



**PUTUSAN**  
Nomor 931 K/Pdt/2017

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

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

1. **Tuan SALEH ALKATIRI bin ABDOEL AZIZ** , bertempat tinggal di Jalan KH. Asyari RT.018 RW.004, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
2. **Nyonya SAHAR MOH BALBED**, bertempat tinggal di Jalan KH. Asyari RT.018 RW.004, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
3. **Nyonya FAUZIYAH HASAN binti AWAD HASAN** , bertempat tinggal di Jalan KH. Asyari RT.018 RW.004, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
4. **Tuan ALI bin ABDUL AZIZ AL KATIRI** , bertempat tinggal di Jalan KH. Asyari RT.018 RW.004, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
5. **Nyonya KHADIJAH AL KATIRI binti ABDOEL AZIZ** , bertempat tinggal di Jalan Yulius Usman VII/8 , RT.007 RW.007, Kelurahan Kasin, Kecamatan Klojen, Kota Malang;
6. **Nyonya ZAHRA binti ABDOEL AZIZ** , bertempat tinggal di Jalan KH. Asyari No mor 276 , RT.018 RW.004, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
7. **Nyonya CAMELIA AZIZ binti ABDOEL AZIZ**, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono Nomor 147 , RT.001 RW.001, Kelurahan Wirolegi, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember , kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Jufri Muhammad Adi, S.H., M.H., M.Pd., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sultan Agung Nomor 37 Kota Pasuruan, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n



1. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk., KANTOR CABANG BONDOWOSO**, berkedudukan di Jalan KIS Mangunsarkoro 05, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, diwakili oleh Imam Kusuma Budirahardjo, Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., di Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gusman Aresha, S.H., Group Head Hukum PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Wilayah Malang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2015;
2. **Tuan INDARTO YUSWONO**, bertempat tinggal di Jalan KIS Mangunsarkoro 05, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan di Jalan Slamet Riadi Nomor 344 A, Patrang, Jember, diwakili oleh Hadiyanto, Direktur Jenderal Kekayaan Negara, bertindak untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hari Widodo, S.H., M.Hum., Kepala KPKNL Jember dan kuasa substitusi kepada Yuniantoro Sudrajat, S.H., M.H., M.Si., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2015 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 9 Desember 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan

1. **Tuan WAHYUDI**, bertempat tinggal di Jalan KH. Wahid Hasyim 24, RT.039 RW.009, Desa Dabasah, Kecamatan Bondowoso, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Saputro, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Perum Kembang Permai Nomor 7 Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2015;



**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

**BONDOWOSO**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 5 Bondowoso, yang diwakili oleh H Bambang Haryono, S.H., M.Si, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini memberi kuasa kepada Haryono Dwikora, Aptnh., M.M., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso, dan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2015;

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

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bondowoso pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Debitur dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Bondowoso/Tergugat I, berdasarkan:

- 1) Akta Notaris Nomor 99, tanggal 16 April 2003, tentang persetujuan membuka kredit sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), Sertifikat masih atas nama ayah Para Penggugat yaitu Tuan Syech Abdoel Aziz Bin Said Faray Alkatiri;
- 2) Akta Notaris Nomor 163, tanggal 27 April 2004 tentang Perjanjian perpanjangan kredit dengan penambahan maksimum kredit dan perubahan barang jaminan, mendapatkan tambahan kredit sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sehingga menjadi Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- 3) Akta Notaris Nomor 6, tanggal 2 Maret 2005 tentang Perjanjian perpanjangan kredit dengan penambahan maksimum kredit dan perubahan barang jaminan mendapatkan tambahan Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), sehingga menjadi Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- 4) Akta Notaris Nomor 40, tanggal 13 April 2006 tentang Perjanjian perpanjangan kredit;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Akta Notaris Nomor 55, tanggal 16 April 2007 tentang Perjanjian perpanjangan kredit;
- 6) Akta Notaris Nomor 159, tanggal 29 Agustus 2008 tentang Perjanjian perpanjangan kredit dengan perubahan barang jaminan (ayah Para Penggugat meninggal pada tanggal 12-10-2007, lalu otomatis digantikan oleh ahli waris/Para Penggugat);
- 7) Akta Notaris Nomor 135, tanggal 29 April 2009 tentang Perjanjian perpanjangan kredit;
- 8) Akta Notaris Nomor 82, tanggal 24 Juni 2010 tentang Restrukturisasi kredit;
- 9) Akta Notaris Nomor 128, tanggal 29-07-2011, tentang Restrukturisasi Kredit dari Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), setelah diangsur sisa kredit menjadi Rp1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan batas waktu kredit tersebut jatuh tempo sampai dengan bulan Juli tahun 2016;

Kesemua Akta Notaris tersebut dibuat oleh Kantor Notaris/PPAT Magdalena S. Gandawidjaja, S.H., alamat Jalan Pattimura 5 Bondowoso;

2. Bahwa karena kondisi Para Penggugat sedang dalam kesulitan keuangan, maka berdampak pada kewajiban Para Penggugat untuk membayar angsuran kepada Tergugat I;
3. Bahwa namun demikian Para Penggugat selalu berupaya kooperatif dan akan tetap bertanggung jawab atas kewajiban-kewajiban Para Penggugat;
4. Bahwa dikarenakan Para Penggugat oleh Tergugat I dianggap telah wanprestasi, maka pada tanggal 9 Juni 2014 Para Penggugat melalui Penggugat I menerima Surat Peringatan pertama untuk menyelesaikan kewajiban Para Penggugat;
5. Bahwa kemudian Penggugat I mendatangi Tergugat I untuk menanyakan bagaimana atas permohonan Para Penggugat yang telah diajukan sebelumnya tentang Restrukturisasi Kredit, namun dijawab oleh Tergugat II belum bisa memberi jawaban;
6. Bahwa pada tanggal 3 Juli 2014 Para Penggugat melalui Penggugat I menerima Surat Peringatan lagi yang kedua, kemudian Penggugat I mendatangi lagi Tergugat I untuk menanyakan kembali perihal permohonan Para Penggugat, namun dijawab sama oleh Tergugat II bahwa belum bisa memberi jawaban;

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 931 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

7. Bahwa kemudian sekitar pertengahan bulan Juli 2014 (lupa tanggalnya) Tergugat II datang bersama petugas dari Kantor Wilayah Tergugat I yang berkedudukan di Malang menemui Penggugat I bertempat di toko Penggugat I, menawarkan agar Penggugat I membayar uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling lambat harus disetorkan kepada Tergugat I sampai tanggal 29 Agustus 2014, Tergugat II menjelaskan bahwa pembayaran tersebut untuk mengurangi pokok hutang agar kredit Para Penggugat bisa diselamatkan dan disehatkan kembali serta akan dibuatkan rekening titipan, masalah bunga dan denda bisa dibicarakan lagi nanti. Pertemuan tersebut berupa wawancara yang ditulis tangan oleh karyawan Tergugat I, dan Penggugat I diminta untuk menandatangani Surat Kesepakatan tersebut serta menyetujuinya, namun Penggugat I tidak diberikan salinannya. Uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diminta Tergugat I dan Tergugat II telah disiapkan, tapi Tergugat I keburu menerbitkan Surat Peringatan ketiga;
8. Bahwa kemudian tiba-tiba pada tanggal 4 Agustus 2014, Para Penggugat melalui Penggugat I menerima Surat Peringatan ketiga, dimana dalam surat tersebut Para Penggugat diharuskan menyelesaikan semua kewajibannya secara penuh. Kemudian Penggugat I mendatangi Tergugat I (lupa tanggalnya) untuk menanyakan kenapa kesepakatan pada posita 7 tersebut dirubah, padahal Penggugat I sudah menyiapkan uang sebagaimana kesepakatan;
9. Bahwa Para Penggugat sangat kecewa dengan pernyataan Tergugat II yang selalu berubah-ubah dan tak sesuai dengan janjinya, kemudian Tergugat II berkata atas keberatan Penggugat I nanti akan dirundingkan dengan pimpinan/Tergugat I, namun Penggugat I tidak diperkenankan oleh Tergugat II untuk menemui Tergugat I dengan alasan semua sudah dilimpahkan kepada Tergugat II dan meminta Penggugat I untuk menunggu kabar dari Tergugat II beberapa hari lagi;
10. Bahwa sudah beberapa kali Penggugat I datang menanyakan tentang kelanjutan masalah tersebut kepada Tergugat II ( $\pm$  sudah 4x dalam bulan Agustus 2014) tapi dijawab menunggu keputusan, sampai akhirnya Para Penggugat menerima surat sekitar akhir September (lupa tanggal menerimanya) dengan Surat tertanggal 23 September 2014 yang menerangkan bahwa aset Para Penggugat akan dilelang ulang tanggal 8 Oktober 2014 dengan limit Rp2.450.000.000,00 (dua mil yar empat ratus juta rupiah), harga limit yang sangat murah atas aset Para Penggugat;

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Para Penggugat dibuat bingung dengan Surat Pemberitahuan Lelang Ulang tersebut, karena belum pernah ada lelang sama sekali sebelumnya terhadap aset Para Penggugat, atas kondisi ini Penggugat I merasa sangat keberatan serta merasa sangat dirugikan dan terdzolimi dengan kesewenang-wenangan Tergugat I dan Tergugat II;
12. Bahwa Penggugat I mendatangi Tergugat I yang ditemui oleh karyawannya yaitu saudara Andrian Eka Sagina untuk menanyakan perihal akan dilaksanakan lelang tersebut, saudara Andrian Eka Sagina hanya menjawab kalau tidak mau dilelang ulang atau ingin menunda lelang ulang harus menyediakan uang 20% dari hutang pokok, dan inipun akan dirundingkan dulu dengan Tergugat II;
13. Bahwa pada keesokan harinya Penggugat I datang kembali dan ditemui oleh Tergugat II, guna menanyakan perihal lelang tersebut dan hanya dijawab bahwa "Para Penggugat harus melunasi semua kewajibannya", Penggugat I terkejut dan bingung atas penjelasan Tergugat II yang telah membuat kesepakatan pada *posita* 7, Penggugat I kembali meminta dengan sangat untuk bertemu dengan pimpinan/Tergugat I tetapi tidak diijinkan dengan alasan semua sudah dilimpahkan kepada Tergugat II untuk menangani masalah ini;
14. Bahwa selama menjabat dan/atau sampai masalah ini bergulir, Penggugat I sama sekali tidak pernah bertemu dengan saudara C. Heroe Noertjahjo sebagai Pimpinan Bank BRI Cabang Bondowoso/Tergugat I pada masa itu. Kemudian Penggugat I meminta kejelasan terhadap masalah ini kepada Tergugat II tentang bagaimana prosedur lelang ulang yang membingungkan (padahal tidak ada lelang sebelumnya) tanpa kejelasan, kemudian Tergugat II berjanji untuk membicarakannya dengan Pimpinan/Tergugat I;
15. Bahwa sehari-hari Para Penggugat menunggu jawaban Tergugat II dan sampai 2 hari sebelum lelang ulang yaitu pada tanggal 6 dan 7 Oktober 2014, Penggugat I menanyakan kembali kepada Tergugat II namun hanya menjawab akan memberi kabar;
16. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2014 (hari lelang) Penggugat I datang ke Tergugat III dari jam 08.00 wib sampai dengan pukul 16.00 wib, ternyata di Kantor Tergugat III tidak ada kegiatan lelang, hal ini Penggugat I lihat baik pada selebaran maupun di papan pengumuman juga tidak ada, Penggugat I sempat menanyakan kepada salah satu petugas Tergugat III dan mereka menjawab tidak tahu;

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 931 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

17. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 9 Oktober 2014 ± pukul 10.00 wib Penggugat I mendapatkan kabar dari petugas yang biasa menagih Pajak Bumi dan Bangunan di toko Penggugat I, petugas tersebut mengatakan bahwa ada orang yang datang kepadanya dan ingin membayar Pajak Bumi dan Bangunan Para Penggugat, kemudian Penggugat I mendatangi Tergugat I dan ditemui Tergugat II yang mengatakan bahwa aset Para Penggugat telah laku melalui Lelang Ulang tanggal 8 Oktober 2014 dan pemenang lelangnya adalah saudara Wahyudi/Turut Tergugat I, Penggugat I meminta copy kutipan Risalah Lelang dan Hasil *Appraisal* dalam menentukan Limit namun tidak diberikan oleh Tergugat II dengan dalih belum bisa memberikan dan melayani hal tersebut berikut penjelasan apapun terkait Lelang Ulang tersebut;
18. Bahwa pada hari minggu tanggal 26 Oktober 2014 Tergugat II menawarkan kepada Penggugat I melalui sebuah pesan singkat dari telepon selular/sms untuk membeli kembali aset Para Penggugat seharga Rp3.400.000.000,00 (tiga mil yar empat ratus juta rupiah), hal ini cukup menjelaskan bahwa Tergugat II selalu berbohong dan tampak ingin mencari keuntungan pribadi dengan memeras Para Penggugat;
19. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2014 Penggugat I datang kembali kepada Tergugat I dengan tujuan untuk meminta copy Risalah Lelang dan Hasil *Appraisal* namun dijanjikan akan diberikan pada tanggal 28 Oktober 2014;
20. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2014 Penggugat I hanya ditemui karyawan Tergugat I yang bernama saudara Ririn karena Tergugat II akan keluar kantor, kemudian menurut saudara Ririn Penggugat I diminta untuk bertemu karyawan Tergugat I lainnya yang bernama saudara Catur namun saudara Catur sedang tidak ada ditempat dan Penggugat I diminta untuk datang kembali besok;
21. Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2014 Penggugat I datang kembali dan ditemui karyawan Tergugat I yang bernama saudara Catur, namun beliau mengatakan tidak bisa memberikan copy kutipan Risalah Lelang dan Hasil *Appraisal* tersebut karena menurut pesan Tergugat II ada pesan dari pimpinan baru ( bernama Imam Kusuma B) sebagai pengganti pimpinan lama ( bernama C. Heroe Noertjahjo) untuk tidak memberikan copy kutipan Risalah Lelang dan Hasil *Appraisal* kepada Penggugat I;

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 931 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)



22. Bahwa pada tanggal 3 November 2014, Penggugat I datang kembali kepada Tergugat I dan menemui Tergugat II guna menanyakan masalah ini serta menanyakan mengapa Penggugat I dipermainkan??, namun Tergugat II meminta Penggugat I untuk kembali lagi pada tanggal 4 November 2014 dengan membawa surat permohonan untuk meminta copy Risalah Lelang dan *Appraisal*;
23. Bahwa pada tanggal 4 November 2014 Penggugat I datang kembali kepada Tergugat I untuk menyerahkan Surat Permohonan tersebut dan mendapat jawaban bahwa Tergugat I menolak permintaan Penggugat I dengan alasan itu merupakan dokumen internal Tergugat I;
24. Bahwa hal-hal tersebut di atas menguatkan dalil-dalil Para Penggugat bahwa pada proses lelang ulang tersebut terdapat beberapa kebohongan dan kejanggalan yang terjadi, hal ini sebagaimana hal-hal sebagai berikut:
- 1) Bahwa proses Lelang Ulang yang cacat karena tidak pernah ada Lelang sebelumnya, baik pemberitahuan kepada Para Penggugat ataupun hal-hal lain yang mendukung pernah diadakan Lelang sebelumnya, menurut Para Penggugat Lelang Ulang ini sengaja dibuat agar nilai limit menjadi rendah dan jauh sekali dari harga pasar. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 38:  
“Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh penjual dengan ketentuan:  
    - a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai, atau;
    - b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir”;
  - 2) Bahwa pengumuman pertama lelang di selebaran tertanggal 8 September 2014 dan Penggugat I menerima Surat Pemberitahuan Lelang Ulang tertanggal 23 September 2014 sekitar akhir bulan September 2014 (lupa tanggal menerimanya), padahal Para Penggugat adalah pihak yang sangat berkepentingan dalam masalah ini dan seharusnya diberitahu minimal sama persis dengan tanggal pengumuman di selebaran;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa harga limit yang mengada-ada karena tidak pernah melibatkan pihak *Appraisal Independent* sebagai Tim Penilai Limit diatas 300 juta , sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 ayat (6) yang berbunyi: “Dalam hal lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai”;
- 4) Bahwa peserta lelang hanya 2 orang dan ini sangat tidak masuk akal , mengingat aset Para Penggugat yang dilelang adalah aset yang tidak murah dan salah satu tempat terbaik dan sangat strategis yang berada di pusat kota Bondowoso, namun Tergugat I dan Tergugat II hanya menjual sebesar nilai hutang/kewajiban Para Penggugat bukan sesuai nilai aset. Hal ini telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 ayat (1) dan (2 )yang berbunyi:
  - (1) Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan:
    - a. Penilaian oleh Penilai, atau;
    - b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir;
  - (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
- 5) Bahwa dalam proses Lelang Ulang , peserta pertama atas nama Heru Purwadi menawarkan senilai Rp2.455.000.000,00 (dua mil yar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) , sedangkan peserta kedua atas nama Wahyudi/Turut Tergugat I menawarkan Rp2.460.000.000,00 (dua mil yar empat ratus enam puluh juta rupiah) hanya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta) di atas nilai limit, lalu ditunjuk sebagai pemenang lelang;
- 6) Bahwa sangat tidak masuk akal pula, nilai 5 juta dapat mengalahkan peserta lelang pertama/Heru Purwadi untuk tidak menawarkan lebih tinggi lagi dari tawaran peserta lelang kedua yaitu Wahyudi/Turut Tergugat I. Hal ini sangat kental sekali bahwa seakan-akan Lelang Ulang ini sudah dipersiapkan sedemikian rupa jauh-jauh hari dalam hal harga dan pemenangnya;

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



- 7) Bahwa Pengumuman Lelang menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 , padahal sudah ada perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ini membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II sangat sembrono dan tidak memahami peraturan tentang pelaksanaan lelang;
- 8) Bahwa akibat dari hal tersebut Para Penggugat akhirnya menunjuk KJPP Toto Suharto & Rekan cabang Surabaya sebagai pihak *Appraisal independent* guna menilai aset Para Penggugat, dengan Nomor R.CL.14.03.0009, tertanggal 9 Januari 2015 sebagai bukti bahwa aset kami jauh dari nilai limit yang ditetapkan dalam Lelang Ulang tersebut senilai Rp2.450.000.000,00 (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), yang mana dari hasil laporan penilaian property *Appraisal Independent* atas aset kami senilai Rp4.599.500.000,00 (empat mil yar lima ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
25. Bahwa Para Penggugat selaku debitur/nasabah dari Tergugat I yang mempunyai i ktikad baik dan sudah ± 12 (dua belas) tahun dan ikut membesarkan serta memberi keuntungan kepada Tergugat I merasa dipermainkan dan terdzolimi atas kebohongan serta permainan para oknum Tergugat I;
26. Bahwa Para Penggugat menerima pemberitahuan sisa hasil lelang melalui surat dari Tergugat I dengan Nomor B.4366/KC-XVI/ADK/11/2014 sebesar Rp31.611.617,00 (tiga puluh satu juta enam ratus sebelas ribu enam ratus tujuh belas rupiah) yang seharusnya sebesar Rp155.411.617,00 (seratus lima puluh lima juta empat ratus sebelas ribu enam ratus tujuh belas rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- |  |                      |
|--|----------------------|
| Nilai Lelang                               | : Rp2.460.000.000,00 |
| Bea Lelang Penjual 1.5 %                   | : Rp 36.900.000,00   |
| Sisa Hutang + Bunga + Pinalti + Biaya lain | : Rp2.267.688.382,00 |
| Sisa Piutang                               | : Rp 155.411.617,00  |
27. Bahwa Para Penggugat menolak semua proses lelang ulang sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 1041/2014, tanggal 8 Oktober 2014, karena Lelang Ulang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta penuh dengan rekayasa baik proses, prosedur dan mekanismenya, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa untuk menghindari langkah Turut Tergugat I menjual/mengalihkan objek lelang yaitu tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 641/Kelurahan Dabasah, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, luas 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) , atas nama Para Penggugat serta persoalan yang lebih meluas, mohon Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan/ *conservatoir beslag* terhadap tanah dan bangunan tersebut;
29. Bahwa gugatan Para Penggugat ini adalah menyangkut hak masing-masing Para Penggugat tanah dan bangunan tersebut, sehingga demi hukum putusan dalam perkara ini mohon dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( *uitvoebaar bij vo orraad* ), walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;

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

Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menunda berlakunya Risalah Lelang Nomor 1041/2014, tanggal 8 Oktober 2014 sampai ada putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan menunda berlakunya peralihan Sertifikat Hak Milik atas aset milik Para Penggugat kepada Turut Tergugat I hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 1041/2014, tanggal 8 Oktober 2014;
4. Menghukum Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi kredit Para Penggugat;
5. Menyatakan memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan peralihan terhadap Hak Milik Nomor 641/Kelurahan Dabasah, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, luas 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama Para Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 931 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

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/ *conservatoir beslag* yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Bondowoso terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 641/Kelurahan Dabasah, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, luas 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama Para Penggugat;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walau ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Para Penggugat mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Pada *posita*;

Ditambahkan menjadi:

30. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN, Risalah Lelang tidak termasuk objek Tata Usaha Negara, maka Risalah Lelang Nomor 1041/2014, tanggal 8 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jember yang menyimpang dari prosedur yang ada sudah sepatutnya untuk dibatalkan;

- 2) Pada *petitum*;

Semula berbunyi:

Primair:

3. Menyatakan cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 1041/2014, tanggal 8 Oktober 2014;

Diperbaiki menjadi:

Primair:

3. Menyatakan batal atau setidaknya tidaknya cacat hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Risalah Lelang Nomor 1041/2014, tanggal 8 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I

Gugatan Para Penggugat *Error In Persona*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Sdr. Indarto Yuswono (Tergugat II) saat ini merupakan pekerja Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) , Tbk. Bondowoso (Tergugat I) yang berkedudukan sebagai Asisten Manajer Pemasaran Kredit. Dengan demikian segala tindakan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab Tergugat II dalam kedudukan/jabatannya sebagai pekerja Tergugat I;
2. Bahwa dengan ditariknya Sdr. Indarto Yuswono selaku pihak yang bertindak dalam jabatannya sebagai pekerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) , Tbk. Kantor Cabang Bondowoso sebagai Tergugat II dalam perkara *a quo* , berakibat gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil *error in persona*. Oleh karena itu sesuai hukum acara yang berlaku gugatan Para Penggugat yang demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat II

Gugatan Penggugat *Error In Persona*:

1. Bahwa dalam surat gugatannya, pada pokoknya Para Penggugat mempermasalahkan pelaksanaan lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 641/Dabasah (objek lelang) yang dijadikan agunan dalam pemberian fasilitas kredit Para Penggugat berdasarkan hubungan hukum antara Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) , Tbk. Bondowoso (Tergugat I) selaku kreditur dengan Para Penggugat selaku debitur, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit. Hal ini jelas menunjukkan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Para Penggugat baik dalam pemberian fasilitas kredit maupun terkait objek lelang;
2. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan, saat ini Tergugat II merupakan pekerja Tergugat I yang berkedudukan sebagai Asisten Manajer Pemasaran Kredit Kanca BRI Bondowoso. Dengan demikian segala tindakan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab Tergugat II dalam kedudukan/jabatannya di Tergugat I, bukan sebagai pribadi Tergugat II;
3. Bahwa dengan ditariknya Tergugat II selaku pihak yang bertindak dalam jabatannya sebagai pekerja Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Bondowoso sebagai Tergugat II dalam perkara *a quo* berakibat gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil *error in persona*. Oleh karena itu sesuai hukum acara yang berlaku , gugatan Para Penggugat yang demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi Tergugat III

## 1. Eksepsi *Standi Non Judicio*

1.1. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Wilayah Jawa Timur Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember. Oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;

1.2. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, terbukti gugatan Penggugat langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ( *niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 , tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat I

Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa tanggal 8 Oktober 2014 telah terjadi peralihan hak milik atas tanah kepada Turut Tergugat I berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1041/2014 , tanggal 8 Oktober 2014 (yang berfungsi sebagai Akte Jual Beli) dan kemudian tanggal 6 November 2014 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat II, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 641/Kelurahan Dabasah atas nama Turut Tergugat I; Bahwa Turut Tergugat II adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan Keputusan tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik, sehingga dengan terbitnya sertifikat tersebut maka Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus apalagi menunda berlakunya Sertifikat Hak Milik sebagaimana *petitum* gugatan provisi nomor 3;

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bondowoso telah memberikan putusan Nomor 17/Pdt.G/2015/PN.Bdw., tanggal 27 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.369.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 326/PDT/2016/PT .SBY., tanggal 1 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 20 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 November 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.K/2016/PN.Bdw., *juncto* Nomor 17/Pdt.G/2015/PT.Bdw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bondowoso, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/ Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi I/ Para Turut Tergugat I/ Para Turut Terbanding I pada tanggal 8 November 2016 dan 11 November 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 17 November 2016, 21 November 2016 dan 14 Desember 2016;

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Bahwa berdasarkan Undang-Undang R .I. Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 30 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan sirubah lagi dengan Undang-Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 menyatakan:

- (1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan , karena:
  - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu denga n batalnya putusan yang bersangkutan;
- (2) Dalam sidang permusyawaratan, setiap Hakim Agung wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;
- (3) Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat Hakim Agung yang berbeda wajib dimuat dalam putusan;
- (4) Pelaksanaan lebih lanjut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur oleh Mahkamah Agung;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding telah salah menerapkam hukum atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat- syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu denga n batalnya putusan yang bersangkutan sesuai yang dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung tersebut yang merupakan kewenangan Mahkamah Agung R .I. untuk mengadili lebih lanjut di tingkat kasasi;

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 931 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)

Halaman 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Majelis Hakim seharusnya memperhatikan dan berpedoman pada Pasal 178 ayat (2) HIR/Pasal 189 ayat (2) RBg dan Pasal 50 Rv yang menyatakan putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan, tidak boleh hanya memeriksa sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan beberapa fakta hukum yang belum atau tidak dipertimbangkan *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama sebagaimana termuat dalam memori banding *diktum* III sampai *diktum* 11.10. Sangat disayangkan *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding tidak mempertimbangkan lagi keberatan-keberatan dan fakta hukum tersebut dan langsung mengambil-alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama sebagai pertimbangan hukum sendiri; Dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding telah salah menerapkan atau melanggar hukum dan/atau lalai dalam mengadili perkara *a quo*;
3. Bahwa Pemohon Kasasi telah mempersoalkan proses Lelang Ulang yang dilakukan Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, karena sebelumnya tidak pernah ada Lelang/Lelang awal/Lelang pertama. Padahal berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 *juncto* Nomor 106/PMK.06/2013, landasan hukum Lelang pertama dan Lelang Ulang berbeda (periksa Pasal 41 sampai Pasal 46 dan Pasal 47 PMK tersebut). *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya menyatakan : "hanya terjadi salah ketik semata" (Lelang Ulang), akan tetapi baik Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi II maupun Termohon Kasasi I tidak pernah memberi jawaban seperti itu (salah ketik) dalam jawaban pertama maupun dupliknya. Dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama terbukti melakukan "penyelundupan fakta hukum". Oleh karena itu Pemohon Kasasi telah meminta *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding untuk melakukan "memeriksa dan memberikan pertimbangan ulang atau pertimbangan sendiri", tetapi senyatanya *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding tidak melakukan pertimbangan untuk itu; Adalah *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding telah terbukti salah menerapkan hukum atau melanggar hukum dan/atau lalai dalam mengadili perkara *a quo*;

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 931 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 telah terjadi salah objek lelang, karena yang menjadi objek lelang adalah Toko Merdeka yang terletak di Jalan PB Sudirman Nomor 130 Bondowoso, tetapi objek yang digunakan dalam pembuatan *Appraisal* (bukti T.I.II-17) yang dipakai adalah Toko Abang Adek (bukan Toko Merdeka), yang terletak dua atau tiga toko sebelah kiri Toko Merdeka, sehingga untuk penentuan nilai menjadi tidak sesuai dengan taksir nilai yang sesungguhnya dari taksir nilai Toko Merdeka, yang luasan tanah dan bangunan Toko Merdeka adalah 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) sedangkan luasan Toko Abang Adek sekitar 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi). Akibatnya nilai jual objek lelang hanya ditaksir Rp2.450.000.000,00 (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), naik sedikit (Rp450.000.000,00) ketika 8 tahun yang lalu saat kredit diberikan oleh Termohon Kasasi I dan II, padahal menurut *Appraisal Independen* yang menilai tanah dan bangunan Toko Merdeka memperkirakan senilai Rp4.599.500.000,00 (empat milyar lima ratus ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah). *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama tidak memberikan pertimbangan hukum tentang perbedaan fakta hukum ini yang mengakibatkan Para Pemohon Kasasi dirugikan. Seharusnya *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding memiliki ketajaman rasio dan rasa untuk menilai fakta hukum tersebut sehingga memberikan pertimbangan hukum sendiri dan tidak langsung mengambil-alih seluruhnya atas pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama tersebut;
- Dari sinilah terdapat kesalahan penerapan hukum atau kelalaian *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding dalam mengadili perkara *a quo*, sehingga Pemohon Kasasi memohon kepada yang mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia *cq* Majelis Hakim Kasasi berkenan membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding dan Pengadilan tingkat pertama, kemudian mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi seluruhnya;

#### 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

5. Bahwa jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara Nomor 326/PDT/2016/PT.SBY., berpendapat: "Bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil-alih serta dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tanggal 27 Januari 2016 Nomor 17/Pdt.G/2015/PN.Bdw., dapat dipertahankan dan dikuatkan", maka *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding telah melakukan proses peradilan dengan "sistem *copy paste*" atau dalam dunia pendidikan disebut sebagai "plagiat", padahal seharusnya Pengadilan tingkat banding haruslah melakukan koreksi atau kritisi serta memperbaiki putusan Pengadilan tingkat pertama baik secara formil maupun materiil;
- Oleh karena itu telah nyata bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum dan/atau lalai dalam mengadili perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 31 Oktober 2016 serta kontra memori kasasi tanggal 14 November 2016, 21 November 2016 dan 14 Desember 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bondowoso, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini, serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan pada Rabu, 8 Oktober 2014 melalui perantara Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum serta tidak dapat dibatalkan;

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai penilaian nilai limit yang dipersalkan Para Pemohon Kasasi sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 *juncto* Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara *independen* dan berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, selain itu disebutkan dalam Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu: "Harga minimal barang yang akan dilelang ditetapkan oleh penjual/pemilik barang";
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tuan SALEH ALKATIRI bin ABDOEL AZIZ , dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Tuan SALEH ALKATIRI bin ABDOEL AZIZ, 2. Nyonya SAHAR MOH BALBED, 3. Nyonya FAUZIYAH HASAN binti AWAD HASAN, 4. Tuan ALI bin ABDUL AZIZ AL KATIRI, 5. Nyonya KHADIJAH AL KATIRI binti ABDOEL AZIZ, 6. Nyonya ZAHRA binti ABDOEL AZIZ, dan 7. Nyonya CAMELIA AZIZ binti ABDOEL AZIZ, tersebut;
2. 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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 12 Juli 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., 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 Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

## Biaya Kasasi:

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 R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 931 K/Pdt/2017



**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

**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)