajak yang terjadi secara wajar dipasar. Selain itu NJOP penilaiannya dilakukan berdasar nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari penilaian secara massal dan tidak per objek pajak. Oleh karena itu besar kemungkinan nilai pasar dari suatu obyek pajak bisa lebih rendah, sama atau lebih tinggi dari NJOP yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- d) Bahwa untuk menilai suatu objek menurut teori Wolcott (1987:39-41) menyebutkan "Tinggi atau rendahnya harga tanah dan bangunan berdasar faktor lingkungan yaitu faktor lokasi yang berhubungan dengan jarak suatu lokasi ke pusat kegiatan bisnis, kedekatan dengan transportasi umum, sekolah, toko, tersedianya pelayanan umum. dsb" sehingga harga bervariasi antara tanah yang satu dengan yang lainnya. Sedangkan Penilaian untuk PBB adalah penilaian secara massal dalam satu blok, tidak melihat akses jalan dan lain lain. Untuk Penilaian Bangunan dalam NJOP juga tidak menilai secara spesifik suatu objek melainkan hanya berdasar kelas dan kelompok, sedang untuk penilaian harga pasar nilai di peroleh secara spesifik dengan melihat kondisi bangunan secara khusus;
- e) Bahwa dari pengertian tersebut jelas nilai limit ditentukan setelah memperhitungkan resiko-resiko penjualan melalui lelang dan resiko lain;
- f) Bahwa dengan demikian jelas terlihat penentuan nilai limit yang dilakukan oleh PT. Bank Bukopin telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sehingga perbuatan tersebut bukanlah perbuatan yang melawaii hukum;
- g) Bahwa selain itu, *Judex Factie* tidak mempertimbangkan pertimbangan Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama Nomor 540/Pdt.G/2013/PN.Bdg., tanggal 03 Juni 2014 pada halaman 45 alinea kesatu dan kedua, yang menyatakan:

Hal. 24 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, jelaslah apa yang dihasilkan dalam Penilaian oleh Penilai Moh. Reza Dirdaus (MAPPI Nomor T-0422) tertanggal 12 Desember 2013 mengenai nilai Pasar terhadap harta milik Penggugat II yang terletak di Jalan Pasir Salam Raya I, Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kotamadya Bandung sebagaimana disebutkan dalam bukti surat P-8 tidak mutlak dapat dipakai sebagai acuan dalam menentukan harga limit, mengingat objek tersebut bermasalah hukum dan telah dijaminakan untuk pemenuhan terhadap suatu perjanjian hutang";

"Menimbang, bahwa dari uraian tersebut, maka pengajuan bukti surat tanda P-7 dan P-8 oleh Para Penggugat untuk menyatakan bahwa penetapan harga limit yang telah dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak adil, haruslah dikesampingkan dan Majelis berpendapat harga limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat I terhadap objek Penjualan Lelang dalam perkara ini, sudah realistis dan objektif dengan mengingat faktor-faktor yang melingkupi objek dimaksud pada saat dilakukan Penjualan Lelang;

- h) Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama tersebut jelas terlihat bukti penilaian yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak dapat digunakan dan tidak dapat dibandingkan dengan penentuan nilai limit untuk pelaksanaan lelang, mengingat objek perkara dalam jaminan dan secara yuridis dalam penguasaan Terbanding I/Tergugat I;
- i) Bahwa selain itu pula, Penilaian oleh Penilai Moh. Reza Dirdaus (MAPPI Nomor T-0422) tertanggal 12 Desember 2013, yakni dilakukan setelah tanggal pelaksanaan lelang tanggal 5 April 2013, sehingga pertimbangan hukum *Judex Factie* tentang penilaian yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat tidak dapat dijadikan patokan untuk menentukan nilai limit untuk pelaksanaan lelang *a quo*;
- j) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi/Terbanding II/Tergugat II, mohon agar Mahkamah Agung menerima permohonan kasasi Pemohon kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II, dan menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 15 April 2013 telah sah menurut hukum;

## Keberatan Ketiga

Hal. 25 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya halaman 8 alinea ke tiga yang menyatakan:  
"Menimbang, bahwa karena lelang sudah dinyatakan batal maka Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 5 April 2013 menjadi cacat hukum oleh karena itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum";
2. Bahwa lelang terhadap objek perkara yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 5 April 2013 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, yang secara kronologis dapat Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II dapat uraikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan atas permintaan PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung, sesuai dengan Surat Permohonan Pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 127/PIM-BDG/II/2013, tanggal 28 Februari 2013. Adapaun objek yang dimohonkan lelang oleh PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung tersebut berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Nyonya Titing Kristiani, terletak di Blok Pasirluyu setempat dikenal dengan Jalan Pasir Salam Raya I Nomor 1 Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kota Bandung, yang selanjutnya disebut sebagai objek perkara;
  - b. Bahwa permohonan lelang dari PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung tersebut telah dilengkapi dengan dokumen persyaratannya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yaitu:
    - 1) Akta Persetujuan Kredit dengan Memakai Jaminan Nomor 20 dan 22 tanggal 31 Juli 2008 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 21 dan 23 tanggal 31 Juli 2008;
    - 2) Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 8629/2008 tanggal 01 September 2008;
    - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 51/2008 tanggal 31 Juli 2008;

Hal. 26 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Surat Peringatan I Nomor 266/BDG-UKM/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009, Surat Peringatan II Nomor 269/BDG-UKM/X/2009 tanggal 22 Oktober 2009, Surat Peringatan III Nomor 301/BDG-UKM/XI/2009 tanggal 30 November 2009 dari PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung kepada Ana Surya Bakar agar melunasi hutangnya kepada PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung;
  - 5) Surat Pernyataan Nomor 129/PIM-BDG/II/2013, tanggal 28 Februari 2013 dari PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Bandung;
  - 6) Surat Keterangan dari PT. Bank Bukopin, Tbk., Cabang Bandung tertanggal 04 Maret 2013 yang menerangkan posisi hutang atas nama debitur Ana Surya Bakar;
- c. Bahwa karena dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam permohonan lelang tersebut telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II sebagai instansi pelaksana lelang tidak boleh menolak permohonan dari PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 12 menyatakan "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";
- d. Bahwa karena permohonan lelang dari PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung tersebut di atas telah memenuhi persyaratan lelang dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II telah menetapkan dan memberitahukan kepada PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung tentang jadwal lelang dengan Surat Nomor S-83/WKN.8/KNL.0105/ 2013 tanggal 6 maret 2013. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi: Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;
- e. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang *a quo*, telah dilengkapi dengan dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat. Hal ini sesuai dengan Pasal 22 PMK 93/PMK.06/2010, menyatakan "(1) Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat, (2) Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Pertanahan

Hal. 27 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 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)



setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, (3) Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyamtkan kepada Penjual untuk meminta Surat keterangan dari Lurah /Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan". Dan berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 82/2013 tanggal 15-03-2013, yang menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Blok Pasirluyu, Kel. Ancol, Kec. Regol, Kota Bandung, telah dikeluarkan SHM No. 2588 atas nama Nyonya Titing Kristiani seluas 455 m<sup>2</sup>, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 8629/2008 tanggal 01-09-2008 atas nama PT. Bank Bukopin, Tbk., berkedudukan di Jakarta;

- f. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan oleh PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung selaku Penjual/Pemilik barang melalui selebaran tanggal 07 Maret 2013 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan melalui surat kabar harian Galamedia tanggal 22 Maret 2013 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
  - g. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, PT. Bank Bukopin Tbk., Cabang Bandung sebagai pihak Pemohon Lelang terlebih dahulu telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Ana Surya Bakar/Penggugat I melalui surat penetapan hari dan tanggal lelang dari KPKNL Nomor 142/BDG-PIM/III/2013 tanggal 08 Maret 2013;
  - h. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 05 April 2013 tersebut di atas, Pejabat Lelang dari Pemohon Kasasi/semula Tergugat II/Terbanding II telah menunjuk Sari Aneta Kuasa dari Daud Antonius Sanjaya/Terbanding III/Tergugat III sebagai pembeli lelang yang sah karena penawaran dari Terbanding III/Tergugat III tersebut sebesar Rp1.101.000.000,00 tersebut telah melampaui nilai limit yang ditetapkan oleh PT. Bank Bukopin Tbk. Cabang Bandung;
3. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya juga tidak mempertimbangkan hak-hak Pembeli Lelang yang beriktikad baik;
- a. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beriktikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beriktikad baik tersebut wajib diberikan





perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:

- (1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";
- (2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982, "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
- (3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
- (4) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
- (5) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976 "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
- (6) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi";

**Keberatan Pemohon Kasasi III/Tergugat III:**

**Pengadilan Tinggi Bandung Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;**

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak cermat, tidak teliti, dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku karena didasarkan pada pertimbangan hukum yang keliru, tidak benar, dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*);
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung pada pertimbangan hukumnya halaman 6 alinea 1, keliru dalam menerapkan hukum, yang menyatakan: Menimbang bahwa penetapan nilai limit oleh penjual dalam hal ini oleh Terbanding I/Tergugat I PT. Bank Bukopin haruslah didasarkan kepada hasil penilaian terlebih dahulu dari Penilai Independent (*Appraisal Independent*) berdasarkan kompetensi yang dimilikinya sebagaimana maksud Pasal 36 ayat (1) huruf a PMK Nomor 93/PMK.06/20W;

Hal. 29 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



Kemudian dilanjutkan pada halaman 7 alinea 3 menyatakan:

Menimbang bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan pertimbangan di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa nilai limit sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) yang telah ditetapkan oleh Terbanding I/Tergugat I tidak memenuhi maksud dari ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010 yaitu penjual dalam hal ini Terbanding I/Tergugat I dalam menetapkan nilai limit wajib berdasarkan penilaian lebih dahulu oleh Penilai (*Appraisal Independent*);

Kemudian dilanjutkan pada halaman 7 alinea 4 menyatakan:

Menimbang bahwa karena nilai limit tersebut tidak sesuai dengan maksud ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf a maka nilai limit dimaksud haruslah dinyatakan tidak sah dan lelang yang sudah dilaksanakan pada tanggal 05 April 2013 harus dianggap tidak memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana maksud Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK-06/2013 dan oleh karena itu haruslah dibatalkan;

Pertimbangan hukum di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan salah menerapkan hukum, karena isi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diubah oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 36 tidaklah dapat dibaca secara parsial melainkan harus diperhatikan keseluruhan isi pasal tersebut, yaitu Pasal 36;

- (1) Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan:
  - a. Penilaian oleh penilai; atau
  - b. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir;
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
- (3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno;

Penentuan nilai limit oleh Penjual yaitu PT. Bank Bukopin selaku Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I didasarkan pada Pasal 36 ayat 11 huruf b.



yang dijelaskan dalam ayat (3) ketentuan dimaksud. Sehingga nilai limit dinilai berdasarkan penaksiran oleh penaksir yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual. Penentuan harga limit bukan harus didasarkan pada Pasal 36 ayat (1) huruf a saja, melainkan juga masih memungkinkan didasarkan pada Pasal 36 ayat (11) huruf b juga;

Pada saat lelang ini dilakukan yaitu tanggal 5 April 2013, tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang mewajibkan penjual untuk hanya menggunakan Penilai Independen melainkan masih memungkinkan menggunakan penaksir dari Internal instansinya, sehingga tidak ada kewajiban hukum bagi penjual untuk menggunakan Penilai Independen demikianpun maka tidak ada kewajiban hukum yang dilanggar oleh penjual. Maka tegaslah tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh penjual;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru memahami makna nilai limit, seolah-olah menjadi patokan harga lelang, sedangkan seharusnya limit adalah harga terendah dalam melakukan penawaran lelang sehingga jika objek lelang memang benar memiliki nilai yang tinggi pada waktu pelelangan maka akan terjual dengan harga lelang yang tinggi, karena lelang menggunakan system penawaran naik-naikan dan penawaran tertinggalah yang akan memenangkan lelang;
4. Bahwa lelang dalam perkara *a quo* bukanlah lelang pertama, sebelumnya pernah dilakukan beberapa kali lelang dengan harga limit yang lebih tinggi dan ada juga yang lebih rendah dari harga lelang *a quo* namun tidak laku terjual, diantaranya yaitu:
  - a. Lelang pada tanggal 29 April 2011, dengan limit Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), tidak laku terjual atau tidak ada peminat;
  - b. Lelang tanggal 10 Maret 2012 dengan limit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), tidak laku terjual atau tidak ada peminat;
  - c. Lelang tanggal 12 April 2012 dengan limit Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tidak laku terjual atau tidak ada peminat;
  - d. Lelang tanggal 25 Maret 2013 dengan limit Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah), tidak laku terjual atau tidak ada peminat;
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding III/Tergugat III sendiri sebagai pembeli lelang memahami kenapa masyarakat tidak tertarik membeli objek lelang tersebut, karena masih banyak biaya-biaya dan waktu yang harus dikeluarkan oleh pemenang lelang untuk membenahi baik keadaan fisik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek lelang, penguasaan fisik objek lelang, maupun status hukum objek lelang yang masih ada perlawanan dari debitur yaitu Para Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

6. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung mengetahui perihal telah dilakukan beberapa kali lelang terhadap objek lelang perkara *a quo* yang tidak ada peminatnya, namun tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam menganalisa data tersebut, disebutkan dalam pertimbangannya halaman 6 alinea 3:

Menimbang bahwa sebelum lelang objek jaminan dilaksanakan pada tanggal 5 April 2013 (vde bukti T 1.17 Risalah Lelang) berdasarkan bukti TI.9 s/d TI.13 ternyata telah beberapa kali lelang yang direncanakan akan dilaksanakan sejak tanggal 13 Juli 2010, 28 Desember 2010, 29 April 2011, 29 Juli 2011 dan 19 Agustus 2011 akan tetapi tidak terlaksana karena tidak ada peminat sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang tanggal 13 Juli 2010 (Bukti TI.15) dan tanggal 28 Desember 2010 (bukti TI.16);

7. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya, dalam halaman 7 alinea 1 dan 2:

Menimbang bahwa penetapan nilai limit sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) oleh Terbanding I/Tergugat I sebagai penjual adalah di bawah NJOP sebagaimana bukti P7 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 senilai Rp1.773.332.000,00 (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah) dan jauh pula dibawah hasil nilai berdasarkan penilaian terlebih dahulu oleh Penilai Independent (*Appraisal Independent*) bukti P8 yaitu senilai Rp3.264.300.000,00 (tiga miliar dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P7 dan bukti P8 tersebut di atas Majelis berkesimpulan bahwa nilai limit objek jaminan sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) yang ditetapkan oleh Terbanding I/Tergugat I PT. Bank Bukopin sebagai penjual adalah tidak berdasarkan kepada penilaian lebih dahulu oleh Penilai (*Appraisal Independent*) justru terkesan nilai limit itu ditetapkan secara sepihak dan semata-mata saja sekedar untuk mencapai target terpenuhinya pelunasan hutang Pembanding/Penggugat kepada Terbanding I/Tergugat IPT. Bank Bukopin;

Hal. 32 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



Pengadilan Tinggi Bandung seharusnya mampu mencermati jika objek lelang perkara *a quo* telah beberapa kali dilelang selama beberapa tahun dengan harga limit yang rendah diantaranya dua kali lelang dengan limit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tapi tetap tidak laku terjual, bayangkan jika di lelang dengan limit Rp3.264.300.000,00 (tiga miliar dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah), tentu tidak akan laku terjual. Penjual yaitu Pemohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I telah bertahun-tahun mencoba melaksanakan hak hukumnya untuk menjual objek jaminan yang merupakan haknya atas pengembalian kredit dari Debitur atau Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, namun ternyata mekanisme pasar menilai harga objek lelang tersebut rendah sehingga tidak juga laku terjual, bagaimana mungkin sekarang Pengadilan Tinggi Bandung menyatakan bahwa penjual yaitu PT. Bank Bukopin atau Pemohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum hanya karena ia melaksanakan haknya atas objek jaminan;

8. Bahwa hukum tidak mampu menjangkau dan mengatur bagaimana mekanisme pasar berlangsung, hukum tidak dapat mengatakan bahwa suatu objek jaminan harus dilelang dengan harga tertentu sesuai hasil Penilai Independen, karena dalam melakukan penilaian selalu ada asumsi asumsi yang digunakan, dimana asumsi asumsi tersebut tidaklah selalu berlaku dalam setiap situasi objek lelang, penilai tidak memasukan dalam asumsinya keberadaan unsur-unsur khusus yang menentukan apakah masyarakat akan membeli objek lelang tersebut atau tidak, bukan hanya sekedar tanah dan bangunan melainkan banyak sekali unsur lainnya, untuk itulah keilmuan yang mendasari penilai membuat hasil penilaian perlu dikembangkan dan meneliti mengapa harga objek lelang selalu lebih rendah dari harga pasar normal, mengapa masyarakat tidak tertarik membeli objek lelang walaupun telah ditawarkan dengan limit yang rendah, perlu ada evaluasi menyeluruh dari berbagai instansi;
9. Bahwa nilai NJOP merupakan acuan umum yang digunakan pemerintah untuk memungut pajak, bukanlah acuan harga objek jaminan untuk dilelang, ada perbedaan dalam penilaian pemerintah untuk memungut pajak dalam keadaan umum, dengan penilaian masyarakat dalam menilai harga objek lelang, harga objek lelang terlihat dari minat masyarakat atas objek lelang tersebut, dalam perkara *a quo* harga objek lelang dinilai rendah oleh masyarakat pada waktu lelang tersebut, dibuktikan dengan

Hal. 33 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015





tidak lakunya objek lelang walaupun telah berkali-kali dilelang dalam waktu bertahun-tahun walaupun dengan limit di bawah NJOP;

10. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak berdasarkan hukum menjadikan nilai NJOP sebagai keharusan menentukan limit lelang, karena tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang mendasari pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut;

## **Pengadilan Tinggi Bandung Tidak Berwenang Atau Melampaui Batas Wewenang**

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, dengan mengacu pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 11 Mei 1999 Nomor 1456 K/Pdt/1998, dimana gugatan Penggugat yang pada pokoknya ditujukan terhadap tindakan Departemen Keuangan R.I. cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Barat cq KPKNL Bandung, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dalam rangka lelang eksekusi sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 184/2013 tertanggal 5 April 2013, yang dalam pelaksanaannya dituduh tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, untuk membuktikan apakah benar dalam pelaksanaannya tidak sesuai Pasal 200 HIR, Pasal 215 RBG atau peraturan lainnya dalam lelang eksekusi oleh KPKNL Bandung tersebut, maka gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena hal ini menyangkut kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara, dan karena itu bukan wewenang Peradilan Umum, maka gugatan/banding ini sudah seharusnya tidak dapat diterima;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak berwenang membatalkan Risalah Lelang dan juga tidak berwenang atau melampaui kewenangannya untuk membatalkan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol, GS Nomor 7947/1994, karena merupakan produk tata usaha Negara sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, tertulis pada pertimbangan hukumnya halaman 8 alinea 3 dan 4:  
Menimbang bahwa karena lelang sudah dinyatakan batal maka Risalah Lelang Nomor 184/2013 tanggal 5 April 2013 menjadi cacat hukum oleh karena itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;  
Menimbang bahwa oleh karena Risalah Lelang sudah tidak mempunyai kekuatan hukum maka dengan sendirinya batik nama sertifikat hak milik

Hal. 34 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2588/Ancol seluas 455 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 7947/1994 atas nama Terbanding III/Tergugat III Daud Antonius Sanjaya haruslah dinyatakan batal;

3. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding III/Tergugat III merupakan Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Bahwa Lelang yang sah tidak dapat dibatalkan, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diubah oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

## **Pasal 3**

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

5. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak berwenang atau melampaui kewenangannya karena Risalah Lelang merupakan produk Tata Usaha Negara, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diubah oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yaitu:

## **Pasal 1 angka 15**

Pejabat Lelang kelas 1 adalah pejabat lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela;

## **Pasal 1 angka 32**

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

6. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak berwenang atau melampaui kewenangannya menyatakan SHM Nomor 2588/Ancol, GS Nomor 7947/1994 atas nama Daud Antonius Sanjaya adalah milik Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam pertimbangannya pada halaman 7 alinea 2:

Menimbang bahwa karena balik nama SHM Nomor 2588/Ancol, GS Nomor 7947/1994 atas nama Daud Antonius Sanjaya dinyatakan batal maka

Hal. 35 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum untuk menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek lelang tanggal 05 April 2013 dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 2588/Ancol, Gambar Stulasi Nomor 7947/1994 adalah milik Pembanding/Penggugat;

Menimbang bahwa karena lelang dan risalah sudah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, maka beralasan hukum pula untuk menyatakan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung Nomor 46/PDT/Eks/2013/HT/PN.BDG., tanggal 29 Juli 2013 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa karena balik nama tanah SHM Nomor 2588/Ancol, GS Nomor 7947/1994 atas nama Daud Antonius Sanjaya dinyatakan batal dan dinyatakan milik dari Pembanding/Penggugat maka dalam kaitannya dengan objek lelang tersebut Turut Terbanding/Turut Tergugat dihukum tunduk dan patuh terhadap Isi putusan ini;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 36 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, pemilik/penjual barang dalam menentukan limit harga objek lelang dapat mendasarkan pada penilaian Penilai Independen sebelum lelang dilakukan, atau pada penilaian Penaksir/Tim Penaksir dari penjual sendiri, sehingga pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung bahwa nilai limit lelang *a quo* yang tidak didasarkan pada penilaian Penilai Independen adalah tidak sah adalah pertimbangan yang salah;
- Bahwa selain itu penilaian Penilai Independen yang diajukan oleh Penggugat dilakukan setelah lelang *a quo* dilaksanakan;
- Bahwa Peradilan Umum tidak berwenang memeriksa terpenuhi atau tidak terpenuhinya prosedur lelang termasuk prosedur penentuan nilai limit lelang, karena hal tersebut adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa dari pertimbangan tersebut, menurut Mahkamah Agung Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan harus ditolak;

Hal. 36 dari 38 Hal. Putusan Nomor 1714 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Bandung dianggap sudah tepat dan benar, oleh karenanya dapat diambil alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **PT. BANK BUKOPIN Tbk. Cq. PT. BANK BUKOPIN CABANG BANDUNG**, dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/Pdt/2014/PT.Bdg., tanggal 26 Februari 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 540/Pdt.G/2013/PN.Bdg., tanggal 3 Juni 2014, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:

- I. PT. BANK BUKOPIN Tbk. Cq. PT. BANK BUKOPIN CABANG BANDUNG,**
- II. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDUNG,**
- III. DAUD ANTONIUS SANJAYA** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/Pdt/2014/PT.Bdg., tanggal 26 Februari 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 540/Pdt.G/2013/PN.Bdg., tanggal 3 Juni 2014;

**MENGADILI SENDIRI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III;

**Dalam Provisi;**

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 November 2015, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., 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 dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/ Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

ttd/ Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

## Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.

NIP 1961 0313 1988 03 1003