



P U T U S A N

Nomor 242 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TIM KOORDINASI PENANGANAN PENYELESAIAN TUGAS-TUGAS TP-BPPN, berkedudukan di Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jalan Lapangan Banteng Timur Nomor 2-4, Jakarta Pusat melalui kantornya di Surabaya, Jalan Wijaya Kusuma Nomor 53-55, Surabaya, yang diwakili oleh atas nama Menteri Keuangan, Sekretaris Jenderal, Kiagus Ahmad Badaruddin, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr.Indra Surya,S.H.,LL.M., dan kawan-kawan, semuanya adalah Pegawai Biro Bantuan Hukum, berkantor di Gedung Djuanda I, Lantai 15, Departemen Keuangan, Jalan Dr.Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2013; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

ARGAJENDRA SENTOT, bertempat tinggal di Jalan Pregolan Bunder Nomor 38-40, Surabaya, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Pieter Talaway,S.H.,C.N.,MBA., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Arjuna Nomor 12-C, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah eks pemilik tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dan terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 180, luas 1.350 m² yang terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kotamadya Malang setempat dikenal sebagai Jalan Basuki Rachmat Nomor 5, Malang (Bukti P-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat selaku pengusaha telah mendapatkan pinjaman kredit dari PT.Bank Niaga,Tbk., untuk tambahan modal dalam mengelola usaha-usaha milik Penggugat dengan jaminan beberapa harta milik Penggugat namun kemudian hutang tersebut mengalami kemacetan dan untuk menjaga performa PT.Bank Niaga,Tbk., terhadap kredit macet, maka penyelesaian ditempuh melalui *compromisse settlement* dengan cara penyerahan harta milik Penggugat berupa tanah dan bangunan HGB Nomor 180 sebagaimana diuraikan pada poin 1 di atas, kepada PT.Bank Niaga,Tbk., untuk dikompensasikan/diperhitungkan dengan hutang Penggugat;
3. Bahwa dalam penyerahan tanah dan bangunan HGB 180 tersebut, PT.Bank Niaga,Tbk., telah menunjuk PT.Ekaguna Jatiloka sebagai anak perusahaan PT.Bank Niaga,Tbk., untuk bertindak selaku penerima penyerahan sehingga di dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 21 dan Akta Kuasa Jual Nomor 23 tanggal 15 Juni 1992 yang dibuat hadapan Wawan Setiawan,S.H., Notaris di Surabaya (Bukti P-2 dan P-3), PT.Ekaguna Jatiloka, bertindak selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual, dengan demikian tanah bangunan HGB 180 tercatat menjadi asset PT.Bank Niaga, Tbk., dengan status Barang Jaminan Diambil Alih (BJDA);
4. Bahwa dengan dilakukannya penyerahan HGB Nomor 180 oleh Penggugat kepada PT.Bank Niaga,Tbk., dengan cara ikatan jual beli Notaris maka berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 belum terjadi peralihan hak dari Penggugat kepada PT.Bank Niaga,Tbk., c.q. PT.Ekaguna Jatiloka karena peralihan hak yang sah terjadi apabila perjanjian jual beli dimaksud dilangsungkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dengan demikian pengambil-alihan aset HGB Nomor 180 tersebut belumlah sempurna dan pula kondisi dokumen pengambil-alihannya menjadi tidak sempurna;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dimaksud, harga penyerahan ditentukan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), hal ini menunjukkan bahwa jumlah hutang Penggugat yang diselesaikan dengan penyerahan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Bahwa meskipun tanah dan bangunan HGB Nomor180 diambil-alih untuk dikompensasikan sebagai pembayaran sebagian hutang Penggugat pada PT.Bank Niaga,Tbk., namun terhadap penyerahan tersebut, Penggugat masih diberikan hak opsi untuk menebus kembali, hal ini terbukti bahwa

Hal. 2 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014

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

kondisi fisik tanah bangunan HGB Nomor 180 tersebut sampai saat ini masih dalam penguasaan Penggugat;

7. Bahwa dengan dilikuidasinya PT.Ekaguna Jatiloka maka terhadap tanah bangunan HGB Nomor 180 tersebut secara sepihak tanpa pemberitahuan dan persetujuan Penggugat, oleh PT.Bank Niaga,Tbk., telah dibalik nama ke atas nama PT.Bank Niaga,Tbk., dengan menggunakan Akta Kuasa Jual Nomor 23 tanggal 15 Juni 1992 vide P-3 sehingga sertifikat yang semula tertulis atas nama Argajendra Sentot/Penggugat menjadi atas nama PT.Bank Niaga,Tbk.;
8. Bahwa sebelum dilakukan penebusan kembali sesuai kesepakatan opsi tersebut, PT.Bank Niaga,Tbk., telah masuk dalam program rekapitalisasi oleh Pemerintah Republik Indonesia dan seluruh asset dengan status Barang Jaminan Diambil Alih (BJDA) termasuk tanah bangunan HGB Nomor 180 telah dialihkan dan diserahkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
9. Bahwa dalam masa kerja BPPN, Penggugat telah mengajukan permohonan untuk penebusan sesuai kesepakatan opsi namun tidak mendapatkan tanggapan bahkan setelah masa kerja BPPN bubar dan digantikan oleh Tim Pemberesan BPPN, di bawah naungan Departemen Keuangan Tergugat namun permohonan Penggugat tidak juga mendapatkan tanggapan;
10. Bahwa ternyata nilai transfer asset BJDA atas tanah dan bangunan HGB Nomor 180 dimaksud dari PT.Bank Niaga,Tbk., kepada Tergugat hanya sebesar Rp934.850.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dengan demikian maka jumlah hutang pokok Penggugat yang diselesaikan dengan penyerahan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 adalah hanya sebesar Rp934.850.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
11. Bahwa Penggugat masih mempunyai iktikad yang baik untuk menyelesaikan kewajiban untuk penebusan tanah bangunan HGB Nomor 180 eks milik Penggugat tersebut sesuai kesepakatan opsi sebagaimana tersebut pada butir 7 di atas;
12. Bahwa dalam rangka percepatan pengembalian uang negara Tergugat telah mengeluarkan kebijakan untuk penyelesaian kewajiban eks BPPN atas penebusan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 oleh eks pemilik dengan diskon 50%, sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 650/KMK.01/2006;

Hal. 3 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014

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

13. Bahwa dengan mengacu kepada Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 650/KMK.01/2006 tersebut di atas Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat agar dapat menyelesaikan kewajiban penebusan BJDA atas tanah dan bangunan HGB Nomor 180 eks PT.Bank Niaga,Tbk., yang semula milik Penggugat sehingga dengan adanya diskon tersebut maka kewajiban yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar 50 % dan hutang pokok pada saat dilakukan pengambil-alihan sebesar Rp934.850.000,00 yaitu sebesar Rp467.425.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Penggugat adalah eks pemilik tanah dan bangunan HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Malang setempat dikenal sebagai Jalan Basuki Rachmat Nomor 5, Malang;
4. Menyalakan penyerahan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 oleh Penggugat kepada PT.Bank Niag,Tbk., melalui anak perusahaannya yang bernama PT.Ekaguna Janloka berdasarkan Akta Nomor 21 dan 23 tanggal 15 Juni 1992 adalah penyerahan dalam kondisi dokumen pengambil alihan yang dibuat secara tidak sempurna;
5. Menyatakan sisa hutang pokok Penggugat yang diselesaikan dengan penyerahan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 adalah sebesar Rp934.850.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan nilai transfer asset HGB Nomor 180 tersebut dari PT. Bank Niaga,Tbk., kepada Tergugat;
6. Menyatakan Penggugat adalah Debitur dan eks Pemilik mempunyai iktikad baik yang berhak untuk mendapatkan diskon sebesar 50% dari Rp934.850.000,00 sehingga diwajibkan membayar kewajiban atas penebusan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 dengan uang tunai sebesar Rp467.425.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk menerima uang penyelesaian kewajiban/ penebusan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 tersebut sebesar Rp467.425.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari Penggugat;

Hal. 4 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan asli sertifikat HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kotamadya Malang kepada Penggugat;
9. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan balik nama atas Sertipikat HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kotamadya Malang, kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 87/Pdt.G/2007/PN.Sby., tanggal 26 September 2007 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah eks Pemilik Tanah dan Bangunan HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Malang, setempat dikenal sebagai Jalan Basuki Rachmat Nomor 5, Malang;
3. Menyatakan sisa hutang pokok Penggugat yang diselesaikan dengan penyerahan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 adalah sebesar Rp934.850.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan nilai transfer asset HGB Nomor 180 tersebut dari PT.Bank Niaga,Tbk., kepada Tergugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah debitur dan eks pemilik yang berhak untuk mendapatkan diskon sebesar 50% dari Rp934.850.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga diwajibkan membayar kewajiban atas penebusan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 dengan uang tunai sebesar Rp467.425.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk menerima uang penyelesaian kewajiban/ penebusan tanah dan bangunan HGB Nomor 180 tersebut sebesar Rp467.425.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan asli Sertipikat HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kodya Malang kepada Penggugat;
7. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan balik nama atas sertifikat HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kodya Malang Kepada Penggugat;

Hal. 5 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara sebesar Rp159.000,00 (seratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 411/PDT/2012/PT.SBY., tanggal 1 November 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 19 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.G.Kas/2013/PN.Sby., jo. Nomor 87/Pdt.G/2007/PN.Sby., jo. Nomor 411/PDT/2012/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Maret 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 Juli 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 19 Juli 2013;

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

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

Keberatan Pertama:

Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Banding telah keliru dalam pertimbangan hukumnya.

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak keras pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding dalam putusannya halaman 10 sampai dengan halaman 11, pada intinya menguatkan pendapat Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan kewajiban Terbanding/Penggugat adalah 50% dari Rp934.850.000,00 =Rp467.425.000,00 karena objek perkara *a quo* termasuk dalam aset kredit

Hal. 6 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014

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

sehingga masuk dalam kategori yang mendapatkan diskon pokok 50%, diskon bunga dan denda 100%;

2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding pada halaman 10 sampai dengan halaman 11 tersebut adalah keliru dan tidak berdasar hukum, dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa pertimbangan hukum *a quo* sekaligus membuktikan pula bahwa Majelis Hakim tidak memperhatikan dalil-dalil maupun bukti-bukti Pemohon Kasasi serta tidak cermat membaca dan memahami isi dari ketentuan/peraturan yang berkaitan dengan penanganan aset Negara eks BPPN/Tim Pemberesan BPPN, khususnya Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Keppres 15 Tahun 2004) dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 650/KMK.01/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan/Prosedur Operasi Standar Tim Kerja Penanganan Masalah Hukum Tim Koordinasi Penanganan Penyelesaian Tugas-Tugas Tim Pemberesan BPPN (KMK Nomor 650/KMK.01/2006);
 - b. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah menggolongkan objek perkara *a quo* sebagai aset kredit, sebagaimana diatur dalam Ketentuan Utama Penyelesaian Penanganan Aset Negara Berperkara eks BPPN/Tim Pemberesan BPPN poin 1 (a) Lampiran II KMK Nomor 650/KMK.01/2006;
 - c. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan dalam jawaban dan memori bandingnya, Sertipikat HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kodya Malang (selanjutnya disebut objek perkara *a quo*) bukanlah termasuk aset kredit, melainkan merupakan Aset Barang Jaminan Diambil Alih (BJDA), yaitu barang tetap atau barang bergerak yang pada awalnya merupakan jaminan utang atas kredit di bank, karena Debitur tidak mampu melakukan pembayaran utang dengan uang tunai maka pembayaran dilakukan dengan menggunakan barang jaminan utang yang berupa *fixed asset* dengan media peralihan berupa akta pelepasan hak yang dibuat di hadapan Notaris, akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh Notaris, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT atau risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Negara atau dapat juga berbentuk akta-akta lainnya yang pada intinya menyerahkan barang jaminan sebagai kompensasi atas pembayaran utang;

Hal. 7 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa sesuai KMK Nomor 650/KMK.01/2006, Aset BJDA terbagi atas 2, yaitu:
- 1) BJDA dengan Dokumen Pengambilalihan Jaminan dibuat secara sempurna oleh bank asal. Yang termasuk dokumen pengambilalihan jaminan dibuat secara sempurna contohnya Risalah Lelang, Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, Akta Hibah yang dibuat di hadapan PPAT;
 - 2) BJDA dengan Dokumen Pengambilalihan Jaminan dibuat secara tidak sempurna oleh bank asal. Yang termasuk dokumen pengambilalihan yang dibuat secara tidak sempurna contohnya Akta Penyerahan Jaminan, Perjanjian Perikatan Jual Beli atau akta-akta lain yang dibuat oleh Notaris;
- e. Bahwa sebagaimana diakui oleh Terbanding/Penggugat dalam surat gugatannya halaman 2 angka 7, objek perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak sertifikat HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Malang telah dibaliknamakan menjadi atas nama PT.Bank Niaga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/KL/1995 tanggal 9 Februari 1995 dihadapan Eko Handoko Widjaja, S.H., selaku PPAT Kodya Malang. Hal ini juga diakui oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya di halaman 10 alinea 3, yang menyebutkan bahwa terhadap barang jaminan berupa Sertipikat HGB Nomor 180/Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kodya Malang telah dialihkan kepemilikannya kepada PT.Bank Niaga di Jakarta sebagaimana bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T- 4;
- f. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 146/KL/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja,S.H., selaku PPAT Kodya Malang, dan mengingat kepemilikan atas aset perkara *a quo* telah beralih kepada Bank Niaga karena objek perkara *a quo* telah dibaliknamakan dari semula atas nama Termohon Kasasi menjadi atas nama Bank Niaga, maka berdasarkan Lampiran II KMK Nomor 650/KMK.01/2006, aset perkara *a quo* jelas terbukti dikategorikan sebagai aset BJDA dengan Dokumen Pengambilalihan Jaminan dibuat secara sempurna oleh bank asal, bukan aset kredit;
- g. Bahwa dengan demikian seharusnya peraturan yang digunakan oleh Majelis Hakim sebagai dasar hukum bukanlah Ketentuan Utama Penyelesaian Penanganan Aset Negara Berperकरa eks BPPN/Tim Pemberesan BPPN poin 1 (a) Lampiran II KMK Nomor 650/KMK.01/

Hal. 8 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014

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)



2006, melainkan ketentuan dalam poin 4 (a) Lampiran II KMK Nomor 650/KMK.01/2006;

- h. Bahwa merujuk pada ketentuan dalam poin (4) Lampiran II KMK Nomor 650/KMK.01/2006, harga pembelian kembali/penebusan kembali adalah sebesar 100% dari nilai tertinggi NJOP 3 tahun terakhir. Dalam hal terdapat perbedaan antara nilai tertinggi NJOP 3 (tiga) tahun terakhir dengan nilai pengambilalihan jaminan/nilai buku, maka nilai penebusan adalah diambil dari nilai yang tertinggi;
- i. Bahwa terbukti pertimbangan hukum dan amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan kewajiban Terbanding/Penggugat adalah 50% dari Rp934.850.000,00 = Rp467.425.000,00 karena objek perkara *a quo* termasuk dalam aset kredit sehingga masuk dalam kategori yang mendapatkan diskon pokok 50%, diskon bunga dan denda 100% adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum;
- j. Bahwa selain itu, pertimbangan hukum dan amar Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan kewajiban Terbanding/Penggugat adalah 50% dari Rp934.850.000,00 = Rp467.425.000,00 dapat menimbulkan kerugian pada keuangan Negara;
- k. Bahwa sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, aset perkara *a quo* telah beralih menjadi aset negara yang dikelola oleh Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan poin 4 (a) Lampiran II KMK Nomor 650/KMK.01/2006, harga penebusan kembali untuk objek perkara *a quo* adalah sebesar 100% dari nilai tertinggi NJOP 3 tahun terakhir;
- l. Bahwa apabila Penggugat hanya membayar penebusan objek perkara *a quo* sebesar Rp467.425.000,00 sedangkan berdasarkan ketentuan poin 4 (a) Lampiran II KMK Nomor 650/KMK.01/2006 harga pembelian kembali/penebusan, tentunya hal ini akan menimbulkan kerugian pada keuangan Negara;
- m. Bahwa dikarenakan pertimbangan-pertimbangan hukum dan amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut yang menyatakan Termohon Kasasi adalah debitur dan eks Pemilik yang berhak untuk mendapatkan diskon sebesar 50% dari Rp934.850.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) serta menghukum Pemohon Kasasi untuk menerima uang penyelesaian kewajiban/penebusan objek perkara *a quo* sebesar Rp467.425.000,00

Hal. 9 dari 12 hal. Putusan Nomor 242 K/Pdt/2014



adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, maka pertimbangan-pertimbangan hukum berikut amar putusan dimaksud harus dibatalkan;

Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* pada putusan banding telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan karena kurang pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*);

1. Bahwa *Judex Facti* pada putusan banding telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara karena berpendapat sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 11 paragraf 2, yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka memori banding dari Pembanding tidak perlu dipertimbangkan lagi”;

2. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya keberatan-keberatan Pemohon Kasasi dalam memori banding, maka hal tersebut juga menunjukkan bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* telah melanggar asas “*audi et alteram partem*”, dimana seorang hakim dalam memeriksa suatu perkara harus mempertimbangkan seluruh dalil-dalil yang dikemukakan para pihak maupun seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tanpa terkecuali. Apabila asas ini dilanggar oleh hakim dalam suatu pemeriksaan perkara, maka putusan yang dihasilkan adalah putusan yang cacat hukum dan berdasar hukum untuk dibatalkan;

3. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya Memori Banding Pemohon Kasasi sama sekali oleh Majelis Hakim pada Tingkat Banding dalam putusannya menunjukkan bahwa Majelis Hakim tidak memeriksa dan tidak memahami perkara *a quo* dengan cermat dan hal tersebut merupakan kelalaian dalam hukum acara yang konsekuensi hukumnya adalah batalnya putusan banding, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970, yang menyatakan:

“Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut harus dibatalkan, oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim Agung memberikan pertimbangan hukum sendiri dalam kasasi dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima;



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 13 Maret 2013 dan Kontra Memori Kasasi tertanggal 19 Juli 2013 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Surabaya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup, karena pertimbangan Putusan *Judex Facti* didasarkan kepada ketentuan sebagaimana termuat dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 650/KMK.01/2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: TIM KOORDINASI PENANGANAN PENYELESAIAN TUGAS-TUGAS TP-BPPN, 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: TIM KOORDINASI PENANGANAN PENYELESAIAN TUGAS-TUGAS TP-BPPN, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2015 oleh H.DJAFNI DJAMAL,S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL EMLIYAH,S.H.,M.H., dan Dr.YAKUP GINTING,S.H., C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Dr.NURUL EMLIYAH,S.H.,M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

H.DJAFNI DJAMAL,S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Florensani Kendenan,S.H.,M.H

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003