



PUTUSAN

Nomor 681 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

IRWAN MARLOANTO, bertempat tinggal di Jenderal Soeharto Nomor 31 RT 018/ RW 007 Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Duin Palungkun, S.H., dan kawan, Advokat yang beralamat di Klinik Hukum Duin Palungkun, S.H., & Rekan Jalan CHR J Mooy Nomor 10, Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23 April 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

DIREKTUR UTAMA PT BANK CENTRAL ASIA Tbk, diwakili oleh Anthony Brent Elam dan Subur Tan, masing-masing selaku Direktur berkedudukan di Menara BCA Grand Indonesia Jalan MH Tamrin Nomor 1 Jakarta Pusat, cq Kepala Kantor Wilayah PT Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jalan Hasanudin Nomor 58 Lt. 3 Denpasar, cq Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jalan Tompelo Nomor 23 A Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gusti Ngurah Arya Kumara, SH dan kawan selaku Asi. Legal Officer PT Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah IV Denpasar dsn Account PT Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus 10 September 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Nasabah PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Utama Kupang;
2. Bahwa Penggugat sebagai Nasabah PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Utama Kupang telah mengagunkan 5 (lima) bidang tanah masing-masing:
 - Toko dan Bengkel seluas 2.066 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4550 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Toko dan Bengkel seluas 574 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4551 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Kantor dan Bengkel seluas 2.980 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 7 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 3567 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Rumah Tinggal Seluas 214 m² terletak di Jalan Jenderal Soeharto Nomor 31, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 265 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Rumah Tinggal dan Gudang Seluas 1.230 m² terletak di Jalan Sam Ratulangi III RT. 61 RW. 81 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 820 atas Nama Irwan Marloanto;
3. Bahwa pada awalnya Penggugat sebagai Nasabah PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Utama Kupang dalam usaha toko dan bengkelnya mendapat kemajuan yang pesat sehingga masih lancar didalam membayar cicilan dan bunga bank;
4. Bahwa seiring dengan kemajuan kota kupang telah bermunculan banyak pesaing dari usaha bengkel dan cuci mobil sehingga penghasilan Penggugat mulai menurun;
5. Bahwa sama halnya dengan usaha bengkel, usaha perdagangan barang kelontong milik Penggugat pun mendapat pesaing yang besar dari bermunculannya pedagang-pedagang baru yang berasal dari Pulau Jawa sehingga usaha yang dilakukan Penggugat mengalami penurunan omset dan menjadi penyebab macetnya kredit;
6. Bahwa Tergugat sampai saat ini tidak memberikan salinan akad kredit kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat dalam perjalanan sebagai Debitur pernah melakukan penyehatan kredit dengan mengambil alih beban kredit dari Dony Lakusa

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 681 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)



yang kreditnya pada Tergugat macet dan aset berupa kantor dan bengkel kemudian dimasukkan pula menjadi agunan kredit Penggugat pada Tergugat;

8. Bahwa pengambil alihan beban kredit tersebut diatas menunjukkan bukti kemajuan yang diperoleh Penggugat dalam berusaha sehingga mampu mengambil alih aset berupa kantor dan bengkel Dony Lakusa Namun akhirnya usaha Penggugat mengalami kemunduran baik omset/hasil penjualan barang di toko dan usaha bengkel dan mengakibatkan macetnya kredit sebagaimana diuraikan pada poin 4 dan 5 diatas, walaupun usaha Penggugat masih bisa berjalan;
9. Bahwa Tergugat telah menunjuk Star Auction Makassar sebagai pihak yang melakukan pengurusan pelelangan agunan Penggugat yang dengan surat panggilan tertanggal 10 Februari 2013 meminta Penggugat untuk hadir pada tanggal 27 Februari 2013 namun surat panggilan tersebut diterima Penggugat setelah tanggal 27 Februari 2013, hal ini menunjukkan Star Auction Makassar yang ditunjuk Tergugat tidak melakukan pemanggilan secara patut dan seharusnya Tergugat belum patut menunjuk pihak lain untuk langsung memproses pelelangan, namun berusaha terlebih dahulu memberikan pembinaan agar Penggugat dapat bangkit memajukan usahanya seperti sebelumnya;
10. Bahwa Star Auction Makassar sebagai pihak yang melakukan pengurusan pelelangan agunan Penggugat telah bertindak tidak patut dalam setiap pemanggilannya kepada Penggugat sehingga tidak pernah terjadi mediasi untuk pemanggilan pertama;
11. Bahwa dalam perubahan perjanjian kredit tertanggal 16 Februari 2012 terlihat jelas jangka waktu jatuh temponya agunan-agunan tersebut diatas tidaklah sama dan terdapat 2 (dua) agunan yang belum jatuh tempo yaitu: Pada Pasal 1 poin b. Fasilitas Kredit Investasi, terhitung sejak tanggal 23 Desember 2008 dan berakhir pada tanggal 23 Desember 2018, poin c. Fasilitas *Installment Loan*, pada tanggal 23 Februari 2008 dan berakhir pada 23 Februari 2014, namun dianggap telah jatuh tempo dan agunannya dimasukkan dalam obyek yang diancam untuk dilelang, hal ini jelas menunjukan adanya pemaksaan pelelangan;
12. Bahwa Penggugat yang berusaha dibantu oleh kakak-kakaknya berusaha melakukan pendekatan kepada pihak Tergugat untuk melakukan penyehatan dan mengatasi macetnya kredit tersebut telah diperlakukan

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



secara tidak patut yaitu diarahkan pengurusannya ke kantor wilayah Tergugat di Denpasar hal ini justru bertentangan dengan ketika Tergugat (Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jalan Tompelo Nomor 23 A, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang) menunjuk Star Auction Makassar sebagai pihak yang melakukan pengurusan pelelangan agunan Penggugat, Tergugat ternyata memiliki kewenangan untuk itu, dalam hal ini seharusnya Tergugat memberikan jalan keluar yang langsung bermanfaat bagi kedua belah pihak dengan biaya ringan namun dengan dalih kewenangan berada di kantor wilayah membuat Penggugat yang menanggung biaya kakak-kakaknya yang datang dari makasar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

13. Bahwa upaya yang dilakukan oleh Penggugat bersama kakak-kakaknya untuk melakukan mediasi mengatasi masalah kredit tersebut banyak terhambat oleh berhalangannya Kepala Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk Kupang dan terjadi 3 (tiga) kali pergantian Kepala Cabang Utama dan terakhir diajabat seorang Pejabat Sementara sehingga jelas sangat memakan waktu untuk melakukan mediasi yang patut;
14. Bahwa mengingat akan ancaman pelelangan yang sudah sangat dipaksakan, maka Penggugat mohon kiranya seluruh aset yang menjadi agunan kredit yaitu:
 - Toko dan Bengkel seluas 2.066 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kel. Oesapa, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4550 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Toko dan Bengkel seluas 574 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4551 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Kantor dan Bengkel seluas 2.980 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 7 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 3567 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Rumah Tinggal Seluas 214 m² terletak di Jalan Jenderal Soeharto Nomor 31, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 265 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Rumah Tinggal dan Gudang Seluas 1.230 m² terletak di Jalan Sam Ratulangi III RT. 61 RW. 81 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 820 atas Nama Irwan Marloanto;

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



diletakan sita jaminan untuk mencegah beralihnya hak atas aset-aset tersebut;

15. Bahwa Tergugat telah memasang pengumuman pelelangan aset yang menjadi agunan Penggugat tersebut di Koran Pos Kupang pada tanggal 10 April 2013, hal ini sangat merugikan kredibilitas dan nama baik Penggugat sehingga Penggugat dalam perkara ini juga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

16. Bahwa oleh karena Tergugat telah menyerahkan proses Pelelangan Agunan Kredit tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka adalah patut dan beralasan hukum Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini dalam Provisi menunda proses pelelangan aset Penggugat berupa:

- Toko dan Bengkel seluas 2.066 m² terletak di Jalan Pulau Indah No. 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4550 atas Nama Irwan Marloanto;
- Toko dan Bengkel seluas 574 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4551 atas Nama Irwan Marloanto;
- Kantor dan Bengkel seluas 2.980 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 7 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 3567 atas Nama Irwan Marloanto;
- Rumah Tinggal Seluas 214 m² terletak di Jalan Jenderal Soeharto Nomor 31, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 265 atas Nama Irwan Marloanto;
- Rumah Tinggal dan Gudang Seluas 1.230 m² terletak di Jalan Sam Ratulangi III RT.61 RW. 81, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 820 atas Nama Irwan Marloanto;

17. Bahwa berdasarkan seluruh dalil dan uraian tersebut diatas kiranya telah cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar memberikan putusan sebagai berikut:
Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat menunda Proses Pelelangan agunan Penggugat berupa:

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Toko dan Bengkel seluas 2.066 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4550 atas Nama Irwan Marloanto;
- Toko dan Bengkel seluas 574 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4551 atas Nama Irwan Marloanto;
- Kantor dan Bengkel seluas 2.980 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 7 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 3567 atas Nama Irwan Marloanto;
- Rumah Tinggal Seluas 214 m² terletak di Jalan Jenderal Soeharto Nomor 31, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 265 atas Nama Irwan Marloanto;
- Rumah Tinggal dan Gudang Seluas 1.230 m² terletak di Jalan Sam Ratulangi III RT. 61 RW.81 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 820 atas Nama Irwan Marloanto;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat yang tidak memberikan kesempatan yang patut bagi Penggugat untuk mengatasi kredit macet pada Tergugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Memerintahkan Tergugat untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat melakukan penyehatan dan pembayaran kewajibannya secara patut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat akibat perlakuan yang tidak patut pada saat berupaya melakukan penyehatan untuk mengatasi kredit macet sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tunai dan sekaligus pada saat putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat akibat pemuatan berita di koran Pos Kupang sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) tunai dan sekaligus pada saat putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan hukum sah dan berharga peletakan sita jaminan atas aset yang menjadi agunan Penggugat yaitu:

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Toko dan Bengkel seluas 2.066 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4550 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Toko dan Bengkel seluas 574 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 8 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 4551 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Kantor dan Bengkel seluas 2.980 m² terletak di Jalan Pulau Indah Nomor 7 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 3567 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Rumah Tinggal Seluas 214 m² terletak di Jalan Jenderal Soeharto Nomor 31, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 265 atas Nama Irwan Marloanto;
 - Rumah Tinggal dan Gudang Seluas 1.230 m² terletak di Jalan Sam Ratulangi III RT. 61 RW. 81 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi NTT, SHM Nomor 820 atas Nama Irwan Marloanto;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum

Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv antara lain diterangkan bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), yang memuat dasar fakta (*fetelijke grond*) dan dasar hukum (*rechtsgrond*).

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 23 April 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Kupang tertanggal 24 April 2013, telah ternyata bahwa: Penggugat meletakkan permasalahan tindakan/upaya Tergugat dalam hal yang berkaitan dengan: lelang eksekusi atas objek hak tanggungan sebagai issue sentralnya.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakannya (upaya) melakukan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan; jelas merupakan dalil yang tidak berdasar hukum (*rechts grond*).

Sesuai dengan posita Penggugat hal. 2 : Penggugat sendiri telah mengakui fakta-fakta (*fetelijke*) tentang :

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 681 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)



- a. Adanya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat sehubungan dengan Pemberian Fasilitas Kredit dari PT. Bank Central Asia Tbk.
- b. Adanya Dokumen Agunan yaitu Dokumen pengikatan atas agunan.
- c. Adanya hutang yang telah jatuh tempo;
- d. Keadaan Cidera Janji (Wan Prestasi) berkenaan dengan kewajiban Penggugat untuk penyelesaian pokok hutang, bunga, denda kepada Tergugat.

e. Dan lain-lain sebagaimana lengkapnya telah diakui oleh Penggugat Bertolak dari pengakuan dan pernyataan Penggugat seperti dimaksud diatas, maka secara yuridis berdasarkan ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata Jo Pasal 174 HIR pengakuan tersebut merupakan pengakuan atas fakta yang bulat dan murni sehingga melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende, bewijskracht*).

Pengakuan tersebut diatas, tentunya akan lebih memudahkan sekaligus memberi penegasan kepada Majelis Hakim bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan, sehingga cukup membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum.

2. *Exceptio Obscur Libel*

Dasar gugatan/*de middelen van de eis* yang didalilkan Penggugat menunjuk pada peristiwa hukum yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit dari PT. Bank Central Asia, Tbk – Kantor Cabang Kupang (Tergugat) kepada Penggugat.

Dengan demikian, hubungan hukum yang mendasari adanya perikatan antara Penggugat dan Tergugat adalah Perjanjian yaitu Perjanjian Kredit . Jika yang mendasari suatu hubungan hukum adalah suatu perjanjian, maka formulasi gugatan yang paling relevant atas sengketa hak yang mungkin timbul adalah gugatan *wanprestasi* bukan gugatan perbuatan melawan hukum. Karena itu perumusan formulasi gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat merupakan formulasi gugatan yang kabur atau tidak jelas.

Bahwa dalam penafsiran sempit, tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ditafsirkan sebagai tindakan melawan undang undang (*onwetmatige daad*), penafsiran ini masih digunakan dan kemudian dikembangkan karena pada waktu pembentukan *Burgerlijk Wetboek* (BW) orang masih berada di



bawah pengaruh semangat “kepastian hukum” yang ketat. Jika penafsiran seperti demikian ini dipakai ke dalam perkara *a quo*, maka terhadap upaya yang dilakukan Tergugat sehubungan dengan lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan tentu bukanlah merupakan Perbuatan melawan hukum atau melawan undang-undang karena undang undang sendiri telah mengatur perihal tersebut sebagaimana dalam UUHT.

3. *Exceptio Plurium Litis Consortium Atau Ex Juri Terti* (Eksepsi Kurang Pihak)
Kontruksi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan *parate executie* menurut ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang pada intinya mengatur janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (*beding van eigen machtige verkoop*) dan janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, sehingga ketentuan Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan *parate executie* melalui pelelangan umum.

Sesuai dengan rumusan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang antarlain disebutkan :

“Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah”.

Lebih lanjut, dalam ketentuan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan pula bahwa :

“Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.”

Oleh karena surat gugatan Penggugat tertanggal 23 April 2013, meletakan permasalahan tindakan/upaya Tergugat dalam lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan sebagai *issue* sentralnya, karena itu menjadi logis bilamana Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang diposisikan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, mengingat: Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tersebut diatas.



Dengan tidak ditariknya Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar maka cukup membuktikan bahwa gugatan kurang pihak atau mengandung cacat *plurium litis consortium* atau *ex juri tertii* dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Putusan MA Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977.

4. Gugatan Penggugat *Illusioner* Dan Berlebihan

Dalam perkara *a quo*, materi gugatan Penggugat *illusioner* dan berlebihan terutama yang menyangkut petitum Penggugat, tentang tuntutan ganti kerugian, karena tidak berdasarkan kerugian nyata atau *actual loss*.

Menunjuk pada materi eksepsi sebagaimana tersebut diatas, Hubungan hukum yang bersumber dari perjanjian kredit adalah menyangkut kepentingan Penggugat dan Tergugat, bukan saudara-saudara kandung dari Penggugat, karena itu menjadi tidak relevant bilamana tuntutan ganti kerugian Penggugat didasarkan pada penggantian biaya perjalanan mendatangkan kakak-kakak Penggugat dari Makasar ke Kupang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) seperti tertuang dalam posita angka 12 hal. 4; oleh karena Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan kakak-kakak Penggugat. Apalagi tuntutan immateriil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar) karena adanya pengumuman lelang di surat kabar adalah sangat tidak berdasar dan berlebihan.

Berdasarkan materi eksepsi sebagaimana tersebut diatas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap PT. Bank Central Asia, Tbk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.Kpg. tanggal 13 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Dalam Provisi:

- Menyatakan provisi Penggugat dan provisi pihak Tergugat tidak dapat diterima;

2. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

3. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp466.000,00 (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 55/PDT/2014/PTK. tanggal 17 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 23 April 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.KPG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 4 September 2014 Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 15 September 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi secara tegas menolak Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.Kpg yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kupang;
2. Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi memang tidak mengajukan memori banding dalam perkara *a quo* walaupun secara sah menyatakan banding karena memang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sangat minim dalam kepemilikan bukti surat akibat perbuatan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang tidak memberikan salinan atau berkas-berkas sehubungan hukum kredit *a quo*;



3. Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi kemudian berusaha mendapatkan bukti surat dan ternyata Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi berhasil mendapatkan copy dari perhitungan nilai agunan-agunan yang menjadi agunan dalam hubungan kredit *a quo*;
4. Bahwa copy surat perhitungan Professional Appraisers & Management Sih Wiryadi & Rekan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi lampirkan karena hanya berupa copy sehingga untuk dijadikan bukti surat tetap tidak akan dilegalisir karena tidak ada aslinya;
5. Bahwa dari perhitungan Professional Appraisers & Management Sih Wiryadi & Rekan nilai agunan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi pada tahun 2010 jauh lebih tinggi dari pengajuan limit harga ambang bawah yang diajukan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Kantor Pelayanan Keuangan Negara Dan Lelang pada tahun 2013 pada saat pelelangan dilakukan dan terjual dengan harga yang sangat murah sehingga merugikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;
6. Bahwa copy perhitungan Professional Appraisers & Management Sih Wiryadi & Rekan yang salah satu nilai agunan Penggugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi pada tahun 2010 Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi temukan adalah salah satu agunan yaitu: agunan tanah dan bangunan di Jalan Jend. Suharto Nomor 3 IA, Kelurahan Naikoten 1, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang : dikutip..."

Sih Wiryadi & Rekan

Professional Appraisers & Management

Kantor Perwakilan Kupang: Perum BTN Kolhua Blok C No. 72, Kupang

Lampiran Laporan Penilaian Agunan

Kepada Yth.Bp. Irwan Marloantho Jalan Sam Ratulangi III, Oesapa Kupang-NTT	Laporan : Tanah dan bangunan		No. Laporan : 0015/SIH/KPG/IV/2010
	Penilaian:		Tanggal Laporan : 30 April 2010
	Pemilik : Irwan Marloantho		No. Order: 055/ KPG/ 2010
	Lokasi : Jalan Jend Suharto No. 31A, Kelurahan Naikoten 1, Kecamatan Kelapa, Kota Kupang		
	Tujuan : Penilaian	Tanggal penilaian: 27 April 2010	
	Keperluan Primadi		

Hasil Penilaian:

No.	Jenis Objek	Luas	Nilai Reproduksi Baru/Nilai	Nilai Pasar

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



			Penggantian Baru	
		(m ²)	(Rp)	(Rp)
1	Tanah SHM No. 265	214	1.701.300.000,00	1.701.300.000,00
2	Bangunan Induk	339.00	740.250.000,00	599.242.000,00
3	Bangunan Teras	36	21.600.000,00	11.880.000,00
	Total		2.463.150.000,00	2.300.542.200,00

7. Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dari salah satu pelelangan itu saja Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah dirugikan kurang lebih Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) karena obyek bangunan di Jalan Jend. Suharto Nomor 3 IA, Keleluarah Naikoten 1, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang tersebut diatas dilelang dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) pelelangan tanggal 24 April 2013 sedangkan hasil hitungannya pada tahun 2010 saja sudah senilai Rp2.300.542.000,00 (dua miliar tiga ratus juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) copy terlampir;
8. Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi merasa sangat dirugikan dengan adanya putusan tersebut sehingga Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi memohon agar kiranya dapat menerima Permohonan Kasasi ini.

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

mengenai alasan-alasan ke-1 sampai dengan ke-8:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan telah tepat dan benar untuk menolak gugatan didasari pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat mempunyai utang kepada Tergugat yang sudah jatuh tempo tetapi tidak dilunasi oleh Penggugat, maka hasil jual lelang atas anggunan dapat diambil untuk pelunasan utang tersebut;

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

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

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



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 Pemohon Kasasi tersebut **IRWAN MARLOANTO**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/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 **Selasa** tanggal **11 Agustus 2015** oleh **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. YAKUP GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn.**, dan **H. HAMDI, S.H.,M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.,

Dr. YAKUP GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn

ttd./

H. HAMDI, S.H.,M.Hum.,

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,
ttd./

NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.,

Biaya Kasasi:

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp 489.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp 500.000,- |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 681 K/Pdt/2015