



PUTUSAN

Nomor 3083 K/Pdt/2015

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

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

Ny. HILDA YUSMAN, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sam Ratulangi, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur;
Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n:

1. DIREKTUR PT. BANK DANAMON, Tbk, Cq. Kepala Kantor PT. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Sorowako, Berkedudukan di Jalan Gunung Tambora Nomor 30 Kelurahan Nikel, Kecamatan Nuha, Kabupaten Luwu Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arjuna Rasyid, S.H., dan kawan, Advokat, berkantor di PT. RUI Building 2nd Floor, Jalan Urip Sumohardjo Nomor 7 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2013;

2. Menteri Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah XV DJKN Makassar, Cq. Kepala KPKNL Palopo, berkedudukan di Jalan Ambo Kambo Nomor 55 Kota Palopo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohamad Lukman Saleh, S.H., dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2013;

3. SUDIRMAN, bertempat tinggal di Jalan By Pass Malili;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

D a n

YUSMAN DJAYA, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sam Ratulangi, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur;

Turut Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah

Hal. 1 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pemanding dan Para Penggugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Malili pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.139 M² (seribu seratus tiga puluh sembilan meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya berdasarkan Sertifikat Nomor 01028 atas Nama Helda (Penggugat) yang terletak di Jalan Dr. Sam Ratulangi, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur;
2. Bahwa terhadap obyek sebagaimana point (1) di atas oleh Tergugat I Kepala Kantor PT. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Sorowako telah diletakkan Hak Tanggungan atas perjanjian kredit antara Tergugat I selaku kreditur dan Penggugat selaku debitur pada tanggal 26 Agustus 2010, dengan nilai pinjaman Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 60 (enam puluh) bulan serta angsuran tiap bulannya termasuk bunga adalah Rp13.333.333,68 (tiga belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah koma enam puluh delapan sen);
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran atas kewajiban Penggugat selaku debitur terhitung sejak tanggal 26 September 2010 sampai dengan tanggal 26 Oktober 2011 dengan total pembayaran pokok ditambah bunga selama 14 (empat belas) kali yaitu sebesar Rp186.666.662,00 (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh dua rupiah);
4. Bahwa terhitung sejak bulan Nopember 2011 pinjaman dari Penggugat dinyatakan macet oleh Tergugat I, Sehingga sejak bulan November 2011 Penggugat menyampaikan surat pernyataan pailit kepada Tergugat I dan permohonan penjadwalan ulang atas utang dari Penggugat karena kondisi usaha bisnis milik Penggugat macet disebabkan karena Penggugat sakit, namun Tergugat menolak permintaan dari Penggugat tersebut;
5. Bahwa anehnya obyek milik Penggugat sebagaimana point (1) di atas baru 27 (dua puluh tujuh) hari terhitung Penggugat mengajukan pernyataan pailit dan permohonan penjadwalan utang Penggugat, pihak Tergugat II langsung akan mengalihkan obyek tersebut kepada Tergugat III, hal tersebut Penggugat mengajukan keberatan karena tidak sesuai dengan prosedur dan perjanjian akad kredit antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur di dalam Akta Perjanjian Kredit dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

Hal. 2 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



berkaitan dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

6. Bahwa atas penolakan dari Penggugat tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat III melakukan negosiasi dengan Penggugat yaitu meminta obyek tersebut dijual langsung oleh Penggugat kepada Tergugat III dengan nilai penawaran Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), namun Penggugat tetap bertahan dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), Hasil dari penjualan tersebut nantinya akan digunakan untuk menutupi sisa utang Penggugat pada Tergugat I, Karena nilai yang ditawarkan oleh Tergugat III sangat tidak wajar atau sangat rendah, maka Penggugat menolak, Dan akhirnya Tergugat III kembali mengajukan penawaran baru yaitu Tergugat III akan melunasi utang Penggugat di Tergugat I, ditambah 2 (dua) unit mobil yaitu Grand Livina dan Nissan Terano, plus uang tunai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Namun Penggugat meminta tambahan uang tunai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), namun tidak terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat III dan akhirnya batal;
7. Bahwa disamping penawaran dari Tergugat III sebagaimana point (6) di atas, obyek yang menjadi jaminan ditawarkan oleh Hj. Nurbaya, S.E., berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Hj. Nurbaya, S.E., pada tanggal 27 Februari 2012 nilai penawarannya adalah Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);
8. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2013 pihak Tergugat I, Tergugat II bertempat di Kantor dari Tergugat I melakukan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat tanpa Penggugat ketahui dan dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur. Dimana lelang eksekusi hak tanggungan obyek milik Penggugat dimenangkan oleh Sudirman (Tergugat III) dengan harga pembelian Rp501.000.000,00 (lima ratus satu juta rupiah);
9. Bahwa tindakan dari Tergugat I, II dan III sebagaimana point (9) di atas baru Penggugat ketahui pada tanggal 1 April 2013 pada saat Tergugat III mau menguasai obyek;
10. Bahwa tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II melakukan pelelangan atas obyek dan Tergugat III melakukan pembelian jelas perbuatan melawan hukum, tidak sah karena dilakukan secara tertutup atau diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat selaku pemilik obyek yang dilelang. Hal tersebut jelas-jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

Hal. 3 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



11. Bahwa nilai jual atas obyek sebesar Rp501.000.000,00 (lima ratus satu juta rupiah) adalah nilai yang sangat tidak wajar, sangat murah dan tidak patut secara hukum. Sehingga patut dan pantas untuk dibatalkan;
12. Bahwa terhitung sejak tanggal 1 April 2013 obyek milik Penggugat dilakukan penguasaan secara paksa melawan hukum (penyerobotan) adalah jelas perbuatan melawan hukum, Sehingga tindakan tersebut jelas-jelas perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa kuat dugaan, obyek tersebut akan dialihkan atau dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 01028 atas nama Helda dibalik nama menjadi Sudirman, atau dialihkan kepada pihak lain. Sehingga wajar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili untuk meletakkan Sita Jaminan atas obyek dimaksud;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum hukum Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 dan atau semua surat-surat yang berkaitan dengan Lelang atas obyek milik Penggugat;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat III atau siapa saja atas obyek tersebut adalah tidak sah, sehingga wajar untuk dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat-Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai memenuhi perintah atau putusan tersebut;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut [Para] Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*);



- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitumnya meminta kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus mengenai pembatalan Risalah Lelang *in casu* Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 (Risalah Lelang), hal mana pembatalan lelang merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
- b. Bahwa Risalah Lelang merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan ic. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Peraturan Pelaksanaan Lelang) yang bersifat individual, final dan konkrit serta membawa akibat hukum baik terhadap subjek hukum perorangan maupun subjek badan hukum;
Pasal 1 angka 32 Peraturan Pelaksanaan Lelang:
Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;
Petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua):
Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013;
- c. Bahwa uraian posita dan petitum gugatan Penggugat *a quo* adalah kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian secara hukum Pengadilan Negeri Malili tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat atau gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*:

- a. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena inti gugatan gugatan Penggugat adalah merasa keberatan terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II, sebagaimana kutipan Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013. Sementara dalam uraian gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai bentuk dan jenis dalil gugatannya, apakah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan bantahan, atau gugatan Perlawanan Pihak Ketiga;
- b. Bahwa demikian pula dimana Penggugat dalam gugatannya hanya meminta pembatalan terhadap Risalah Lelang, namun tidak disertai dengan uraian tentang bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terkait Risalah Lelang *a quo*,

Hal. 5 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



begitupula bahwa Penggugat tidak menguraikan klasifikasi Perbuatan Melawan Hukum dari masing-masing Tergugat;

- c. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* adalah *obscuur libel*, sehingga sangat patut gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
 - d. Bahwa setelah setelah dicermati dan diteliti gugatan Penggugat ternyata dalam posita gugatan tidak ada satupun dalil yang menyatakan secara tegas, lengkap dan jelas mengenai uraian tentang kesalahan-kesalahan ataupun perbuatan-perbuatan yang bersifat melawan hukum dari Tergugat I terhadap Penggugat;
 - e. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang peristiwa-peristiwa apa, kapan dan dimana Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I terhadap Penggugat, uraian demikian sama sekali tidak ada, lalu apa yang menjadi dalil hukum Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I;
 - f. Bahwa dengan tidak adanya penjelasan Penggugat tentang apa yang menjadi fundamentum petendi-nya terhadap Tergugat I, maka gugatan Penggugat mengandung *obscuur libel*, yang berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- II. Eksepsi Tergugat I:
1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
 2. Bahwa Tergugat II mengaskan Penggugat tidak memahami dan tidak mengerti dalam berikan alasan-alasan atau dalil-dalil dalam gugatannya, intinya penyelesaian kredit Penggugat harus dilakukan tepat waktu sehingga tidak terjadi wanprestasi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit Penggugat dalam hal ini dinyatakan telah wanprestasi sehingga dalam hal ini dikategorikan sebagai kredit macet Tergugat I dengan kewenangannya berhak melakukan eksekusi terhadap barang jaminan kredit debitur melalui lelang umum dengan perantara Tergugat II. Oleh karena itu kepada Majelis Hakim dimohonkan agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Varklijk Verklard*);
3. Eksepsi Tergugat II untuk dikeluarkan sebagai pihak;
- 3.1. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perlawanan Penggugat pada pokoknya adalah terkait dengan penyelesaian kewajiban Penggugat terhadap perjanjian kredit yang dilakukan antara Penggugat dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, yang berkedudukan di Jakarta melalui cabangnya di Sorowako *in casu* Tergugat I, adapun keikutsertaan Tergugat II dalam perkara *a quo*



karena adanya Permohonan Tergugat I untuk melaksanakan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu kedudukan Tergugat II dalam permasalahan *a quo* hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang Tergugat I;

3.2. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan *a quo* adalah tindakan Tergugat I yang terkait dengan perjanjian kredit dan nilai limit objek lelang perkara *a quo* yang ditentukan oleh Tergugat I, maka mengikutsertakan Tergugat II dalam gugatannya, oleh karena itu gugatan penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sangat tidak jelas dan keliru, dengan demikian sudah sepatutnya agar Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal ini sesuai dengan surat pernyataan Tergugat I Nomor B.118/ALU-SEMM/MKSR/0213 tanggal 27 Februari 2013 yang menyatakan PT. Bank Danamon Tbk selaku kreditur bertanggung apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang dan membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan objek Hak Tanggungan yang jelas-jelas dan tegas membebaskan segala bentuk tuntutan hukum termasuk gugatan *a quo* yang ditujukan kepada Tergugat II;

III. Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa atas permintaan penjadwalan ulang utang Penggugat, maka pihak Bank Danamon/Tergugat I melakukan negosiasi terhadap saudara Sudirman/Tergugat III dengan nilai penawaran Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) namun Penggugat tetap bertahan dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan Tergugat III kembali mengajukan penawaran baru yaitu melunasi utang Penggugat di Tergugat I/Bank Danamon ditambah mobil Grand Livina dan Nissan Terano serta uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Jawaban:

Bahwa saya tidak tahu menahu mengenai tawaran Penggugat terhadap tanah dan bangunannya tersebut senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan ditawarkan oleh saya melalui Tergugat I senilai Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

Hal. 7 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tuduhan Penggugat terhadap saya menawar tanah beserta bangunannya tersebut dengan jalan yang diungkapkan tersebut saya anggap tidak benar, justru sebaliknya dia yang menawarkan dan mendesak saya untuk membeli assetnya tersebut. Mengenai harga dan cara pembayarannya justru Penggugat sendiri yang menentukan bukan saya, dengan gaya bahasa kesaya bahwa katanya saya mau menerima pembayaran berbentuk apa saja apakah itu mobil grand livina atau nissan terano asalkan saya bersedia membeli assetnya tersebut, tapi saya tidak menghiraukannya dengan alasan saya belum mampu untuk membeli asset Penggugat tersebut dan malahan beberapa kali dia mencoba menawarkan assetnya tersebut kepada saya melalui HP, tapi kalo dia pakai nomor HP yang tersimpan di HP saya, saya tidak pernah menghiraukannya dan akhirnya dia coba hubungi saya melalui nomor HP baru, karena dengan nomor yang baru, saya mengira yang menelpon orang lain ternyata Penggugat terpaksa menerima telpon Penggugat dan dia lagi-lagi memaksa saya untuk membeli assenya tersebut tapi saya tolak dengan alasan saya tidak puya uang untuk membayar;

2. Bahwa tindakan Tergugat I dan II melakukan pelelangan terhadap objek dan Tergugat III melakukan pembelian, dianggap oleh Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, karena dilakukan secara tertutup dan diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat;

Jawaban:

Bahwa saya Tergugat III selaku pembeli menanggapi gugatan tersebut tidak benar, karena ada juga dari pihak lain selain saya yang sempat membaca pengumuman di Koran mengenai lelang objek Penggugat tersebut, dibuktikan bahwa orang tersebut mengkonfirmasi kepada saya bahwa dia baca pengumuman di Koran kalau asset Penggugat akan dilelang oleh Tergugat I;

Dan bila dianggap tertutup atau diam-diam jelas tidak benar karena lelang dilaksanakan di kantor Tergugat I di Sorowako pada saat jam kerja yakni pukul 11.00 wita dengan kondisi Bank terbuka dan disaksikan oleh Karyawan dan nasabah Bank Danamon yang datang di bank pada hari pelaksanaan lelang tersebut;

3. Bahwa terhitung sejak tanggal 1 April 2013 objek milik Penggugat dilakukan penguasaan secara paksa/penyerobotan adalah perbuatan melawan hukum;

Jawaban:

Hal. 8 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuduhan Penggugat bahwa ojek yang telah saya menangkan pelelangannya melalui Tergugat I dan II adalah tidak benar, karena berdasarkan risalah lelang yang diberikan Tergugat II beserta sertifikat, maka saya menguasai objek tersebut dalam kondisi rumah tidak berpenghuni, pagar dalam kondisi tidak terkunci kecuali rumah bagian belakang yang masih berpenghuni dan kami minta kepada penghuninya untuk keluar dari rumah itu secara kekeluargaan dan selang beberapa hari kemudian baru direspon permintaan kami, akhirnya penghuni rumah belakang tersebut keluar secara baik-baik tanpa ada paksaan dari kami, kami memohon perlindungan hukum kepada Majelis Hakim yang mulia, oleh karena kami selaku pemenang lelang didalam memenangkan objek sengketa tersebut kami lakukan sesuai dengan prosedur lelang yang telah ditetapkan oleh Kantor Lelang KPKNL sehingga patut kiranya lantai kami dianggap Pembeli yang beritikad baik;

4. Bahwa kuat dugaan, objek tersebut akan dialihkan dan dilakukan balik nama sertifikat keatas nama Tergugat III, sehingga wajar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili untuk meletakkan sita jaminan tersebut;

Jawaban:

Berdasarkan risalah lelang yang diberikan oleh KPKNL Nomor 010/2013 maka kami selaku pemenang lelang berhak untuk melakukan penghapusan hak tanggungan (Roya) dari Tergugat I dan Proses balik nama dari Penggugat ke Tergugat III jadi kami selaku Tergugat III memohon kepada Bapak Ketua Majelis Pengadilan Negeri Malili untuk memberikan rekomendasi yang akhirnya akan kami bawa ke BPN untuk proses balik nama, bila mana prosedur, guna kami bisa memanfaatkan sertifikat yang sudah balik nama terhadap kami/Tergugat III dikemudian hari;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malili telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2013/PN.MII, tanggal 4 Desember 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 dan atau semua surat-surat yang berkaitan dengan Lelang atas obyek milik Penggugat;

Hal. 9 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



3. Menyatakan penguasaan Tergugat III atau siapa saja atas obyek tersebut adalah tidak sah, sehingga wajar untuk dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat;
4. Menolak gugatan untuk selebihnya;
5. Menghukum para Tergugat untuk embayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp456.000,00 (empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 224/PDT/2014/PT.MKS, tanggal 24 Desember 2014, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembading I, II dan III (semula Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 13/Pdt.G/2013/PN.MII, tanggal 4 Desember 2013, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Para Penggugat /Para Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 3 Juni 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Juni 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.G/2013/PN.MII, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malili, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Para Tergugat/Para Pembading pada tanggal 31 Agustus 2015;
2. Termohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Pembading pada tanggal 13 Juni 2015;
3. Termohon Kasasi III/Para Tergugat/Para Pembading pada tanggal 29 Juni 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Turut Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 1 Juli 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 13 Juli 2015 dan 10 September 2015;

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

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

Bahwa adapun hal-hal yang kami mohonkan pemeriksaan tingkat kasasi terhadap putusan *a quo* ialah: Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tersebut, telah salah dalam menerapkan hukum atau ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini beban pembuktian yang diupayakan dalam sengketa ini, sedikitpun tidak mendapatkan pertimbangan dan penilaian yuridis, sedangkan hal itu sudah cukup mendapatkan penilaian yuridis oleh Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Malili dalam Putusannya, selain itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam Putusannya adalah kurang cukup pertimbangannya (*Onvoldoende Gemotireerd*), karena apa yang dipertimbangkan tersebut sebagai dasar putusannya untuk membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Malili, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;

Bapak Hakim Agung Yang Terhormat:

Tidak terlepas dari alasan dan keberatan yang telah kami kemukakan diatas, perkenankanlah kami Penggugat Pemohon Kasasi merinci berbagai keberatan dan alasan untuk sudi kiranya Bapak Hakim Agung Yang Mulia, mengambil alih kembali pemeriksaan perkara ini dalam Tingkat Kasasi dengan keberatan-keberatan sebagai berikut;

Keberatan Kasasi Yang Berkenaan Dengan Pertimbangan Hukum:

I. Keberatan Pertama:

Judex Facti telah keliru dan salah menerapkan hukum;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 11 putusan yang antara lain mempertimbangkan bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut dimuka, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Putusan Hakim Tingkat Pertama dengan alasan;

Hal. 11 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



Terbanding I/semula sebagai Penggugat I benar punya hutang terhadap PT. Bank Danamon (Pebanding I/Tergugat II), dan ternyata kredit tersebut macet sejak bulan Februari 2012;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tersebut adalah salah dan keliru menerapkan hukum, sebab ternyata kredit tersebut macet bukan pada bulan Februari 2012, akan tetapi macet pada bulan Oktober 2011, jumlah yang dibayar oleh penggugat Terbanding I Pemohon Kasasi adalah Rp186.666.666,00 (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam), sehingga Tergugat II Termohon I Kasasi menyampaikan surat teguran I kepada Penggugat/Pemohon kasasi sedangkan surat-surat teguran lainnya tidak pernah diterima oleh Penggugat/Terbanding/Pemohon kasasi, langsung begitu saja melakukan pelelangan tanpa diketahui dan tanpa dihadiri Penggugat I Pemohon Kasasi, oleh karna itu Penggugat/Pemohon Kasasi menganggap bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak sesuai dengan prosedur hukum atas suatu pelaksanaan lelang;

Bahwa dengan adanya itikad baik dari penggugat/ Pemohon Kasasi untuk mengembalikan pinjaman tersebut, penggugat atau Pemohon kasasi telah mengembalikan pinjaman tersebut sebesar Rp186.666.666,00 (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama pada halarnan 29 putusan;

II. Keberatan Kedua:

Judex Facti salah dan keliru menerapkan hukum;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* berikutnya pada halaman 11 butir 2, yang mempertirnbangkan bahwa Pebanding III/ sebelum melakukan pelelangan sudah melakukan peneguran atau peringatan kepada Terbanding I/Penggugat I sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana surat peringatan masing-masing tanggal 2 Februari 2012, tanggal 25 November 2012 dan tanggal 4 Desember 2012, bahwa terhadap pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana yang kami kutip tersebut, adalah justru sangat keliru dan salah dalam menerapkan hukum, sebab hanya mempertimbangkan keberadaan atau lahirnya surat teguran tersebut, tidak mempertimbangkan apakah keseluruhan surat teguran tersebut tiba atau disampaikan kepada penggugat/ Pemohon Kasasi secara patut, ternyata surat teguran tersebut hanya satu kali saja yakni

Hal. 12 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



surat teguran pertanggal 2 Februari 2012, sedangkan yang lainnya tidak pernah diterima oleh Penggugat/Pemohon kasasi, tentu jika Tergugat I/ Pemanding I/Termohon I Kasasi mendalilkan hal itu tentu ada bukti tanda terima dari penggugat I Pemohon Kasasi, ternyata dimuka persidangan tidak dapat dibuktikan, oleh karna itu Penggugat, Terbanding I, Pemohon Kasasi, menganggap bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa sama sekali tidak procedural, dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahwa pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dapat dilihat antara lain:

1. Dimana perbuatan Tergugat I/Termohon I/Kasasi dan Tergugat II/ Termohon II Kasasi yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat/Pemohon kasasi tanpa diketahui oleh penggugat;
2. Harga Jual Lelang Rp501.000.000,00 (lima ratus satu juta rupiah) adalah nilai yang sangat tidak wajar, sangat murah dan tidak patut secara hukum;
3. Adanya perubahan nilai pada saat ralat lelang, padahal seperti itu tidak dibenarkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/ 2010 pada Pasal 52 tentang ralat lelang bahwa sebagaimana dnnaksud pada ayat (1) tidak diperkenangkan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut: Mengubah besarnya uang jaminan penawaran lelang. ternyata pada tanggal 31 januari 2013 pengumuman lelang I yang diterbitkan oteh Surat Kabar Palopo Pos Batas (limit) lelang sebesar Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah), dan uang jaminan Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), kemudian diralat pada tanggal 7 maret 2013, dimana batas (limit) lelang dirubah menjadi Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dengan uang jaminan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh karna dalam pengumuman pertama besarnya uang jaminan berubah menjadi Rp125.000.000,00 (seratus duapuluh lima juta rupiah) sehingga dengan demikian terdapat perbedaan antara pelelangan pertama dengan pelelangan kedua, dan Tergugat I dan Tergugat II/Termohon Kasasi telah menyalahi aturan dalam prosedur lelang tersebut karenanya prosedur pelelangan tidak sesuai dengan pasal 52 ayat 3 huruf a Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana telah disebutkan diatas;

III. Keberatan Ketiga:

Judex Facti Pengadilan Tinggi Makassar keliru dan salah menerapkan



Hukum dalam mencermati putusan Hakim Pengadilan Negeri Malili;

Bahwa pertimbangan hukum berikutnya pada halaman 11 butir 3 yang mempertimbangkan bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Malili halaman 29 dan halaman 30 Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan secara seksama bukti-bukti surat dari pembanding I, semula tergugat dan kurang berimbang serta lebih focus mempertimbangkan atau menyimpulkan bukti-bukti dari terbanding I semula Penggugat I padahal yang bersangkutan adalah debitur yang bermasalah;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah justru keliru dan salah menerapkan hukum dan sitanya hanyalah mengada-ada saja, sebab apa yang dipertimbangkan itu tidaklah benar jika menganggap bahwa hakim tingkat pertama hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat dari Penggugat tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat dari Tergugat I/Pembanding/Termohon I Kasasi dan fakta hukum terlihat dengan jelas dan terang pada halaman 29 dan 30 itu, tentang adanya pertimbangan-pertimbangan hukum yang berkaitan dengan bukti-bukti surat dari tergugat I, II, dan III yaitu dapat dibaca pada halaman 29. pada pertimbangan hukum alenia kelima dan keenam dan seterusnya, bahkan sampai kepada halaman 31 putusan hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan, memeriksa dan meneliti surat-surat bukti para tergugat, oleh karena itu tidak benar jika *Judex Facti* menganggap pertimbangan hakim tingkat pertama tidak berimbang antara penggugat dan tergugat tentu jika kita bertolak dari ketentuan hukum acara khususnya hukum acara perdata, maka seyogyanya Penggugat yang harus terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya, ternyata dalam senoketa ini bukti-bukti Penggugat I/Terbanding I Pemohon Kasasi dapat mendukung dalil-dalil gugatannya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh hakim tingkat pertama;

IV. Keberatan Keempat:

Judex Facti Pengadilan Tinggi Makassar keliru dan salah menerapkan hukum dalam penilaian yuridis terhadap sengketa ini;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* berikutnya pada halaman 11 buur 4 yang mempertimbangkan bahwa Putusan pejabat lelang adalah merupakan bukti autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan tidak dapat dibatalkan sepanjang semua persyaratan serta prosedur telah dilakukan dengan benar menurut ketentuan hukum yang berlaku sebagai wujud perlindungan dan kepastian

Hal. 14 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 K/Pdt/2015



hukum bagi pemenang lelang dan menurut fakta hukum yang terungkap dipersidangan proses lelang sudah dilakukan secara procedural sesuai dengan ketentuan;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut diatas adalah sangat keliru dan salah dalam menerapkan hukum, bahkan bersifat subyektif jika memberikan penilaian yuridis terhadap putusan pejabat lelang sebagai bukti authentic dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan tidak dapat dibatalkan, sepanjang semua persyaratan serta prosedur telah dilakukan;

Bahwa Penggugat/Pemohon kasasi tidak mempersoalkan apakah surat-surat bukti Para Tergugat authentic atau tidak authentic, tetapi yang dipersoalkan adalah pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang tidak procedural seperti adanya surat penyampaian surat teguran yang hanya satu kali yang dilakukan, meskipun didalilkan oleh Para Tergugat bahwa telah melakukan Tiga (3) kali, tetapi faktanya sebagaimana bukti tanda terima hanya satu kali pemberitahuan, berikut pelelangan atas objek sengketa tidak diberitahukan dan tidak dihadiri oleh Penggugat/Pemohon Kasasi, kesemuanya ini adalah tidak procedural dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku yang justru merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi, lagi pula perlu dipahami bahwa selama ini Penggugat/Pemohon Kasasi telah cukup beritikad baik dan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan sebahagian dari pinjaman itu;

Ini menunjukkan adanya usaha dan keinginan untuk menyelesaikan pinjamannya tersebut, jadi kelirulah pertimbangan hukum *Judex Facti* jika hanya bermaksud untuk perlindungan dan kepastian hukum bagi pemenang lelang sementara pihak Penggugat/ Pemohon Kasasi sebagai pihak debitur dan mempunyai kepentingan hukum atas objek sengketa tidak dilindungi menurut hukum, padahal seyogyanya dicarikan solusi terbaik bagaimana mungkin agar objek sengketa tidak dilelang mengingat asas dan rasa kemanusiaan dan keadilan oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan karna tidak beralasan menurut hukum;

V. Keberatan Kelima:

Judex Facti Pengadilan Tinggi Makassar keliru dan tidak menerapkan Hukum:

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* berikutnya pada halaman 11 butir 5 yang mempertimbangkan bahwa Pembanding III



semula Tergugat II adalah sebagai pembeli yang beritikad baik karenanya secara hukum harus dilindungi;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, adalah salah dan keliru jika menganggap merupakan Pembanding III/semula Tergugat III sebagai pihak pembeli beritikad baik adalah justru merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru justru sebabnya pihak Tergugat III Pembanding III sebagai pembeli yang beritikad buruk dengan bukti-bukti hukum sebagai berikut:

1. Tergugat III/Pembanding III atau nama Sudirman, adalah kenai baik dengan Penggugat I/Terbanding/Pemohon kasasi, mengapa? Pada saat dilakukan pelelangan tidak diberitahukan kepada Penggugat padahal Tergugat III mengetahui persis alamat tempat tinggal Penggugat;
2. Bahwa Tergugat III/Pemohon kasasi III telah kerap kali tawar menawar atas objek sengketa tersebut dengan penggugat, sehingga sangat jelas bahwa antara pembeli dengan Tergugat I/Termohon Kasasi ada permainan yang terselubung sehingga adanya upaya tidak menghadirkan Penggugat/Pemohon Kasasi pada saat dilakukan pelelangan atas objek sengketa, dapat dibayangkan bahwa Penggugat Pemohon Kasasi baru mengetahui bahwa objek sengketa telah dilelang setelah pembeli (Tergugat III) melakukan pembongkaran atas bagian-bagian rumah tersebut;
3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 11 butir 2 (dua) mempertimbangkan bahwa Pembanding III/Tergugat III sebelum melakukan pelelangan sudah melakukan peringatan kepada Terbanding I/Penggugat I adalah pertimbangan yang keliru mengapa Tergugat III melakukan teguran apa kepentingannya sedangkan mereka adalah pembeli, Ini menunjukkan adanya pertimbangan hukum yang kacau balau yang menyebabkan cacatnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tersebut, karenanya harus dibatalkan pada pemeriksaan kasasi;
4. Bahwa sebelum Penggugat I/Pemohon kasasi mengakhiri keberatan ini perlu dijelaskan bahwa penggugat II Yusman Djaya, Terbanding II (Suami Penggugat I) tidak menggunakan haknya untuk Kasasi dikarenakan telah lewat waktu untuk mengajukan Kasasi, sehingga karenanya Pemohon Kasasi menempatkan Yusman Djaya sebagai Termohon IV Kasasi;



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata Penggugat sebagai Debitur telah Wanprestasi atau berhenti membayar terhadap Tergugat selaku Kreditur atas pinjaman/kreditnya, dan pelelangan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas barang jaminan Penggugat telah sesuai prosedur dimana sebelum melakukan pelelangan, Penggugat telah diberitahukan dengan surat peringatan sebanyak tiga kali oleh Tergugat I dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pihak Tergugat I dan Tergugat II dapat menjual sendiri Objek Sengketa melalui lelang umum dan Tergugat III selaku pembeli lelang dapat dinilai sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Ny. HILDA YUSMAN** 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;

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 **Ny. HILDA YUSMAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 8 Maret 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd./.

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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya :

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 18 dari 18 hal. Putusan Nomor 3083 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)