



PUTUSAN
Nomor 485 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

IIN INDRAWATI SIAGIAN, bertempat tinggal di Kp. Maniracan RT 001 RW 002, Kelurahan Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy Reliat Silalahi, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Cimindi Timur Nomor 195, Cimahi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2014.

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Paninjauan Nomor 32, Bandung, diwakili oleh Khoe Minhari Handikusuma dan Fransiska Oei, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasar Ambarita, S.H., M.Hum., C.N., Advokat, berkantor di Jalan Sumbawa Nomor 93, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2014.
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG**, yang berkedudukan di Jalan Ambon Nomor 1, Bandung, diwakili oleh Hadiyanto, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dewi Rahayu, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Bidang Hukum Dan Informasi Pada Kanwil VIII DJKN Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2013.
3. **SUKAMTO LESMANA**, bertempat tinggal di Jalan Terusan Kopo Sayati RT/RW 002/007, Desa Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG, berkedudukan di Komplek Pemda Kabupaten Bandung-Soreang. Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, dengan Surat Ukur Tanggal 10 September 2003 Nomor 00002/2003, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian;
2. Bahwa untuk meningkatkan usaha Penggugat, maka Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2008 secara Notaril. Telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 97, dengan jenis fasilitas KAB DP 200 sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan bunga 18% (delapan belas prosen) flat pertahun, dengar, jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8 Desa Rancakasumba, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, dengan Surai Ukur Tanggal 10 September 2003 Nomor 00002/2003, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian;
3. Bahwa untuk pemberian dan pencairan fasilitas kredit tersebut Penggugat juga telah dibebankan biaya-biaya diantaranya:
 - a. Biaya provisi;
 - b. Biaya administrasi;
 - c. Biaya notaris senilai tarif Notaris;
 - d. Biaya Asuransi senilai tarif Asuransi;
 - e. Denda keterlambatan pembayaran senilai 4% (empat persen) dari nilai tertunggak;
 - f. Denda pembayaran yang dipercepat 3% (tiga persen) dari sisa jumlah pokok pinjaman;

Sehingga secara riil yang diterima Penggugat saat itu adalah tidak sejumlah pemberian fasilitas kredit yang dimaksud atau kurang dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena dipotong dengan komponen biaya-biaya tersebut di atas;

Bahwa untuk biaya Notaris pun Penggugat telah memenuhi beban kewajibannya, namun Tergugat I tidak bersedia untuk memberikan salinan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan Perjanjian maupun copynya yang dibuat oleh Notaris tersebut yang ada kaitannya dengan kewajiban Penggugat, karena salinan-salinan tersebut adalah merupakan hak dari Penggugat sepenuhnya yang wajib diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat karena Penggugat telah memenuhi kewajibannya membayar biaya notaris;

Bahwa akan tetapi Tergugat I ternyata tidak bersikap terbuka kepada Penggugat, selain tidak memberikan salinan dan/atau turunan dari akta perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 yang dibuat oleh dan ditandatangani tersebut, Tergugat I juga tidak memberikan salinan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/2008 tanggal 28 Nopember 2008, yang mana Penggugat sangat keberatan dan tidak setuju terhadap pemasangan APHT tersebut karena Tergugat I tidak pernah transparan untuk menginformasikan seperti apa APHT yang dimaksud, sehingga membuat Penggugat tidak mengetahui perkembangan akibat hukum dari semua akta notariil yang pernah ditandatanganinya dengan Tergugat I. Hal ini terbukti pada tanggal 19 Desember 2008, Tergugat telah mendaftarkan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakusumba atas nama Penggugat tersebut, dan hal ini sama sekali tidak diketahui Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa untuk pinjaman sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut jangka waktu kredit selama 48 bulan atau 4 tahun, yang dimulai pada tanggal 31 oktober 2008 sampai dengan tanggal 9 November 2012, dengan angsuran perbulan sebesar Rp17.916.672,08 (tujuh belas juta sembilan ratus enam belas ribu enam ratus tujuh puluh dua rupiah koma nol delapan), dan Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran/cicilan kepada Tergugat I terhitung sejak bulan Nopember 2008 sampai dengan Agustus 2009 yaitu sebanyak 10 (sepuluh) bulan, dengan total pembayaran angsuran sebesar Rp149.751.445,00 (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh satu ribu empat ratus empat puluh lima rupiah). Namun karena keadaan ekonomi Penggugat yang tidak membaik dan berimbas kepada perekonomian usaha penggugat, sehingga usaha penggugat menurun drastis alias merugi, dan akhirnya terhitung sejak bulan September 2009 Penggugat melakukan tunggakan pembayaran cicilan per bulan kepada Tergugat I. Selaku demikian telah terbukti bahwa Penggugat selaku debitur telah melaksanakan angsuran/ cicilan dengan baik adalah sebagai wujud ketaatan akan kewajiban kepada Tergugat I;

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 485 K/Pdt/2016

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

5. Bahwa penggugat menunggak pembayaran cicilan kepada Tergugat I bukanlah hal yang disengaja atau diharapkan oleh Penggugat, melainkan akibat dari usaha Penggugat merugi, dan Penggugat selalu berusaha untuk membangkitkan kembali usaha Penggugat. Atas dasar tersebut Penggugat telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan register perkara Nomor 176/Pdt/G/2011/PN BB. Yang tuntutan Penggugat untuk meminta keringanan-keringanan kepada Tergugat I agar bunga, denda keterlambatan diiadakan dan cicilan dapat diperkecil dan masa waktu kredit dapat diperpanjang, karena Penggugat merasa terlalu berat dan tidak mampu membayar bunga dan denda keterlambatan yang cukup besar serta cicilan yang juga cukup besar sebesar yang tertera dalam perjanjian kredit. Oleh karenanya Penggugat meminta agar diberikan keringan berupa Restrukturisasi atas sisa hutang Penggugat;
6. Bahwa terhadap perkara Nomor 176/Pdt/G/2011/PN BB tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, namun Penggugat pada tanggal 29 Oktober 2012, telah menyatakan memohon Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 176/Pdt/G/2011/PN BB, sebagaimana terbukti dalam Akta Permohonan Banding Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB. Jo. Nomor 58/Pdt.BD/2012/PN BB. Dengan demikian secara hukum perkara tersebut belumlah mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena perkara tersebut hingga saat ini masih dalam proses di tingkat Banding, dan secara hukum pula status objek yang dipermasalahkan dalam perkara tersebut bersifat dalam status *quo*;
7. Bahwa Penggugat baru mengetahui dari surat Tergugat II Nomor S-179/WKN.08/KNL.01.05/2013 tertanggal 18 Februari 2013, telah dilaksanakan lelang oleh Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama Iin Indrawati Siagian, terletak di Blok Maniracan, Desa Rancakusumba, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, telah laku terjual lelang pada pelaksanaan lelang tanggal 1 Februari 2013 dan Tergugat III adalah sebagi pemenang lelang dengan harga sebesar Rp300.500.000,00 (tiga ratus juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa sebelum lelang dilaksanakan oleh Tergugat II yaitu pada tanggal 1 Februari 2013, Penggugat melalui kuasa hukum telah mengirimkan surat kepada Tergugat II dengan surat Nomor 015/KH-L/2013 tertanggal 25 Januari 2013 perihal Permohonan Penundaan Pelelangan Terhadap objek tersebut;

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 485 K/Pdt/2016

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)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa mengingat harga lelang tersebut sangat di bawah harga yang wajar maka Penggugat akan melakukan konsinyasi sebesar harga lelang tersebut;
9. Penggugat juga mengajukan gugatan ini dengan tujuan agar lelang dan atau Risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 untuk dapat dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - 9.1. Bahwa objek yang dilelang adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian adalah sebagai jaminan/tanggungan yang diikat dalam Akta Peijanjian Kredit Nomor 97. Padahal Akta Peijanjian Kredit tersebut serta masalah sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I hingga saat ini masih dalam proses hukum di tingkat Banding Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB. Jo. Nomor 58/Pdt.BD/2012/PN BB, yang hingga saat ini belum di putus oleh Pengadilan Tinggi Bandung, sehingga perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Maka dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan Tergugat III adalah selaku pembeli lelang yang beritikad tidak baik. Maka dengan demikian sudah sepantasnya lelang dan atau Risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 Batal Demi Hukum atau dapat dibatalkan;
 - 9.2. Bahwa harga objek lelang tersebut adalah sangat tidak wajar dengan harga Rp300.500.000,00 (tiga ratus juta lima ratus ribu rupiah) jika dibandingkan dengan luas tanah 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) dengan plafon kredit Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan harga lelang tersebut jauh dari harga pasar dan NJOP. Karenanya tidak berlebihan bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa tindakan lelang dengan nilai tersebut adalah perampokan asset Penggugat. Maka dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan Tergugat III adalah selaku pembeli lelang yang beritikad tidak baik. Maka dengan demikian sudah sepantasnya lelang dan atau Risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 Batal Demi Hukum atau dapat dibatalkan;
 - 9.3. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian, pada tanggal 01 Februari 2013 sangatlah dipaksakan, yang mana sebelum pelaksanaan lelang tersebut terlaksana, kuasa hukum

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 485 K/Pdt/2016

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

Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat II dengan surat Nomor 015/KH-L/2013 tertanggal 25 Januari 2013 perihal Permohonan Penundaan Pelelangan Terhadap objek tersebut, seharusnya dan sebaiknya Tergugat II dapat menunda lelang terhadap objek tersebut namun Tergugat II tetap melaksanakan lelang atas objek yang saat ini sedang diproses ditingkat Banding Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB. Jo. Nomor 58/Pdt.BD/2012/PN BB. Maka dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan Tergugat III adalah selaku pembeli lelang yang beritikad tidak baik. Maka dengan demikian sudah sepantasnya lelang dan atau Risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 Batal Demi Hukum atau dapat dibatalkan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menangguhkan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian berdasarkan Risalah Lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013, serta Eksekusi Pengosongan sampai perkara Gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan cacat atau batal demi hukum Risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Tergugat III sebagai pembeli lelang adalah beritikad tidak baik;
4. Menyatakan Penggugat masih tetap sebagai pemilik terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian;
5. Menyatakan Tergugat I, II dan III di dalam melakukan pembalikan nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian, melalui Turut Tergugat adalah tidak sah dan cacat demi hukum;
6. Menyatakan harga lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian sebesar Rp300.500.000,00 (tiga

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 485 K/Pdt/2016

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)



ratus juta lima ratus ribu rupiah) adalah tidak wajar bila dibandingkan atas luas tanah dan terhadap pemberian kredit sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

7. Menyatakan batal demi hukum terhadap harga lelang yang tidak wajar sejauh di bawah harga pasaran;
8. Menyatakan bahwa konsinyasi tersebut adalah berdasar secara hukum;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Atau:

- Bilamana Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa pada tanggal 22 Februari 2013 Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terdapat perbaikan dalam gugatan pada halaman 4 point Nomor 9. Yang tertulis "dapat dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut". Dengan ini di perbaiki dan menjadi "Untuk dapat dinyatakan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut";
2. Terdapat perbaikan dalam gugatan pada halaman 4 point Nomor 9.1. Yang tertulis "Batal Demi Hukum atau dapat dibatalkan". Dengan ini di perbaiki dan menjadi "Tidak Mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum";
3. Terdapat perbaikan dalam gugatan pada halaman 4 point Nomor 9.2. Yang tertulis "Batal Demi Hukum atau dapat dibatalkan". Dengan ini di perbaiki dan menjadi "Tidak Mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum";
4. Terdapat perbaikan dalam gugatan pada halaman 4 point Nomor 9.3. Yang tertulis "Batal Demi Hukum atau dapat dibatalkan". Dengan ini di perbaiki dan menjadi "Tidak Mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum";
5. Terdapat perbaikan dalam gugatan pada halaman 5 point Nomor 2. Yang tertulis "Menyatakan cacat atau batal demi hukum Risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 dengan segala akibat hukumnya". Dengan ini di perbaiki dan menjadi "Menyatakan Risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum";
6. Terdapat perbaikan dalam gugatan pada halaman 5 point Nomor 7. Yang tertulis "Menyatakan Batal Demi Hukum terhadap harga lelang yang tidak wajar sejauh di bawah harga pasaran". Dengan ini di perbaiki dan menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menyatakan lelang dan risalah lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013 Tidak Mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang tidak wajar sejauh di bawah harga pasaran";

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

- Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Tidak Mengikutsertakan:
 1. Amri Hutahean selaku debitur dari Tergugat I yang menjaminkan tanah perkara *a quo* kepada Tergugat I;

Alasan hukumnya:

- Bahwa Amri Hutahean merupakan Debitur dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Kartika Sakti Sulaindra Kusumah, S.H. dengan jumlah Pinjaman berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2009 adalah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 48 Bulan atau 4 tahun yang dimulai dari tanggal 31 Oktober 2008 sampai dengan 9 November 2012;
- Bahwa dalam melaksanakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 tersebut adalah atas persetujuan dari Istri Amri Hutahean dalam hal ini Penggugat dimana Amri Hutahean atas sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat telah menjaminkan tanah perkara *a quo* kepada Tergugat I hal ini sesuai dengan isi Pasal 10 dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tersebut;
- Bahwa tanah Perkara *a quo* yang telah dijaminkan telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6610/2008 dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 19 Desember 2008 yang didalamnya diletakkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/2008 tanggal 28 November 2008 yang di buat dihadapan Notaris Kartika Sakti Sulendrakusuma, S.H.;
- Bahwa dikarenakan saudara Amri Hutahean adalah selaku Debitur dari Tergugat I yang tidak melakukan kewajibannya sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008, maka Tergugat I memberikan teguran/Surat Peringatan I, surat Peringatan II dan surat Peringatan III kepada Amri Hutahean dan Penggugat yang isinya adalah agar Amri Hutahean atau pun Penggugat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I akan tetapi karena

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 485 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak adanya tanggapan yang baik atas Surat Peringatan tersebut maka untuk melindungi Penghasilan Bank dalam hal ini Tergugat I melaksanakan Lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 52/2013 tanggal 01 Februari 2013;

- Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat adalah berdasarkan objek Perkara *a quo* yang telah dilelang oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I;
 - Bahwa tentu objek perkara dilelang adalah awalnya berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 yang tidak dijalankan dengan baik oleh Amri Hutahean sehingga objek perkara *a quo* dilelang;
2. PPAT Kartika Sakti Sulendrakusuma, S.H., selaku Pihak yang membuat Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Alasan Hukumnya:

- Bahwa membaca dalil-dalil gugatan Penggugat pada Poin 3 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa akta dalam perjanjian kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 dibuat di hadapan Notaris dan akta tersebut menurut Penggugat tidak pernah mendapatkan salinan yang artinya Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta tidak menyerahkan salinan kepada Penggugat;
- Bahwa dengan tidak diserahkannya akta salinan perjanjian kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Kartika Sakti Sulendrakusuma, S.H., bukan menjadi kewajiban dari Tergugat, karena akta tersebut murni produk dari Notaris;
- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat poin 9 (sembilan) dan poin 1 (satu) gugatan ini, maka jelas persoalan turunan atau salinan tertiadap akta yang di buat seorang Notaris adalah menjadi tanggung jawab yang membuatnya (kalau seandainya hal itu benar). Namun yang perlu ditegaskan dalam eksepsi kurang pihak ini adalah persoalan produk seorang Notaris yang tidak diserahkan berarti pihak yang tidak menyerahkan produk tersebut kalau hal itu yang menjadi alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan, maka tentu Notaris harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa disisi lain Penggugat mendalilkan bahwa akta perjanjian kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Kartika Sakti Sulendrakusuma, S.H., adalah cacat hukum. Berarti sejak semula lahirnya akta tersebut (kalau benar dalam tanda kutif)

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 485 K/Pdt/2016



maka tentu Penggugat harus menarik pihak yang membuat akta tersebut sebagai pihak dalam perkara ini karena permasalahan ini Penggugat dalilkan bersumber dari keberadaan akta, sehingga tidak ada alasan berdasarkan hukum bahwa pihak-pihak yang menimbulkan persoalan dalam perkara ini harus ditarik sebagai pihak. Namun sekali lagi Penggugat tidak menarik pihak yang membuat akta ini;

Kesimpulan Eksepsi:

- Bahwa Penggugat mempersoalkan objek perkara *a quo* yang dilelang sementara dengan tidak ditariknya sebagai pihak saudara Amri Hutahean selaku debitur dari Tergugat I yang menjaminkan tanah perkara *a quo* kepada Tergugat I, kemudian tidak ditarik sebagai pihak PPAT Kartika Sakti Sulendrakusuma, S.H. selaku Pihak yang membuat Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perkara ini sementara Penggugat mendalilkan akta yang tidak diserahkan, maka cukup membuktikan Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2013/PN BB tanggal 12 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

Tentang Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi tergugat I dan Tergugat III;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya perkara Kepada Penggugat sejumlah Rp1.126.000,00 (satu juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 133/PDT/2014/PT BDG Tanggal 12 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 36/Pdt.G/2013/PN BB tanggal 12 November 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 Juni 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/Pdt.G/2013/PN BB Jo. Nomor 15/Pdt.Ks/2014/PN Blb yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/ Terbanding I, II pada tanggal 6 Agustus 2014 dan tanggal 8 September 2014, kemudian Termohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Terbanding I, II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 12 Agustus 2014 dan tanggal 22 September 2014;

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

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

A. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku;

1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut sangatlah tidak mencerminkan rasa keadilan mengingat Majelis Hakim yang memeriksa pada Tingkat Banding tersebut tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum (*onvodoende gemotiveererd*) atau alasan-alasan hukum dalam memberikan putusan, padahal Mahkamah Agung dalam Surat Edarannya mensyaratkan Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan agar memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam SEMA Nomor 03/1974 tanggal 25 Nopember 1974 tentang putusan yang harus cukup di beri pertimbangan/alasan hukum;

Bahwa akan tetapi Pengadilan Tinggi sama sekali tidak memberikan pertimbangan serta tidak pula menyatakan ketentuan-ketentuan hukum yang relevan mengenai apa sebabnya putusan pengadilan negeri dapat dibenarkan dan disetujui oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, dengan



demikian kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri telah diambil alih juga oleh Pengadilan Tinggi;

2. Bahwa *Judex Facti* dalam bagian pertimbangan hukumnya tentang “mengingat pasal-pasal dari Undang-undang dan ketentuan hukum bersangkutan” telah salah dalam menerapkan hukum, sebab dalam pertimbangan hukum pada putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 133/Pdt/2014/PT BDG, tidak menuliskan satu undang-undang pun beserta pasal-pasal-pasal dan juga tidak menuliskan peraturan-peraturan hukum yang dimaksud, dengan demikian putusan *judex factie* haruslah dibatalkan;

B. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam perkara ini:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menilai putusan Nomor 36/Pdt.G/2013/PN BB yang mana hanya menilai atau melihat amar putusan perkara tersebut, tanpa melihat atau mempertimbangkan objek yang dipermasalahkan dalam perkara tersebut, yang mana dasar gugatan Penggugat adalah karena telah terjadi lelang berdasarkan Hak Tanggungan tanpa memperhatikan dan mempertimbangkan secara cermat bahwa terhadap keabsahan Hak Tanggungan tersebut sedang diuji oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan register perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB. Terkait dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 31 Oktober 2008 yang mengikat 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, dengan surat ukur tanggal 10 september 2003 Nomor 00002/2003, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian. Dan mengenai sisa hutang Penggugat/debitur kepada Termohon Kasasi-1. Dan perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung. Namun terhadap putusan tersebut telah diajukan Banding sebagaimana dalam Akta Permohonan Banding Nomor 176/Pdt.G/2011/ PN BB. Jo. Nomor 58/Pdt.BD/2012/PN BB, dan atas putusan Banding tersebut Pembanding juga telah mengajukan Permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana dalam Akta permohonan Kasasi Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB. Jo. Nomor 28/Pdt.Ks/2013/PN BB, yang hingga saat ini perkara tersebut belum di putus oleh tingkat Kasasi, sehingga dengan demikian perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan secara hukum pula status objek (Perjanjian Kredit dan



Jaminan serta sisa hutang nasabah/Penggugat kepada Termohon Kasasi-1) dalam perkara tersebut masih bersifat dalam status *quo*. Bahwa namun masih dalam proses Banding dalam perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB, tersebut Termohon Kasasi I telah melakukan pelelangan terhadap Jaminan hutang melalui Termohon Kasasi II. Seharusnya alangkah baiknya apabila Termohon Kasasi I menunggu sampai perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB, tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena bagaimana seandainya apabila Majelis Hakim baik di tingkat Banding maupun di tingkat Kasasi berpendapat lain dalam arti mengabulkan gugatan perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB. Tersebut ?

2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Termohon Kasasi II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, dengan surat ukur tanggal 10 September 2003 Nomor 00002/2003, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian. Adalah sebagai jaminan yang di ikat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 97, padahal jauh sebelum Termohon Kasasi II melaksanakan lelang, suami Pemohon Kasasi selaku debitur dari Termohon Kasasi I telah mengajukan gugatan dalam perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB, menyangkut sisa hutang dan jaminan yang di ikat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tersebut; Bahwa juga sebelum lelang dilaksanakan oleh Termohon Kasasi II, kuasa hukum dari penggugat perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB, telah mengirimkan surat kepada Termohon Kasasi II dengan surat Nomor 015/KH-L/2013 tertanggal 25 Januari 2013 perihal permohonan penundaan pelelangan (Vide bukti P-3) terhadap objek tersebut, namun Termohon Kasasi II tetap melaksanakan lelang tersebut dengan mendasarkan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi "kepala KPKNL/Pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"; Bahwa dengan adanya surat dari kuasa hukum penggugat dalam perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB, tersebut membuktikan bahwa objek lelang sedang dalam proses hukum dalam perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB, sehingga Termohon Kasasi II mempunyai dasar untuk menunda pelelangan terhadap objek tersebut;



3. Bahwa harga objek yang dilelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Desa Rancakasumba, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, dengan surat ukur tanggal 10 september 2003 Nomor 00002/2003, seluas 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama lin Indrawati Siagian, adalah sangat tidak wajar dengan harga Rp300.500.000,00 (tiga ratus juta lima ratus ribu rupiah) jika dibandingkan dengan luas tanah 3.260 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi), dengan plafon kredit Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang mana harga limit yang lazim adalah : harga NJOP ditambah (+) harga pasar dibagi (/,:) dua. Sehingga apabila dihubungkan dengan Surat Keterangan Harga Tanah (Bukti P-6) maka nilai lelang sebesar Rp300.500.000,00 (tiga ratus juta lima ratus ribu rupiah) jauh dari harga pasar dan NJOP adalah "Perampokan melalui institusi lelang dan sangat tidak adil sama sekali";
4. Bahwa Termohon Kasasi III selaku pembeli lelang juga dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad tidak baik. Seharusnya Termohon Kasasi III haruslah mengecek terlebih dahulu lokasi dari objek tersebut, minimal mencari informasi baik kepada pemilik/penghuni, Badan lelang atau Bank yang bersangkutan, karena objek yang di lelang tersebut jauh sebelum dilelang debitur/nasabah telah mengajukan gugatan dalam perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN BB, dan juga telah mengirimkan surat kepada Termohon Kasasi II untuk penundaan lelang atas objek tersebut. Sepertinya Termohon Kasasi III hanya tergiur dengan harga lelang yang sangat murah dengan objek yang luas dan strategis tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa lelang eksekusi objek sengketa atas Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II dan pembelian objek sengketa oleh Tergugat III atas hasil pelaksanaan lelang eksekusi tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi IIN INDRAWATI SIAGIAN 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IIN INDRAWATI SIAGIAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding 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 Rabu tanggal 25 Mei 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimyati, 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 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. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd./.

Sudrajad Dimyati, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 485 K/Pdt/2016



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

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.