



**PUTUSAN**

**Nomor 1437 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**1. SRI MULYATI,**

**2. HERU HUDIYANTO,** keduanya bertempat tinggal di Jalan Nilem Raya Nomor 23 Rt. 004 Rw. 005 Kelurahan Cijagra Kecamatan Lengkong Bandung, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Maruli Simalango, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Buah Batu Corps (BBC), beralamat di Jalan Batununggal Indah Estate, Blok RG – 16 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2013;

para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;  
melawan

**1. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk,** berkedudukan dan berkantor Pusat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46 Jakarta, Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Kantor Cabang Bandung yang berkedudukan di Menara BRI Bandung Lantai I, II Jalan Asia Afrika Nomor 57 - 59 Bandung dalam hal ini diwakili oleh Pimpinan Cabang Arif Suhirman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Rusmiati, S.H., dan kawan-kawan, para Pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2013;

**2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA** yang berkedudukan di Jakarta, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandung, berkedudukan di jalan Ambon Nomor 1 Bandung;

para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;  
dan

**1. YUNITA ELIDA TANWIR, S.H.** Notaris bertempat tinggal di Kota Bandung yang berkedudukan di Jalan Dr. Rajiman Nomor 16 Bandung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung;

**3. ONG TIAUW AN**, bertempat tinggal di Jalan Sentrasari Atas Nomor 17 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ronggur Hutagalung, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Ronggur Hutagalung & Associates, beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 562 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2013;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (untuk selanjutnya disebut sebagai para Penggugat) selaku Isteri dan Suami adalah Debitur dari Tergugat I (PT. BANK RAKYAT INDONESIA, Tbk), yang mendapat fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR) BRI sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dengan Jangka waktu 10 tahun terhitung mulai tanggal 14 Febuari 2008 sampai dengan tanggal 14 Februari 2018, sebagaimana tercantum dalam Salinan Pengakuan Hutang Notaris Yunita Elida Tanwir S.H Nomor 2 Tanggal 14 Febuari 2008;
2. Bahwa para Penggugat berdasarkan Salinan Pengakuan Hutang Notaris Yunita Elida Tanwir S.H Nomor 2 Tanggal 14 Febuari 2008 tersebut, mendapat Fasilitas KPR dengan jadwal angsuran sebagai berikut:
  - 2.1. Untuk angsuran tahun pertama atau 12 kali angsuran bulanan tahun pertama sebesar Rp11.020.001 (sebelas juta dua puluh ribu satu rupiah);
  - 2.2. Untuk tahun kedua sampai dengan Pelunasan sebanyak 108 kali angsuran pembayaran bulanan sebesar Rp12.306.790 (dua belas juta tiga ratus enam ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah);

Hal. 2 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Salinan Pengakuan Hutang Notaris Yunita Elida Tanwir S.H Nomor 2 Tanggal 14 Februari 2008, para Penggugat telah memberikan Jaminan Kredit berupa sebidang tanah seluas 361 m<sup>2</sup> dengan sertifikat Hak milik Nomor 2879 Nomor 23 Rt/Rw 06/05 Kelurahan Cijagra Kecamatan Lengkong Bandung;
4. Bahwa pada Tahun 2010 Pembayaran angsuran bulan fasilitas kredit KPR para Penggugat kepada Tergugat I yang mengalami ketersendatan dalam hal Pembayaran setiap bulannya, akan tetapi para Penggugat melaksanakan kewajibannya membayar hutang angsuran bulan beserta bunganya;
5. Bahwa pada tahun 2011 para Penggugat mengalami kemacetan dalam hal pembayaran angsuran fasilitas kredit KPR kepada Tergugat I dikarenakan omset perusahaan para Penggugat mengalami penurunan yang drastis, kemudian para Penggugat memohon kepada Tergugat I untuk memberikan kebijakan - kebijakan keringanan pembayaran angsuran agar kredit tidak macet;
6. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, para Penggugat beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dengan memohon keringanan pembayaran, dan restrukturisasi para Penggugat serta memohon untuk memperpanjang tempo pembayaran agar para Penggugat dapat melunasinya, akan tetapi tidak diterima oleh Tergugat I dengan alasan telah jatuh tempo pembayaran angsuran kredit KPR tersebut dan akan di lakukan pelelangan. Sampai akhirnya dilakukan proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas Tanah dan Bangunan berdasarkan SHM Nomor 2879 denaan luas tanah 361 m<sup>2</sup> yang berada di Jalan Nilem Nomor 23 Rt. 06 Rw.05 Kelurahan Cijagra. Kecamatan Lengkong Kota Bandung dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali pelelangan yang pertama pada tanggal 30 Desember 2010 dengan harga limit Rp723.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah), kedua pada tanggal 1 Juli 2011 dengan harga limit Rp1.061.236.000,00 (satu miliar enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah) dan yang ketiga adalah tanggal 31 Oktober 2011 dengan harga limit Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
7. Bahwa dalam pelelangan ini yang dinyatakan dan ditetapkan sebagai pemenang lelang (pembeli lelang) oleh Tergugat II adalah ONG TIAUW AN (Turut Tergugat III) dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 1354/2011;

Hal. 3 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013



8. Bahwa berdasarkan Loan Payoff Quotation, yang dikeluarkan oleh Tergugat I, tertanggal 12 September 2011, kewajiban yang harus dibayarkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp707.609.968,00 (tujuh ratus tujuh juta enam ratus sembilan ribu sembilan ratus enam puluh delapan rupiah).
9. Bahwa dengan terjualnya objek Hak Tanggungan, semestinya hak dan kewajiban para Penggugat kepada Tergugat I dinyatakan selesai, namun pada kenyataannya para Penggugat masih mempunyai sisa kewajiban kepada Tergugat I, sebesar kurang lebih Rp107.609.968,00 (seratus tujuh juta enam ratus sembilan ribu sembilan ratus enam puluh delapan rupiah).
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas timbul pertanyaan, siapa yang akan bertanggung jawab terhadap selisih hutang para Penggugat kepada Tergugat I, sebesar kurang lebih Rp107.609.968,00 (seratus tujuh juta enam ratus sembilan ribu sembilan ratus enam puluh delapan rupiah), yang mana hal tersebut bertentangan dengan pasal 20 ayat (2) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH yang bunyinya sebagai berikut :  
"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.";
11. Bahwa dengan masih bersisanya kewajiban para Penggugat terhadap Tergugat I tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa proses Lelang terhadap objek Hak Tanggungan tersebut cacat hukum;
12. Bahwa para Penggugat selaku debitur sangat keberatan sekali adanya pelaksanaan penjualan secara lelang barang jaminan debitur tersebut di karenakan:
  - a. Bahwa pada saat dalam proses pelelangan, para Penggugat memeriksa dokumen - dokumen kredit ternyata para penggugat tidak diberikan salinan Perjanjian Kredit sampai dengan gugatan ini diajukan, hal mana Salinan Pengakuan Hutang Notaris Yunita Elida Tanwir S.H Nomor 2 Tanggal 14 Febuari 2008 baru diterima oleh para Penggugat setelah proses lelang selesai;
  - b. Bahwa Harga limit yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terlalu rendah yaitu Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) jauh di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) nya Sendiri yaitu senilai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.225.920.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh lima juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), sebagaimana hal ini berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi dan Bangunan (SPPT) PBB tahun 2011;

- c. Bahwa terdapat kejanggalan dan dugaan konspirasi dalam menentukan harga limit yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, berdasarkan fakta dalam pelelangan pertama pada tanggal 30 Desember 2010 dengan harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp723.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah) karena dengan alasan tidak ada yang berminat selanjutnya Tergugat I melakukan pelelangan kedua pada tanggal 1 Juli 2011 yang anehnya harga limitnya menjadi lebih besar yaitu sebesar 1.061.236.000,00 (satu miliar enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah), pada lelang kedua tersebut gagal karena tidak ada yang berminat selanjutnya Tergugat I melaksanakan lelang yang ketiga pada tanggal 31 Oktober 2011 dengan harga limit Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah). Dari fakta tersebut Tergugat I mempunyai peranan yang sangat penting dalam menentukan harga limit asset jaminan yang akan dilelang sehingga asset tersebut dapat terjual. Dengan adanya peranan tersebut secara leluasa Tergugat I tanpa adanya penilaian dari *appraisal* menentukan naik turunnya harga limit asset debitur sehingga dalam konteks pelelangan ini para Penggugat merasa sangat dirugikan karena harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I pada saat pelelangan ketiga sangatlah rendah dibawa harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan tentunya pihak yang diuntungkan adalah Turut Tergugat III;

13. Bahwa dalam pasal 29 ayat (6) PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 40/PMK.07/2006 tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, dinyatakan sebagai berikut:

"(6) Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Harga Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual dengan menyebutkan alasannya sesuai peraturan perundang-undangan.";

14. Bahwa Penentuan Nilai Harga Limit Barang Jaminan yang akan dilelang tersebut seharusnya dilakukan oleh ahlinya sehingga di dapat harga yang wajar dan berdasar serta dapat dipertanggungjawabkan sehingga tidak menimbulkan kerugian para pihak. Dengan demikian, apabila aturan dan prosedur tersebut memang dilaksanakan sebagaimana mestinya, tentunya Tergugat I selaku Bank Kreditur sekaligus pemohon lelang tidak akan

Hal. 5 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sewenang wenang dalam menentukan harga limit barang jaminan milik para Penggugat;

15. Bahwa Tergugat II selaku pihak yang melaksanakan pelelangan sudah seharusnya memahami aturan mengenai Nilai Harga Limit, sehingga Tergugat I selaku pemohon lelang tidak akan dapat sewenang-wenang menentukan nilai harga limit barang jaminan milik para Penggugat tersebut, Tergugat II selaku lembaga lelang Negara seharusnya dapat bertindak adil dan bijaksana di dalam mencantumkan nilai harga limit barang jaminan milik para Penggugat yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, bahkan tidak berdasar dan tidak dapat dipertanggung jawabkan sehingga merugikan pihak para Penggugat selaku pemilik Barang Jaminan tersebut;
16. Bahwa dalam Pasal 29 ayat (1) dan ayat (4) PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 40/PMK.07/2006 tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, dinyatakan sebagai berikut:
  - (1) Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit.
  - (4) Penetapan Harga Limit terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), bersifat umum, dan / atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan antara lain:
    - a. Nilai Pasar;
    - b. Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
    - c. Nilai/Harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
    - d. Risiko Penjualan melalui lelang seperti : Bea Lelang, penyusutan, penguasaan, cara pembayaran;
17. Bahwa perbuatan tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual secara lelang dan mencantumkan serta menetapkan nilai harga limit barang jaminan milik para Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan terjual kepada Turut Tergugat III sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) jauh dari harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) nya sendiri yaitu sebesar Rp1.225.920.000 (satu miliar dua ratus dua puluh lima juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) dan jauh di bawah harga Pasaran yang bisa mencapai Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta





rupiah) adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

18. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh para Penggugat sebagai akibat yang ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

18.1.1. Kerugian Materiil berupa kehilangan sebidang tanah dan bangunan yang apabila dinilai dengan uang sebesar berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2011 adalah sebesar Rp1.225.920.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) dan harga pasaran tanah dan bangunan saat ini yaitu kurang lebih sekitar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);

18.1.2. Kerugian immateriil berupa terganggu pikiran dan psikologinya sehingga tidak dapat menjalankan aktivitasnya sehari -hari dan terganggu pikiran dan mentalnya setiap kali Tergugat I dan Turut Tergugat III menagih dan meminta untuk mengosongkan rumah milik para Penggugat patut dapat diperkirakan kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

19. Bahwa karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam proses pelelangan atas Tanah dan Bangunan berdsarkan SHM Nomor 2879 denaan luas tanah 361 m<sup>2</sup> yang berada di Jalan Nilem Nomor 23 Rt. 06 Rw. 05 Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong Kota Bandung, maka pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum;

20. Bahwa oleh karena pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum maka Risalah Lelang Nomor 1354/2011 tertanggal 17 Oktober 2011 yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum pula sehingga dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

21. Berdasarkan kepada alat bukti yang tidak dapat disangkal oleh para tergugat dan para Turut Tergugat, maka adalah beralasan dan berdasar atas hukum apabila para Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan atau peninjauan kembali;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan diatas maka para Penggugat dengan ini Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memanggil para Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk hadir di muka persidangan dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual secara lelang dan mencantumkan serta menetapkan nilai harga limit barang jaminan milik para Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan terjual kepada Turut Tergugat II dengan harga sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang jauh dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) nya sendiri yaitu Rp1.225.920.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh lima juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) dan jauh dibawah nilai harga pasaran yang bisa mencapai Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa karena para Penggugat tidak pernah menerima salinan Perjanjian Kredit dari Tergugat I, memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan tidak sah Perjanjian Kredit antara para Penggugat dengan Tergugat I;
4. Menyatakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat berupa kerugian Materil kehilangan sebidang tanah dan bangunan yang apabila dinilai dengan uang sebesar nilai harga pasaran tanah dan bangunan saat ini dan Imateril terganggu pikiran dan mental sehingga tidak dapat menjalankan aktivitasnya sehari-hari, kerugian yang dialami para Penggugat saat ini, yang tidak dapat diukur dengan uang, namun adalah layak jika para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immaterial atau kompensasi sebesar Rp2.800.000.000 (dua miliar delapan ratus juta rupiah);
5. Menyatakan pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor 1354/2011 tertanggal 17 Oktober 2011 adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum;
6. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1354/2011 tertanggal 17 Oktober 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng kepada para Penggugat Kerugian Materil dan Imateril sebesar Rp2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah);

Hal. 8 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013

#### 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. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, apabila para Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*, banding, Kasasi, atau Upaya Hukum lainnya;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

## SUBSDAIR:

Seandainya Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung dan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara berpendapat lain, para Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aquo et Bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

## EKSEPSI I

### GUGATAN PARA PENGGUGAT BERDASARKAN KETENTUAN YANG TELAH DICABUT DAN DINYATAKAN TIDAK BERLAKU

1. Bahwa Berdasarkan fakta hukum, gugatan para Penggugat mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
2. Bahwa Ketentuan tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sesuai dengan Pasal 91 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut: "Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK. 07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."
3. Bahwa Berdasarkan hal tersebut maka gugatan para Penggugat berdasarkan ketentuan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, Sehingga Gugatan tersebut harus dinyatakan ditolak dan dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## EKSEPSI II

### GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUURLIBEL*)

Hal. 9 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Berdasarkan gugatan *a quo* para Penggugat tidak secara tegas dan jelas merinci besarnya kerugian material yang diderita para Penggugat dan juga tidak secara tegas dan jelas menyatakan besarnya kerugian materiil yang diderita para Penggugat dan hanya mencantumkan besar kerugian sebesar Rp1.225.920.000,00 sesuai dengan harga NJOP SPT 2011 atau sebesar Rp1.800.000.000,00 sesuai dengan harga pasaran, sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur ;
2. Bahwa terjadi pertentangan antara petitum dan posita gugatan *a quo*, berdasarkan petitum gugatan, para Penggugat mengajukan besarnya kerugian imaterial sebesar Rp2.800.000.000,00 dan besarnya kerugian materiil tidak dicantumkan, sedangkan didalam posita gugatan *a quo* dinyatakan besar kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 sedangkan besarnya kerugian materiil tidak secara tegas dan jelas dicantumkan. Dengan demikian hal tersebut semakin membuat gugatan para Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
3. Bahwa Dengan demikian Gugatan para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*). Sehingga gugatan *a quo* harus ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

1. EKSEPSI PERSONA STANDIIN JUDICIO;
  - 1.1. Bahwa gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima sebab penyebutan persoon Tergugat II di dalam surat gugatan para Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak mengaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kepala Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.
  - 1.2. Bahwa KPKNL Bandung bukanlah merupakan suatu badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu hukum yang disebut Negara, dimana instansi atasan dari Tergugat II adalah Pernerintah RI cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kepala Kantor Wilayah VIM DJKN Bandung cq. Kepala KPKNL Bandung. Oleh karena itu, Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
  - 1.3. Bahwa kekeiiruan tersebut nampak pada halaman 1 (satu) dalam surat gugatan para Penggugat dimana para Penggugat dalam menyebutkan

Hal. 10 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013

#### 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

persoon Tergugat II langsung ditujukan kepada Menteri keuangan RI cq. Kepala KPKNL Bandung tanpa mengkaitkan instansi atasannya yaitu Pernerintah RI, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, DJKN, serta Kantor Wiiayah VIII DJKN Bandung selaku (instansi) atasan Tergugat II;

1.4. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru karena Kepala KPKNL Bandung bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut;

1.5. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II tersebut di atas, jelas bahwa gugatan para Penggugat yang ditujukan langsung kepada Kepala KPKNL Bandung tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka peradilan umurn tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/atasannya. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan *a quo* kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 66/Pdt.G/2012/PN.Bdg tanggal 6 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebanyak Rp1.766.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 518/PDT/2012/PT.Bdg Tanggal 9 Januari 2013;

Hal. 11 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 6 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt/KS/2013/PN.Bdg tanggal 19 Maret 2013 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 tanggal 2 April 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding pada tanggal 13 April 2013;

Kemudian para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 17 April 2013;

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/para Penggugat/para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. BAHWA Pemohon Kasasi MENOLAK DENGAN TEGAS PERTIMBANGAN HUKUM *JUDEX FACTI*, KECUALI YANG DIAKUI SECARA TEGAS DAN JELAS

1. Bahwa *Judex Facti* telah TEPAT dalam Pertimbangan Hukumnya pada Alinea Ke 4 (empat), Halaman 41 sampai dengan Alinea ke 2, Halaman 43 Putusannya, dikarenakan Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* mengakui terhadap eksepsi para Termohon, dengan memperhatikan dalil-dalil gugatan para Pemohon dapat disimpulkan, bahwa gugatan *a quo* menyangkut tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang disertai dengan tuntutan pokok berupa ganti-rugi materiil dan immateriil, sehingga secara formil gugatan para pemohon dapat dipandang cukup jelas secara hukum sedang mengenai apakah besarnya ganti rugi tersebut nantinya mengacu pada harga yang terdapat dalam NJOP-SPT atau harga pasaran menurut *Judex Facti* sudah menyangkut materi

Hal. 12 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013

**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)



pokok perkara dalam pembuktian telah dibuktikan harga tersebut tidak sesuai nilainya;

2. Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim telah dipertimbangkan terkait dengan Eksepsi *Persona Standi In Judicio* yang diajukan oleh Termohon Kasasi II, bahwa mengingat Termohon Kasasi II selaku Instansi yang memiliki kewenangan dan secara langsung melaksanakan lelang atas tanah dan bangunan milik para Penggugat berdasarkan permintaan Termohon Kasasi I, maka gugatan Pemohon Kasasi dengan menempatkan Termohon Kasasi II sebagai pihak dalam perkara incasud dinilai sudah tepat dan tidak keliru;
3. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan TEGAS Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada Alinea ke-3 Halaman 43 sampai dengan Alinea ke-3, Halaman 44 putusannya, dengan dasar bahwa dengan memperhatikan Bukti P-1 yang berupa bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 2879 atas sebidang tanah seluas 361 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Cijagra, Kecamatan lengkong, Kota Bandung dapat diketahui bahwa benar tanah tersebut pada tahun 2008 tercatat atas nama Sri Mulyati (Pemohon Kasasi) yang kemudian berdasarkan Surat Pengakuan Hutang, tertanggal 14 Pebruari 2008 sebagaimana Bukti P-2 yang dibuat pada Notaris Yunita Elida Tanwir (TURUT Termohon Kasasi I), bahwa tanah tersebut telah dijadikan jaminan hutang/kredit kepada Termohon Kasasi I;
4. Bahwa dengan demikian Bukti P-1 dan P-2 dapat membuktikan kebenaran dalil Pemohon Kasasi terkait adanya hubungan hukum dengan Termohon Kasasi I, dimana Pemohon Kasasi berstatus sebagai debitur/pihak yang berhutang dan Termohon Kasasi I sebagai kreditur/pihak yang berpiutang dalam rangka Fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR) sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
5. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada Alinea Ke-4 Halaman 44 sampai dengan Alinea Ke-4, Halaman 45, dikarenakan Bahwa pertimbangan hakim telah telah keliru menafsirkan proses lelang tersebut terdapat 3 kali lelang Pertama Rp800.000.000,00 Kedua Rp1.000.000.000,00 dan yang ketiga Rp600.000.000,00 dan hal itu peserta lelang hanya satu orang, maka hal tersebut dinyatakan bukan merupakan yang mengikuti lelang, akan





tetapi menjual dengan dalil sebagai peserta lelang yang sudah dilakukan pengaturannya;

6. Bahwa dari bukti P-4 tersebut dapat diketahui bahwa upaya lelang terhadap jaminan hutang para Pemohon telah dilakukan sebanyak tiga kali dan pada pelelangan terakhir tanggal 31 Oktober 2011 barulah berhasil dilaksanakan sesuai harga limit Rp600.000.000,00 Jadi dengan demikian bukti P-4 menurut Majelis Hakim dinilai dapat membuktikan bahwa benar pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik para Pemohon telah berhasil dilaksanakan dengan harga limit sebesar Rp600.000.000,00 dan oleh karena itu dalil Pemohon Kasasi yang menyatakan bahwa harga limit tersebut jauh berada dibawah harga NJOP dan harga pasaran dapat dibuktikan sesuai dengan bukti yang berupa Surat Keterangan dari Lurah Cijagra Bandung yang menguraikan bahwa harga tanah untuk wilayah kelurahan Cijagra Kota Bandung menurut NJOP adalah sebesar Rp2.176.000,00 per m<sup>2</sup>, harga Harga bangunan sebesar Rp1.200.000,00 per m<sup>2</sup> sedangkan sesuai harga pasaran untuk tanah sebesar Rp2.500.000,00 per m<sup>2</sup> dan harga bangunan sebesar Rp1.500.000,00 per /m<sup>2</sup>;

7. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan TEGAS Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada Alinea Ke-4, Halaman 45 sampai dengan Halaman 51 putusannya, dengan alasan bahwa Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan bukti-bukti tertulis yang telah diajukan oleh para Tergugat dan para Jurat Tergugat ternyata mereka telah berhasil untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, bahwa apa yang telah dilakukan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2879, luas 361 m<sup>2</sup>, atas nama Sri Mulyati terletak di Jl. Nilem, Nomor 23, Rt.06, Rw.05, kelurahan Cijagra, kecamatan Lengkong, kota Bandung, telah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

## II. PERTIMBANGAN HUKUM TUDEX FACTIE TIDAK MEMUAT DASAR HUKUM PERTIMBANGAN YANG CUKUP PAN RINCI (*onvoldomde getimoveerd*);

8. Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Banding (*Judex Facti*) tidak mencukupkan alasan dalam pertimbangan hukumnya dalam mengambil





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alih Putusan PN Bandung, hal tersebut dapat terlihat Jelas dalam Pertimbangan Hukumnya pada Halaman 4, Alinea 4 Putusannya, yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui, dan diambil alih serta dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 06 Agustus 2012 Nomor 66/Pdt/G/2012/PN.Bdg dapat dipertahankan dalam Tingkat Banding dan oleh karena itu harus dikuatkan;"

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dan Tingkat PN Bandung tersebut jelas dan terang adalah tidak cermat, karena tidak memberikan dasar hukum yang cukup dan kuat untuk mengambil alih Putusan Majelis Hakim PN Bandung, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut merupakan masalah yuridis, yang melanggar asas-asas dalam Hukum Acara Perdata, sebagaimana diatur di dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RGB dan Pasal 19 UU Nomor 4 Tahun 2004 jo. UU. Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

9. Bahwa demikian juga dengan pertimbangan pertimbangan yang dibuat oleh *Judex Facti* ("PN Bandung"), yang kemudian diambil alih pertimbangan hukumnya oleh Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, dimana pertimbangan-pertimbangan yang diberikan hanya semata-mata menilai (*ansich*) sebatas bukti-bukti tanpa memberikan dasar hukum atas pertimbangannya tersebut;

Bahwa hal tersebut jelas bertentangan dan melanggar asas putusan, dimana salah satu asas putusan adalah memuat dasar alasan yang jelas dan rinci dimana pertimbangan hukum *judex facti* semestinya bertitik tolak dari:

- a) Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan;
- b) Hukum kebiasaan;
- c) Yurisprudensi atau;
- d) Doktrin hukum.

Hal tersebut jelas dan terang telah ditegaskan dalam Pasal 25 Ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 jo. UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang pada prinsipnya menyatakan bahwa segala Putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-

Hal. 15 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputu satau berdasarkan hukum tidak tertulis maupun Yurisprudensi atau Doktrin, adapun kutipan Pasal 25 Ayat (1) tersebut, yaitu:

"Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.";

III. BAHWA *JUDEX FACTI* KELIRU DAN TIDAK TELITI DALAM MENERAPKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DALAM PERKARA A QUO

10. Bahwa Hakim *Judex Facti* telah mengabaikan ketentuan dalam Pasal 18, Ayat (1) Butir d dan h UU tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi:

Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan jasa dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila

Butir d:

"Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;"

Butir h:

"Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;"

Bahwa adalah fakta bawah perjanjian kredit yang di tawarkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi merupakan Kontrak Baku, yang dibuat secara sepihak oleh Termohon Kasasi I;

11. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dan tidak teliti dalam memberikan pertimbangan hukumnya terkait dengan permasalahan lelang, padahal kalau ditinjau dari latar belakang beserta maksud dan tujuan adanya lembaga lelang, selain penjualan di muka umum adalah untuk mencapai harga tertinggi dari objek lelang dan hal tersebut ditegaskan dalam penjelasan Pasal 20, Ayat (1) UU Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juncto Pasal 36 Ayat (1) huruf a dan b Permenkeu Nomor



93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa :

Alinea Kedua:

"Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan...."

"Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan;

- a. Penilaian oleh penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir,"

Berdasarkan dasar hukum tersebut, maka jelas dan terang bahwa proses pelelangan tersebut telah melanggar prinsip dasar lelang itu sendiri, karena prinsip dasar lelang adalah untuk mencapai harga tertinggi dan nilai limit yang ditetapkan, sehingga dengan demikian membuktikan secara nyata bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya.

12. Bahwa *Judex Facti* telah disesatkan oleh dalil-dalil yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, karena di dalam Persidangan di Tingkat Pengadilan Negeri kelas 1 A Bandung, di dalam Jawabannya pada Butir 6, Termohon Kasasi I sendiri telah mengakui (secara tidak langsung) bahwa :

"6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit para Penggugat, para Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan berupa:

- Tanah dan Bangunan SHM Nomor 2879/Cijagra (tanah objek sengketa) atas nama Ny. Sri Mulyati yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4981/2008 tanggal 30 Mei 2008";

Berdasarkan hal tersebut, maka secara logika hukum tidak mungkin Termohon Kasasi I mau membuat perjanjian kredit dengan Pemohon Kasasi, apabila nilai agunan lebih kecil dari pada nilai kreditnya yaitu sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sehingga, apabila agunan berupa tanah dan bangunan SHM Nomor 2879/CITAGRA atas nama NY. SRI MULYATI dilakukan pelelangan (lelang eksekusi) maka setidaknya dapat menutupi atau dengan kata lain dapat melunasi nilai kredit itu sendiri yaitu senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);



13. Bahwa hal tersebut telah menyalahi prinsip-prinsip agunan atau jaminan pada umumnya, karena nilai agunan akan selalu lebih besar dari pada nilai pinjaman, sehingga demikian pula dengan proses lelang tersebut telah menyalahi prinsip-prinsip dasar lelang;
14. Bahwa majelis tidak mempertimbangkan dalil - dalil Pemohon Kasasi terkait dengan Perjanjian Kredit Nomor 02 tanggal 14 Febuari 2008 dan tidak dimasukan kedalam pertimbangan di dalam bukti-bukti persidangan, hal mana Perjanjian Kredit Nomor 02 tanggal 14 Febuari 2008 merupakan dasar Hukum Perikatan antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi, yang dimana Pemohon Kasasi tidak diberikan salinan Perjanjian Kredit tersebut, bahwa jelas di dalam kutipan Putusan Pengadilan negeri sebelumnya pada halaman 22 point 9 menyatakan:  
"permohonan lelang ulang dari tergugat I tersebut telah lengkap dokumen dan persyaratan dan memenuhi kualitas subjek dan objek lelang yaitu Perjanjian Kredit Nomor 2 tanggal Ufebuari 2008";  
Bahwa berdasarkan secara formil dalam hukum perdata telah cacat hukum pada hukum perjanjian yang seharusnya Pemohon Kasasi dapat mengetahui Hak dan Kewajibannya secara terang dan Jelas;
15. Bahwa *Judex Facti* telah keliru di dalam pertimbangan hukumnya, pada halaman 46, Alinea 2 dan Alinea 3, yang berbunyi:  
"Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Bukti P-6 adalah merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 dan 2012 atas nama wajib pajak Komalayat Mikasori Ny dengan alamat Jl. Nilem raya Nomor 23, Rt. 06, Rw. 05, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung dengan Titian luas tanah 420 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 260 m<sup>2</sup>, dan bila bukti ini dihubungkan dengan Bukti P-I yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2869, atas nama Sri Mulyati terdapat perbedaan mengenai luas tanahnya yang hanya tertulis seluas 361 m<sup>2</sup>, sehingga bukti P-6 tersebut selain hanya berupa surat tagihan pajak PBB juga bukti aquo belum dapat mendukung dalil-dalil pokok para Penggugat dan oleh karena itu haruslah dikesampingkan";  
Bahwa, *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya tersebut. dikarenakan adalah sebuah dasar hukum formil yang jelas dan terang jika Pemohon Kasasi mendasarkan penilaian atas tanah dan bangunan terhadap objek perkara *a quo* berdasarkan nilai Jual Objek Pajak (NJOP). karena hal tersebut merupakan penilaian dan perhitungan resmi secara instansi (*officially*) dari kantor pelayanan pajak

Hal. 18 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wilayah setempat atas nilai ekonomis dari tanah dan bangunan yang dijadikan patokan atau dasar dalam menilai harga ekonomis tanah dan bangunan dalam transaksi ekonomi;

16. Bahwa lagipula Termohon Kasasi I tidak pernah mendasarkan nilai dari Tim Penaksir atau Penilai (Appraisal) atas nilai ekonomis atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara a quo dan hal tersebut memunculkan pertanyaan, bagaimana mungkin Termohon Kasasi I melelang Agunan lebih rendah dari Nilai Pinjaman Kredit?, padahal hal tersebut diatur di dalam Pasal 36 Ayat (1) huruf a dan b Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa:

"Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan ;

c. Penilaian oleh penilai;atau

d. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir."

- IV. BAHWA Termohon Kasasi I telah lalai melanggar beberapa peraturan perbankan;

17. Bahwa terkait dengan Perjanjian Kredit antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I, dimana Termohon Kasasi mengkategorikan bahwa kredit yang diberikan kepada Pemohon Kasasi adalah Kredit Macet adalah hal yang tanpa dasar hukum, karena seharusnya Termohon Kasasi I Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR tertanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva produktif jo. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/14/BPPP tanggal 26 Mei 1993, yang pada prinsipnya mengatur mengenai kriteria Kredit macet, sehingga dalil Termohon Kasasi I yang menyatakan bahwa perjanjian kredit tersebut adalah Kredit Macet adalah sesuatu yang tidak berdasarkan hukum;

18. Bahwa sejalan dengan butir di atas didukung oleh Pendapat Ahli Perbankan Bapak Heru Suprptomo yang menyatakan bahwa:

"Apabila upaya preventif dilakukan namun kredit yang diberikan menunjukkan adanya gejala kemacetan, maka bank perlu melakukan upaya represif dengan cam Penjadwahn Kembali (*rescheduling*), Pensyaratan Kembali (*reconditioning*) dan Penataan Kembali (*restructuring*)";

Berdasarkan hal tersebut, maka dalil Termohon Kasasi I yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak mengajukan ketiga hal

Hal. 19 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, adalah alasan yang dicari-cari dan mengada-ada karena sudah sepatutnya Termohon Kasasi melakukan Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), Pensyaratan Kembali (*reconditioning*) dan Penataan Kembali (*restructuring*) tanpa pengajuan dari Pemohon Kasasi;

V. BAHWA Termohon Kasasi I TELAH MELANGGAR UU NOMOR 7 TAHUN 1992 JO. UU NO. 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN (PRUDENTIAL BANKING);

19. Bahwa JELAS dan TERANG bahwa Termohon Kasasi I telah melanggar UU Perbankan dan prinsip Kehati-hatian Perbankan, yang diatur di dalam Pasal 29 Ayat (3) dan (4) UU Perbankan, yang menyatakan bahwa:

"(3) Bank wajib memelihara kesehatan bank sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam ayat (2) dan wajib melakukan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian."

"(4) Dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank."

Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa Pemohon Kasasi dirugikan sebagai Nasabah Termohon Kasasi I, dimana pada awalnya Pemohon Kasasi merupakan nasabah yang beritikad baik menggunakan Jasa Perbankan pada Termohon Kasasi I, akan tetapi akhirnya dirugikan baik secara materil dan moril melalui adanya perkara a quo, sebagaimana yang telah diuraikan dalam Gugatan Pemohon Kasasi di dalam Persidangan sebelumnya, sehingga Pemohon Kasasi kehilangan tempat tinggal dan dianggap memiliki reputasi yang tidak baik di dalam dunia perbankan, padahal berdasarkan berdasarkan hal yang diuraikan dalam Butir 14 dan 15 di atas, Pemohon Kasasi seharusnya mendapatkan restrukturisasi, pensyaratan kembali, serta penjadwalan ulang atas utang-utang terhadap Termohon Kasasi I, sehingga Jelas dan Terang bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah banyak melakukan perbuatan melawan hukum yang diatur di dalam berbagai peraturan perundang-undangan;

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

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi tidak Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama Memoi Kasasi tanggal 2 April 2013 dan Kontra Memori Kasasi I dari Termohon Kasasi I

Hal. 20 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat/Terbanding) tertanggal 16 April 2013 dan Kontra Memori Kasasi II dari Turut Termohon Kasasi III (Turut Terbanding III/Tergugat III) tertanggal 15 April 2013, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Bandung yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan, bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menjual lelang barang anggunan dengan limit harga lelang terlalu rendah, sedangkan Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa Penggugat mempunyai hutang yang sudah jatuh tempo, maka untuk pelunasan hutangnya, dapat diambil dari hasil jual lelang barang anggunan, yang dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku oleh karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum, lagi pula kepada Penggugat sudah diberi kesempatan untuk menjual sendiri dan melunasi hutang tetapi tidak dapat dilakukan Penggugat;

Bahwa prosedur pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010;

Lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi 1. SRI MULYATI, 2. HERU HUDIYANTO 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;

Hal. 21 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

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. SRI MULYATI, 2. HERU HUDIYANTO** tersebut;

1. Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at, tanggal 28 November 2014 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,  
ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.  
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 1. Meterai.....            | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi.....            | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi Kasasi.... | Rp489.000,00 |
| Jumlah                     | Rp500.000,00 |

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 22 dari 22 Hal. Putusan Nomor 1437 K/Pdt/2013