



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

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

1. **EKO YUDIANTO**, bertempat tinggal di Dusun Sumber RT 52 RW 13, Desa Sonoageng, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk ;
2. **YULI WAHYU HANDAYANI**, bertempat tinggal di Dusun Sumber RT 52 RW 13, Desa Sonoageng, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh. Ridwan S.H., M.H., Advokat berkantor di Jalan Mayor Bismo Nomor 44 Desa Tertek, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk DSP Unit Pasar Warujayeng Nganjuk** berkedudukan di Jalan A Yani, Kavling V, Ds. Warujayeng, Kecamatan Tanjung Anom, Kabupaten Nganjuk;
2. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Pelawan adalah debitur (nasabah) dan Terlawan I adalah kreditur yaitu PT Bank Danamon TBK melalui Unit DSP Pasar Warujayeng Nganjuk yang terikat dengan perjanjian kontrak Nomor 0000027/PK/02346/0310 tanggal 12 Maret 2010 dengan plafon kredit atau pinjaman sebesar Rp220.000.000,00 selama jangka waktu 48 bulan periode 12 Maret 2010 s/d 12 Maret 2014 dengan angsuran per bulan Rp7.223.337,18 dengan

Halaman 1 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. sebagai jaminan hutang akhirnya Pelawan menyerahkan tiga bidang tanah 2 berupa tanah sawah dan 1 tanah pekarangan yang berdiri bangunan rumah yaitu:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 1697 tanggal 23 Nopember 1998 Surat Ukur Nomor 3453/1998 tanggal 29 Juli 1998 luas 486 m<sup>2</sup> atas nama Pelawan (Eko Yudianto);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 00931 tanggal 11 Desember 2001 Surat Ukur Nomor 000562/Kurungrejo/2001 tanggal 30 Agustus 2001, luas 1.520 m<sup>2</sup> atas nama Pelawan;
  - Buku tanah hak milik Nomor 1007 tanggal 21 Januari 1998 surat ukur Nomor 2782 tanggal 22 Nopember 1997, luas 1.700m<sup>2</sup> atas nama Pelawan;
- b. Terhadap ketiga barang jaminan yang diagunkan/dijaminkan tersebut diikat dengan akta hipotik Nomor 184/2010 tanggal 29 April 2010 di hadapan Notaris dan PPAT nganjuk yang bernama Dini Dwi Tjahyaningrum, S.H., dengan nilai hak tanggungan Rp300.000.000,00;
2. Bahwa selama menjadi debitur dari Terlawan I, Pelawan berperilaku baik dan setoran lancar akhirnya sebelum jatuh tempo kredit berakhir yang sedianya berakhir pada 12 Maret 2014 debitur ditawarkan ulang oleh kriditur untuk mengambil kredit lagi walaupun kredit yang lama belum lunas dan belum jatuh tempo sebagaimana semula dalam istilah bank Danamon di-*top-up* kan dan akhirnya terbit perjanjian kontrak yang kedua PK Nomor 0000755/PPK/02346/20000/1011,tanggal 25 Oktober 2011 kredit sejumlah Rp220.000.000,00 angsuran per bulan Rp7.223.337,18 dengan suku bunga 14,4 % pertahun setara dengan 24,41 % efektif pertahun dengan denda 4 % dari jumlah angsuran yang tertunggak selama 48 bulan periode 25-11-2011 s/d 25-11-2015 sehingga Pelawan hanya mendapat Rp60.000.000,00 dari Terlawan I dengan rincian yang tidak jelas;
3. Bahwa setelah menjadi debitur atau nasabah dari Terlawan I yang periode kedua tersebut Pelawan tidak bisa mengangsur mulai bulan Juni 2012, dikarenakan usaha Pelawan terus menerus mengalami kebangkrutan tetapi Pelawan tetap punya itikad baik untuk melunasi atau mengangsur pinjaman tersebut;
4. Bahwa karena Pelawan belum bisa mengangsur karena bunga dan denda yang dirasa terlalu tinggi dan adanya ketidak jujuran dalam memberikan informasi dari terlawan I akhirnya Pelawan diberi peringatan I tertanggal 9 Juli 2012 dan peringatan II tertanggal 18 Juli 2012 dan yang terakhir

Halaman 2 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tentang lelang eksekusi tgl 4 Juli 2013 tanah Pelawan yang menjadi jaminan yaitu SHM 1697 atas nama pelawan dihargai Rp150.000.000,00 SHM, SHM Nomor 00931 atas nama pelawan dihargai Rp75.000.000,00 dan SHM Nomor 1007 dihargai Rp75.000.000,00 akan dilelang dikantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang Surabaya pada tanggal 16 Juli 2013 hari Selasa jam 13.00WIB perihal tentang lelang eksekusi tersebut juga ditemukan pelawan di harian surya tanggal 2 Juli 2013 hari Selasa di halaman 2 disebelah pojok bawah kanan;

5. Bahwa, perbuatan Terlawan I dan Terlawan II yang akan melelang eksekusi lelang seluruh tanah milik pelawan tersebut diatas adalah suatu perbuatan yang sewenang wenang dan melawan hukum karena merugikan Pelawan baik moril maupun materiil adapun alasannya adalah sebagai berikut:

- Ketika terbit PK pertama Nomor 0000027/PK/02346/0310 tanggal 12 Maret 2010 jika dihitung uang yang untuk cicilan kepada Terlawan atau yang sudah terbayar (dari 12 Maret 2010 s/d 25 Oktober 2011) adalah 18 bulan x Rp7.223.337,18 /bulan = Rp130.020.066,00 Dengan begitu logikanya dari pinjaman Rp220.000.000,00 – Rp130.020.066 = Rp89.979.934,00 berarti sisa pinjaman pelawan pada September 2011 adalah Rp89.979.934,00;
- Bahwa yang terjadi berikutnya justru Terlawan I (Bank danamon) merayu pelawan untuk mengambil kredit baru lagi istilahnya di *top up* kan dan pelawan terbuai sehingga Pelawan mendapat uang Rp60.000.000,00 pada tanggal 25 Oktober 2011 dengan PK Nomor 0000755/PPK/02346/20000/1011, tanggal 25 Oktober 2011 hutang pelawan menjadi sejumlah Rp220.000.000,00 yang menjadi pertanyaan angka dari mana PK baru menyebutkan bahwa pelawan mempunyai hutang kepada Terlawan sebesar Rp220.000.000,00 logikanya jika hutang pelawan per 25 September 2011 waktu itu Rp89.979.934,00 ditambah Rp60.000.000,00 = Rp149.979.934,00 bukan Rp220.000.000,00;
- Bahwa masalah PK yang kedua angsuran mulai Juni 2011 s/d Mei 2012 = 12 bulan x Rp7.223.337,18 /bulan = Rp86.680.044,00;
- jika hutang Pelawan Rp220.000.000,00 dikurangi Rp86.680.044,00 = Rp133.319.956,00 tetapi kenyataannya Pelawan per Juni 2012 mempunyai hutang pokok Rp199.558.740,41 yang menjadi pertanyaan lagi angka dari mana uang tersebut dan hutang Pelawan per 17 Januari 2013 menjadi Rp248.456.686,62 sungguh jumlah yang fantastis dan sudah mengarah kepada rentenir bukan cara kerja bank pada umumnya lagi;
- Bahwa harga lelang yang tercantum dalam risalah lelang tertanggal 16

Halaman 3 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Nilai jual obyek pajak) daerah setempat serta tidak adanya juru taksir harga tanah di daerah tersebut seharusnya sebelum lelang terlawan II harus mendatangkan lebih dulu juru taksir tanah yang independent bukan juru taksir dari pihak bank sendiri

- Bahwa pelawan (debitur) tidak pernah membaca atau diberi surat perjanjian (PK) apa isi perjanjian antara kreditur dan debitur sehingga debitur selalu menuruti kemauan kreditur hal ini jelas jelas ini menyalahi hukum perjanjian;
6. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas telah nyata bahwa perbuatan Terlawan I dan Terlawan II merugikan pihak pelawan karena beban hutang dan bunga pelawan akan semakin berat dalam membayar angsuran dan bunga serta denda yang dibebankan oleh Terlawan I;
7. Bahwa perbuatan Terlawan II yang melaksanakan lelang tanpa adanya juru taksir tanah dan tidak melihat harga dipasaran serta NJOP (Nilai Jual obyek pajak) juga telah melakukan perbuatan melawan hukum serta sewenang wenang untuk itu segala akta yang terbit dari eksekusi lelang tersebut adalah tidak sah menurut hukum atau cacat hukum dan segala bentuk dari hasil lelang dianggap cacat hukum dan tidak sah menurut hukum termasuk pemenang lelang;
8. Bahwa Pelawan selama ini masih ada etika dan niat untuk melunasi pinjaman dari Terlawan I (Bank danamon) dan tidak ada sedikitpun itikat untuk tidak melunasi atau membayar hutang dan Pelawan tidak akan melalaikan kewajibannya membayar hutang hanya Pelawan mohon waktu untuk menyelesaikan pinjaman hal itu terbukti Pelawan tidak pernah pindah tempat dan sewaktu waktu ada dirumah untuk itu mohon agar majelis hakim yang memutus dan memeriksa perkara ini memberi kesempatan kepada pelawan untuk mengangsur atau melunasi hutang hutangnya kepada debitur dan membatalkan eksekusi lelang yang telah dilakukan kreditur;

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

Dalam Provisi:

Menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi Nomor S-/2298/WKN.10/KNL.01/2013 tertanggal 13 Juni 2013 terhadap 2 bidang tanah sawah yang terletak di Desa Sonoageng, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk dan 1 bidang tanah pekarangan di Desa Kurungrejo, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk yang tersebut di atas;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 4 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan menyatakan menguid hukum bahwa pelawan adalah pelawan yang benar dan jujur;

- iii. Menyatakan bahwa eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II tidak sah menurut hukum karena mengandung cacat hukum;
- iv. Menyatakan siapapun pemenang lelang adalah tidak sah menurut hukum karena mengandung cacat hukum;
- v. Memerintahkan Terlawan I untuk memberi kesempatan kepada pelawan untuk melunasi hutangnya sesuai hukum dan peraturan yang berlaku;
- vi. Memerintahkan terlawan I untuk menjadwal ulang hutang pelawan yang kurang jelas seta mengandung kebohongan;
- vii. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;
- viii. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya *ex aquo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. *Eksepsi Obscuur Libel*;

Bahwa penyebutan pihak Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Surabaya sebagai Terlawan II adalah salah, sebab:

1. Terlawan II merupakan suatu badan hukum publik yang merupakan organ negara, sehingga yang mesti digugat adalah Terlawan II sebagai organ negara, bukannya selaku kantor;
2. Sebagai badan hukum, Para Terlawan berkedudukan sebagai **artificial persoon** dalam hukum acara perdata atau juga sebagai subyek hukum, artinya badan hukum itu juga dapat menjadi pihak yang berperkara. Dalam Hukum Acara Perdata, badan hukum selalu diwakili dan yang mewakilinya adalah organnya yang berhak menurut Undang-Undang atau anggaran dasar (**statuten**) nya (*vide* Pasal 1655 KUHPdt); Dengan demikian suatu badan hukum berhak bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat dalam suatu perkara perdata. Menurut Rv dalam Pasal 8 ayat 2 menyatakan badan hukum dapat menjadi pihak dalam acara perdata. Namun, perlulah dipertimbangkan, bahwa dalam hukum acara perdata ada dua pengertian mengenai apa yang disebut **process partij**, yaitu **materieele partij**, yakni orang yang haknya diperkarakan, dan **formeele partij** yaitu orang yang harus bertindak sebagai wakil dalam suatu perkara;

Halaman 5 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**partij**. Jadi sudah terang kepribadian hukum (**rechtspersoonlijkheid**)

dalam badan hukum itu dalam hukum acara perdata sudah merupakan suatu pengertian (**begrip**) yang sudah ada (Chaidir Ali, S.H.. Badan Hukum, penerbit Alumni. Bandung, 1999, halaman 178);

Jika dalam perlawanannya Pelawan telah dengan jelas menyebutkan identitas Terlawan II yakni Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, jelas tidak tepat menurut hukum karena selaku organ negara yang menjadi persoon atau subyek hukum bukannya kantornya tetapi pribadi hukumnya. Disamping itu, Terlawan II selaku organ (alat) negara tidaklah dapat berdiri sendiri sehingga manakala mereka bertindak yang keluar dari batas lingkungan tugasnya, tidak dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatan yang mungkin melanggar hukum, karena negaralah yang langsung bertanggung jawab berdasarkan atas penganggapan Terlawan II sebagai alat dari negara. Disamping itu sesuai Pasal 8 RV gugatan terhadap organ negara haruslah ditujukan kepada Negara Republik Indonesia c/q Pemerintah RI. Kesalahan penyebutan kedudukan hukum dan kapasitas hukum Terlawan II tersebut tidak dapat dibenarkan oleh hukum karena mengakibatkan putusan perkara ini kelak tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan benar.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, maka penyebutan subyek hukum perlawanan Pelawan yang langsung menyebutkan pada diri dan kualitas Terlawan II selaku kantor dan bukan pribadi hukumnya serta tanpa ditujukan terhadap Negara Republik Indonesia c/q Pemerintah Republik Indonesia c/q Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal kekayaan Negara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya berakibat hukum perlawanan Pelawan harus dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima, karena sesungguhnya pokok utama (problem yang mesti diselesaikan) dalam perkara ini adalah apakah tindakan Para Terlawan terhadap diri Pelawan tersebut sudah tepat dan sesuai dengan berjalannya hukum, keadilan dan kebenaran;

### 2. Eksepsi Kurang Pihak;

Bahwa oleh karena seluruh obyek dalam gugatan perlawanan ini telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 31 Juli 2013, maka dengan tidak memasukkannya pihak pemenang lelang sebagai salah satu pihak dalam gugatan perlawanan ini

Halaman 6 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan **disqualifikatoire excseptie** sehingga gugatan perlawanan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankelrijk verklaard**);

Dalam Rekonvensi:

1. Mohon apa yang tertuang dan terurai dalam Jawaban Dalam Konpensasi juga tertuang dan terurai secara lengkap dan utuh dalam Rekonpensasi ini;
2. Bahwa lelang dilakukan dengan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);

Terlawan I berhak untuk melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan apabila Pelawan cidera janji, sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 atau Pasal 8 tentang Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tentang Peristiwa Kelalaian *juncto* Pasal 6 *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT *juncto* ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 184/2010 PPAT Kabupaten Nganjuk Dini Dwi Tjahyaningrum, S.H. tanggal 29 April 2010;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah memiliki nilai kepastian hukum, sehingga upaya eksekusi Hak Tanggungan karena Pelawan wanprestasi adalah demi menciptakan kepastian hukum tersebut;

3. Bahwa oleh karena lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Terlawan I pada tanggal 31 Juli 2013 adalah sudah melalui proses dan mekanisme secara hukum, maka sepatutnyalah lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dinyatakan sah secara hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Terlawan I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Nganjuk untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan kabur atau tidak terang (**onduidelijk**);
3. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (**niet ontvankelrijk verklaard**);

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensasi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan telah wanprestasi dalam Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 0000755/PPPK/02346/2000/1011 tanggal 25 Oktober 2011;
3. Menyatakan Terlawan I dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan:

Halaman 7 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hak Eko Yudianto;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1007, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Nganjuk, Kecamatan Prambon. Desa Sonoageng atas nama pemegang hak Eko Yudianto; dan
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 00931, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Nganjuk, Kecamatan Prambon, Desa Kurungrejo atas nama pemegang hak Eko Yudianto;

sebagaimana Akta Kutipan Risalah Lelang Nomor 000348528, 000348529 dan 000348530 tanggal 18 September 2013 adalah telah memenuhi Pasal 6 atau Pasal 8 tentang Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tentang Peristiwa Kelalaian *juncto* Pasal 6 *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT *juncto* ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 184/2010 PPAT Kabupaten Nganjuk Dini Dwi Tjahyaningrum, S.H. tanggal 29 April 2010 dan sah secara hukum;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;

- a. Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa perlawanan yang khususnya ditujukan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Terlawan II di dalam perlawanan dari Pelawan kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya selaku (instansi) atasan Terlawan II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya

Halaman 8 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu Instansi atasan dari Terlawan II adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya. Oleh karena itu, Terlawan II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II di atas, terbukti bahwa perlawanan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;
  - d. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Pelawan telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Terlawan II mohon agar perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Eksepsi Terlawan II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- a. Bahwa dalam gugatannya, Pelawan menarik Terlawan II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan tindakan Terlawan II yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Pelawan yang menurut Pelawan, pelelangannya tidak sesuai dengan prosedur;
  - b. Bahwa dapat Terlawan II tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut, Terlawan I menjamin akan bertanggungjawab terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggungjawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang timbul, sebagaimana dinyatakan oleh Terlawan I dalam Surat Pernyataan Nomor 2870/RCH SOLO/04/04/13 tanggal 22 April 2013. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Nomor 93/2010;
  - c. Bahwa meskipun Pelawan diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan melihat fakta hukum sebagaimana diuraikan Terlawan II tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis

Halaman 9 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Nganjuk telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.Plw/2013/PN.Ngjk tanggal 26 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan Provisi Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II, untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Tuntutan Rekonvensi Terlawan I Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pelawan Konvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp767.000,00 (tujuh ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 375/PDT/2014/PT.SBY tanggal 28 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 13 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.PLW/2013/PN.Ngjk *Juncto* Nomor 375/PDT/2014/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Nganjuk, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/ Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan/Terbanding pada tanggal 5 Desember 2014, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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

Halaman 10 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Kasasi/Pan/Pegawa/Paid Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada

pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum terutama tentang hukum pembuktian seharusnya bukti bukti yang diajukan oleh pelawan kasasi harus dipertimbangkan kenapa bunga bank begitu tinggi dan kemana uang yang dipertanyakan pemohon kasasi yang antara lain sisa pinjaman pelawan sebesar Rp,89.979.934,00 pada bulan September 2011 kemudian lemang hutang pelawan pada Juni 2012 hutang pokok menjadi Rp133.319.956,00 dan pada 17 Januari 2013 menjadi Rp248.456.686,62 dan Terlawan (Bank Danamont) tidak bisa menjawab secara jelas dari mana angka angka tersebut sama sekali tidak disentuh dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya maupun oleh pengadilan negeri Nganjuk;
2. Bahwa harga lelang yang terlalu murah juga tidak menjadi pertimbangan majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya juga majelis hakim pengadilan negeri Nganjuk karena harga lelang jauh dari harga pasaran atau harga umum serta harga (NJOP) Nilai jual obyek pajak dan dalam menentukan harga lelang tidak melalui juru taksir yang independen yang sudah bersertifikat melainkan juru taksir pihak bank sendiri sehingga sangat merugikan pelawan seperti SHM Nomor 1697 yang diatasnya berdiri tempat tinggal pelawan yang dilelang dengan harga Rp150.000.000,00 dilepas harga Rp100.000.000,00 sedangkan harga dipasaran bisa mencapai Rp300.000.000,00 kemudian SHM Nomor 00931 yang dihargai Rp75.000.000,00 dan dilepas dengan harga Rp50.000.000,00 padahal harga dipasaran sekitar Rp150.000.000,00 demikian pula SHM Nomor 1007 yang dilelang dengan harga Rp75.000.000,00 yang dilepas dengan harga Rp.50.000.000,00 sehingga ketika dilelang pelawan statusnya masih punya hutang di Bank Danamon (Terlawan I) yang menjadi masalah disini siapa juru taksir tanah tersebut punya sertifikat resmi sebagai juru taksir tanah atau tidak untuk ku mohon Mahkamah Agung membatalkan risalah lelang KPKNL Malang yang telah mengeksekusi lelang tanah milik Pelawan karena proses lelang telah menyalahi undang-undang;
3. Bahwa pelawan sampai sekarang masih punya itikad untuk melunasi hutang hutang kepada Terlawan 1 dan tidak ada niat sedikitpun untuk tidak membayar hutang atau melunasi hutang tetapi tidak diabaikan oleh Terlawan I karena tanah pekarangan yang ditempati pelawan adalah satu satunya aset yang dimiliki pelawan, Pelawan tidak punya tempat tinggal jika SHM Nomor 1697 dieksekusi lelang kalau masalah sawah dilelang nggak

Halaman 11 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Terlawan 1 dan Terlawan II banyak yang tidak asli melainkan fotocopi dan tidak bisa menunjukkan keasliannya di depan persidangan sehingga tidak bisa dianggap sebagai alat bukti yang sempurna;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut berisi penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, 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 dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula, setelah meneliti secara saksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa eksekusi lelang yang dilakukan pihak Terlawan adalah tidak sah dan cacat hukum, sebaliknya Terlawan dapat membuktikan jika Pelawan telah wanprestasi dan atas jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama maka Terlawan dapat melakukan lelang di muka umum dengan kekuasaan sendiri sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dan lelang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan sehingga lelang sah dan tidak cacat hukum;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 12 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung sebagai mana 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. EKO YUDIANTO, 2. YULI WAHYU HANDAYANI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./  
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

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

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

Ttd./  
Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

Biaya-biaya:

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

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

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

Halaman 13 dari 14 hal.Put. Nomor 2218 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





**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)