



**PUTUSAN**  
Nomor 2183 K/Pdt/2016

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

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

**PT BANK MEGA TBK. Cq PT BANK MEGA TBK. CABANG JAMBI**, berkedudukan di Jalan Gajah Mada, Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Adi Darmadi Lazuardi dan Max Kembuan selaku Direktur PT Bank Mega Tbk., memberi kuasa kepada John Eric Pontoh dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Mega Tbk., beralamat di Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14 A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

**L a w a n**

**MISDIATI**, bertempat tinggal di Jalan Kemuning RT.10, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada E. Sonifati Gulo, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Ibu Wakajati Nomor 15 Telanaipura, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n:**

1. **AMRIZAL**, bertempat tinggal di Jalan Aur Duri Jaya Nomor 42 Blok F RT.018, Kelurahan Penyengat Rendah, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAMBI**, berkedudukan di Jalan Dr. Sutomo, Jambi;
3. **KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAMBI**, berkedudukan di Jalan Kol. M. Thaher, Jambi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

*Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat/Pembanding, Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah hak milik berikut bangunan rumah permanen 2 (dua) lantai di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari, seluas 305 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Jalan Syailendra Lrg. Pipa RT 12 Nomor 03 B, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi;
2. Bahwa terhadap tanah berikut bangunan rumah permanen milik Penggugat tersebut di atas untuk menambah permodalan guna mendukung kegiatan usaha Penggugat, telah Penggugat jadikan sebagai jaminan hutang melalui fasilitas kredit Usaha Kecil dan Menengah pada PT Bank Mega Tbk. Cabang Jambi (Tergugat I) yang selanjutnya tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 054/UKM-SME/JBI/12 tanggal 23 April 2012, dan dalam perubahan kesatu terhadap Perjanjian Kredit Nomor 054/UKM-SME/JBI/12 tanggal 24 April 2013;
3. Bahwa adapun besarnya pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang selanjutnya setelah Penggugat melakukan angsuran antara Tergugat I dan Penggugat sepakat untuk melakukan restrukturisasi atas Perjanjian Kredit yang berjalan sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 054/UKM-SME/JBI/12 tanggal 24 April 2013, pinjaman pokok Penggugat diperhitungkan menjadi sebesar Rp239.926.936.80,00 dengan jangka waktu selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal perubahan yaitu tanggal 24 April 2013;
4. Bahwa semula Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berjalan dengan baik, Penggugat dapat memenuhi pembayaran angsuran tepat waktu sesuai besaran angsuran yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 054/UKM-SME/JBI/12 berikut perubahannya tersebut pada point 2 (dua) di atas, akan tetapi seiring berjalannya waktu kegiatan usaha Penggugat mengalami kemunduran yang berakibat kesulitan bagi Penggugat dalam memenuhi angsuran kepada Tergugat I;
5. Bahwa namun demikian Penggugat tetap beritikad baik dalam memenuhi Perjanjian kredit dengan Tergugat I, untuk ini Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat I melalui surat bermeterai tertanggal 23 Juni 2014 dan surat yang sama tertanggal 23 November 2014 perihal Permohonan Perpanjangan Waktu atau penjadwalan kembali pembayaran

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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

- angsuran pinjaman, dengan komitmen Penggugat untuk memenuhi pembayaran keseluruhan pinjaman kredit pada Tergugat I;
6. Bahwa akan tetapi itikad baik dari Penggugat sama sekali tidak ditanggapi positif oleh Tergugat I, yang selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat I menyampaikan permohonan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanen milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 1 (satu) di atas kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jambi (Tergugat III) melalui Surat Nomor 153/JBI/14 tanggal 20 Oktober 2014;
  7. Bahwa atas permohonan Tergugat I, maka Tergugat III melalui Surat Penetapan Lelang Nomor S-2587WKpl.04/KNL.01/2014 tanggal 28 Oktober 2014 telah melaksanakan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanen milik Penggugat pada tanggal 28 November 2014, dan sebagai pembeli ditetapkan atas nama Amrizal (Tergugat II) sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 719/2014;
  8. Bahwa dalam Kutipan Risalah lelang Nomor 719/2014 besarnya harga pembelian atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat adalah sebesar Rp191.500.000,00 (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
  9. Bahwa harga pembelian tersebut pada point 8 (delapan) di atas, yaitu sebesar Rp191.500.000,00 (seratus sembilan satu juta lima ratus ribu rupiah) sangatlah merugikan Penggugat, karena harga sesungguhnya atas tanah berikut bangunan rumah permanent milik Penggugat adalah sebesar Rp500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah);
  10. Bahwa selain daripada itu dalam hubungan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sampai pada pelaksanaan pelelangan, Tergugat I telah tidak berlaku transparan kepada Penggugat, yaitu sampai gugatan ini diajukan Penggugat sama sekali tidak/belum menerima bukti Surat Perjanjian Kredit berikut perubahannya, demikian terhadap salinan akta pengikatan jaminan serta Surat pemberitahuan lelang serta Kutipan Risalah Lelang;
  11. Bahwa pelaksanaan pelelangan telah dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I dan Tergugat III tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk setidaknya melakukan penjualan sendiri atas tanah dan bangunan rumah permanent di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari, bahkan pelelangan dilaksanakan tanpa terlebih dahulu melalui proses *Annmaning* dan Eksekusi Jaminan melalui Pengadilan Negeri Jambi;

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa untuk dan karenanya untuk memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat adalah beralasan hukum bilamana terhadap perbuatan pelelangan atas tanah berikut bangunan rumah permanen yang telah dilaksanakan sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 719/ 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
13. Bahwa sebagai bentuk itikad baik Penggugat dalam memenuhi pembayaran pinjaman kredit pada Tergugat I, Penggugat dengan ini akan mengganti pengembalian harga pembelian atas tanah berikut bangunan rumah permanen di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari kepada Tergugat III sebesar Rp191.500.000,00 (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk selanjutnya dipergunakan sebagai pelunasan pinjaman kredit pada Tergugat I;
14. Bahwa saat ini terhadap tanah milik Penggugat SHM Nomor 2630/Rawasari sebagaimana tersebut pada point 1 (satu) di atas telah dibalik namakan atas nama Amrizal (Tergugat II) oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi (Tergugat IV);
15. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini, adalah patut bilamana terhadap tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari, seluas 305 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Syailendra Lrg. Pipa RT 12, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi, untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
16. Bahwa gugatan Penggugat sangatlah beralasan hukum, karenanya adalah patut bilamana dalam amar putusannya Pengadilan Negeri Jambi menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jambi;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari seluas 305 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Syailendra Lrg. Pipa RT 12, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi;

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Risalah Lelang Nomor 719/2014, adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan batal demi hukum perbuatan balik nama atas SHM Nomor 2630/Rawasari ke atas nama Tergugat II;
7. Menyatakan sah menurut hukum uang pengganti pengembalian harga pembelian tanah berikut bangunan rumah permanen di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari sebesar Rp191.500.000,00 (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
8. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengambil uang pengganti pengembalian harga pembelian atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari sebesar Rp191.500.000,00 (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dari Penggugat atau di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan kembali tanah berikut bangunan rumah di atasnya SHM Nomor 2630/Rawasari kepada Penggugat dalam keadaan baik;
10. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Pengadilan Negeri Jambi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

*Exceptie Obscuur Libel* (Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum/*Onrechmatig Of Ongegrond*), tidak jelas, dan kabur (*Obscuur libel*);

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, pelelangan terhadap Objek Jaminan (*in casu* Objek Jaminan) yang dilakukan Tergugat-I melalui Tergugat-III sudah terlaksana dengan baik dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

yang diperkuat lagi dengan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 774/2012 tanggal 23-05-2012 yang ditanda-tangani oleh Penggugat di hadapan Muhammad Zen, S.H., selaku Notaris di Kota Jambi (selanjutnya disebut "APHT") yang menyatakan sebagai berikut:

"Jika Debitur (*in casu* Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (*in casu* Penggugat), Pihak Kedua (*in casu* Tergugat-I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (*in casu* Penggugat):

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas;
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Bahwa APHT adalah merupakan Akta Notaril yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang sah dan berwenang untuk itu, sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyatakan:

"Suatu akta otentik ialah suatu yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat";

Bahwa pelelangan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan melalui perantara Tergugat-III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 ayat (1) RBG, yang menyebutkan penjualan barang sitaan dilakukan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perantara Kantor Lelang dan menurut Pasal 1 angka 4 Kep. Menkeu Nomor 450/KMK 01/2002 yang dimaksud Kantor Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (*in casu* Tergugat-III); Bahwa proses pelelangan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan melalui perantara Tergugat-III telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1-angka 3 *junto* Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 93/PMK.06/201-0, yang berbunyi:

Pasal angka 3:

“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan”;

Pasal 43 ayat 1:

“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di Kota/Kabupaten tempat barang”;

Berdasarkan uraian yang disampaikan Tergugat-I jelas terlihat bahwa Gugatan Penggugat atas Eksekusi Lelang *a quo*, Penggugat hanya membahas mengenai proses atau peristiwa-peristiwa menurut hemat dan akal Penggugat tanpa menguraikan secara jelas dan terperinci terhadap dalil Penggugat atas Eksekusi lelang Objek Sengketa *a quo*, dalil yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv, halmana semakin menjelaskan bahwa dalil Penggugat tidak berdasar hukum (*Onrechtmatig Ot Ongegrond*) sama sekali;

Dalam hukum acara perdata, dimana Penggugat berkewajiban untuk mengkualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang digugatnya tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang dikonstantir dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 yang berbunyi:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;

Bahwa dari uraian di atas maka menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi bahwa dalil Penggugat telah nyata-nyata kabur, tidak berdasarkan hukum dan tidak jelas (*obsuur libelium*) sehingga kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa: “suatu

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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

gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dalam eksepsi ini;

2. Gugatan Penggugat *obscuur libellum*;

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena yang digugat Penggugat tersebut apakah perbuatan melawan hukum atau perbuatan *wanprestasi* seperti yang diuraikan dalam posita gugatan, yang tidak menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan Tergugat, apakah Para Tergugat begitu saja melelang tanah *in casu* atau bagaimana tidak diterangkan dalam posita, Penggugat hanya menerangkan adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sehubungan dengan perjanjian kredit itulah Tergugat I melelang yang dijadikan agunan karena Penggugat sudah tidak mampu membayar hutangnya, agunan sudah dilelang sesuai dengan pengikatan hak tanggungan yang telah diletakkan, jadi perbuatan hukum yang mana dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya, akibatnya gugatan Penggugat tidak jelas;

Bahwa Penggugat hanya menyatakan melawan hukum, dan tidak disebutkan dengan jelas, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi kabur tidak berdasar, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi tetap tanggal 19 Juli 1971 Nomor 46/K/SIP/1969 dan Putusan tanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075/K/SIP/1982 menyatakan pertentangan antara posita dengan petitum, gugatan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat III menegaskan gugatan dari Penggugat mengada-ada dan sekedar untuk mencari pembenaran hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa-apa yang didalilkan Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi dalilkan dalam Eksepsi dan Konvensi masuk juga dalam Reconvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi yang mengajukan gugatan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi karena tidak melaksanakan

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya memberikan kunci rumah *in casu* yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, karena berdasarkan kesepakatan setelah menerima bantuan dana dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui Ketua RT Setempat;

3. Bahwa akibat tindakan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut banyak kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II tidak bisa mendiami rumah incasu jika dihitung kerugian yang ditimbulkan adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II adalah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); Ditambah dengan kerugian immaterial sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), jadi keseluruhan kerugian yang diderita adalah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
4. Bahwa kerugian yang diderita Tergugat konvensi II/Penggugat Rekonvensi tersebut pada poin 3 di atas adalah tindakan diri Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah merusak dan mencopot daun pintu dan jendela serta teralis, pagar tangga, menggugat ke Pengadilan yang biaya dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II, ditambah akomodasi dan transportasi melaporkan ke Polisi;
5. Bahwa untuk menjamin kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II tidak sia-sia maka perlu diadakan sita jaminan terhadap harta milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik yang berupa barang bergerak, piutang (tagihan kepada pihak ketiga) maupun hasil-hasil bentuk kerja sama dengan pihak ketiga dan seluruh asset-aset yang tidak bergerak, rumah, ruko;
6. Bahwa agar supaya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan putusan pengadilan segera, maka perlu diletakkan uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perharinya jika lalai melaksanakan putusan Pengadilan nantinya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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)



3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan *wansprestasi*/ingkar janji serta melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II baik secara materil jumlah keseluruhan adalah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian immaterial sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), jadi keseluruhan kerugian yang diderita adalah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) atau jumlahnya ditentukan oleh Pengadilan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk bayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;
8. Atau Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jmb., tanggal 19 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara/Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I dalam menetapkan Limit Lelang atas Hak Tanggungan Nomor 2516 dan tindakan Tergugat III tidak menerapkan aturan lelang dengan baik atas Hak Tanggungan tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Lelang Hak Tanggungan Nomor 2516 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2630 batal demi hukum;
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat III membayar ongkos perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.239.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Jambi dengan Putusan Nomor 9/PDT/2016/PT JMB., tanggal 3 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 23 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jmb. *juncto* Nomor 9/PDT/2016/PT.JMB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat, Tergugat II pada tanggal 18 April 2016;
2. Tergugat III, IV pada tanggal 14 April 2016;

Kemudian Penggugat dan Tergugat III mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi masing-masing pada tanggal 2 Mei 2016 dan tanggal 28 April 2016;

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/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi, keberatan atas pertimbangan *Judex Facti* tersebut, karena *Judex Facti* telah salah dan tidak cermat dalam memeriksa, meneliti dan menilai fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan sehingga salah memberi pertimbangan hukum dan sebagai akibatnya *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Putusan Nomor 9/PDT/2016/PT JMB., tanggal 3 Maret 2016;

Halaman 11 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016



2. Bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi Jambi dalam Putusannya hanya mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. tanggal 19 November 2015, maka Pemohon Kasasi akan keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. tanggal 19 November 2015 tersebut;
3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jambi yang dikuatkan oleh pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi di atas merupakan suatu dasar pertimbangan yang sangat keliru, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi telah salah dan tidak teliti dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum dalam perkara *a quo*;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. 19 November 2015 tepatnya pertimbangan hukum tentang eksepsi pada halaman 32 alinea 5 dalam putusan *a quo* yang menyatakan:  
"Menimbang bahwa eksepsi yang disampaikan telah sesuai dengan hukum, oleh karenanya haruslah dipertimbangkan dan sesuai dengan Pasal 162 Rbg, Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukanlah eksepsi tentang kewenangan balk absolut ataupun relative, maka akan dipertimbangkan bersama pokok perkara, adapun eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyampaikan hak yang sama";
2. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan jawaban Pemohon Kasasi yang menyebutkan bahwa:  
*Exceptie Obscuur Libel* (gugatan Termohon Kasasi tidak berdasar hukum/*onrechmatig of ongegrond*), tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
3. Bahwa gugatan Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* sangat kabur dan tidak jelas karena apa yang didalilkan Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa, Pelaksanaan Lelang sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 719/2014 tertanggal 28 November 2014 terhadap Objek Jaminan, adalah tidak sah dan batal demi hukum, adalah dalil Termohon Kasasi yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali;
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, pelelangan terhadap Objek Jaminan yang dilakukan Pemohon Kasasi melalui Pemohon Kasasi III sudah terlaksana dengan baik dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

yang diperkuat lagi dengan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 774/2012 tanggal 23-05-2012 yang ditanda-tangani oleh Pemohon Kasasi di hadapan Muhammad Zen, S.H., selaku Notaris di Kota Jambi (selanjutnya disebut "APHT") yang menyatakan sebagai berikut:

"Jika Debitur (*in casu* Termohon Kasasi) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (*in casu* Termohon Kasasi), Pihak Kedua *in casu* Pemohon Kasasi) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama *in casu* Termohon Kasasi):

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas;
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

5. Bahwa APHT adalah merupakan Akta Notaril yaitu akta yang dibuat oleh Pejabat yang sah dan berwenang untuk itu, sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyatakan:

"Suatu akta otentik ialah suatu yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat";

6. Bahwa pelelangan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan melalui perantara Pemohon Kasasi III telah sesuai dengan ketentuan

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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

hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR/ Pasal 215 ayat (1) RBG, yang menyebutkan bahwa penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara Kantor Lelang dan menurut Pasal 1 angka 4 Kep. Menkeu Nomor 450/KMK 01/2002 yang dimaksud Kantor Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (*in casu* Pemohon Kasasi III);

7. Bahwa proses pelelangan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan melalui perantara Pemohon Kasasi III telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 *juncto* Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 93/PMK.06/2010, yang berbunyi:

Pasal 1 angka 3:

"Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan";

Pasal 43 ayat 1:

"Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di Kota/Kabupaten tempat barang";

Berdasarkan uraian yang disampaikan Pemohon Kasasi jelas terlihat bahwa Gugatan Termohon Kasasi atas Eksekusi Lelang *a quo*, Termohon Kasasi hanya membahas mengenai proses atau peristiwa-peristiwa menurut hemat dan akal Termohon Kasasi tanpa menguraikan secara jelas dan terperinci perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pemohon Kasasi atas Eksekusi Lelang Objek Sengketa *a quo*, dalil yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv, halmana semakin menjelaskan bahwa dalil Termohon Kasasi tidak berdasar hukum (*Onrechmatig Of Ongegrond*) sama sekali;

Bahwa dari uraian di atas maka menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi bahwa dalil Pemohon Kasasi telah nyata-nyata kabur, tidak berdasarkan hukum dan tidak jelas (*obscuur libelium*) sehingga kami mohon agar *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/PDT/2016/PT JMB., tanggal 03 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. tertanggal 19 November 2015;

Berdasarkan dalil Pemohon Kasasi di atas, maka terbukti *Judex Facti* telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya tentang Eksepsi Pemohon Kasasi atau dengan perkataan lain bahwa *Judex Facti* telah mengesampingkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi. Oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim *Judex Yuris* dapat mempertimbangkan Eksepsi Pemohon Kasasi dalam putusan *a quo* dan membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Pemohon Kasasi, mohon agar keberatan-keberatan Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, dimasukkan dan merupakan satu-kesatuan dengan keberatan-keberatan pada bagian pokok perkara ini mengingat keberatan-keberatan tersebut saling terkait yang membuktikan bahwa *Judex Facti* telah salah dan tidak cermat dalam memeriksa, meneliti dan menilai fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan sehingga Salah memberi pertimbangan hukum dan sebagai akibatnya *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/PDT/2016/PT JMB. tanggal 03 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. tertanggal 19 November 2015 tersebut;
2. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. tertanggal 19 November 2015 tersebut tepatnya pertimbangan hukum pada halaman 38 alinea 1 yang menyatakan:  
"Menimbang, bahwa dari ketidak sesuai diatas, dengan memperhatikan besaran kewajiban Penggugat terhadap Tergugat pada risalah lelang yaitu sebesar Rp316.154.884,02 + Rp12.293.302,39,00 beban atas Hak Tanggungan a.n. Misdiati senilai Rp312.500.000,00 (bukti TIII-IB) yang tentunya didasarkan penilaian taksasi oleh pihak Tergugat I untuk menentukan harga sebelum disepakatinya pasilitas pembiayaan yang akan diterima penggugat Misdiati, Ketentuan Peraturan Lelang Nomor 189/1908, Majelis Hakim berkesimpulan:
  - Bahwa Tergugat I telah tidak rasionable dalam menentukan harga yang pantas bagi jaminan untuk pelelangan atas jaminan hak tanggungan a.n. Misdiati atau Penggugat, dalam arti membuat kesepakatan dimulai, dijalani dengan itikad baik tetapi diakhiri dengan etikad yang tidak baik;
  - Bahwa Tergugat III telah tidak menerapkan ketentuan yang dibuatnya sendiri dengan konsisten dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan a.n. Misdiati;

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pemohon Kasasi perlu menjelaskan bahwa adapun harga limit lelang turun menjadi Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) disebabkan karena pada waktu lelang pertama dilakukan tidak ada peminat sama sekali, sehingga diajukan lelang kedua dengan menurunkan harga limit. Sebab jika tidak diturunkan harga limit pada lelang kedua, maka lelang objek jaminan tersebut tidak akan pernah terjual atau tidak akan pernah ada peminatnya;
4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan Jawaban Pemohon Kasasi yang menyebutkan bahwa Pelelangan terhadap Objek Sengketa telah dilaksanakan berdasarkan hak Pemohon Kasasi sebagai Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Nomor 2516/2012 tanggal 03 Juli 2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 774 tanggal 23 Mei 2012, yang dibuat di hadapan Muhammad Zen, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Jambi;
5. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan *Eksekutorial*, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2, 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi:
  - "Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia";
6. Bahwa dengan demikian dalam hal Termohon Kasasi/Debitur *wanprestasi*/ ingkar janji terhadap Pemohon Kasasi, berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Pemohon Kasasi berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa sebagai penyelesaian kewajiban Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi;
7. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. tertanggal 19 November 2015 tersebut tepatnya pertimbangan hukum pada halaman 39 alinea 3 yang menyatakan:

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016



- "Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat telah sesuai dengan hukum, maka pelelangan yang dilakukan Tergugat III untuk kepentingan Tergugat I untuk Hak Tanggungan Nomor 2516 yang dilaksanakan tidak sesuai dengan aturan yang ada, haruslah dinyatakan batal demi hukum;
8. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak cermat karena telah terbukti bahwa proses pelelangan terhadap Objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak berdasarkan hukum sama sekali bila dalil Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa proses lelang atas Objek Sengketa oleh Pemohon Kasasi melalui Pemohon Kasasi III pada perkara *a quo* tidak sah dan batal demi hukum. Oleh karenanya dalil Termohon Kasasi yang demikian sudah sepatutnya dan sepantasnyalah untuk ditolak oleh *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
  9. Bahwa objek sengketa dahulu adalah merupakan jaminan milik Termohon Kasasi sebagai jaminan pelunasan hutang/fasilitas kredit yang diperoleh Termohon Kasasi dari PT Bank Mega, Tbk./Kreditur/Pemohon Kasasi berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") Nomor 054/UKM-SME/JBI/12 tanggal 23 (dua puluh tiga) April tahun 2012 (dua ribu dua belas) dengan Jenis Fasilitas Fixed Loan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 054/UKM-SME/JBI/12 tanggal 24 (dua puluh empat) April tahun 2013 (dua ribu tiga belas);
  10. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
  11. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali Fasilitas Kredit tersebut, Termohon Kasasi telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2630/Rawasari seluas 305 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Kota Jambi, jalan Syailendra Lorong Pipa Rt 12 Nomor 013 Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi, Propinsi Jambi atas nama Termohon Kasasi;
  12. Bahwa dengan diserahkan Objek Sengketa sebagai Jaminan atas hutang Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi, maka selaku Pemilik Objek Sengketa (selanjutnya disebut "Penjamin") telah mengikatkan diri untuk menjamin pelunasan hutang Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menanda-tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 774 tanggal 23 Mei 2012, yang dibuat di hadapan Muhammad Zen, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Jambi;

13. Bahwa oleh karena telah cidera janji/*wanprestasi* atas kewajibannya kepada Pemohon Kasasi, maka untuk pemenuhan kewajiban Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Perjanjian Kredit, Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Lelang kepada Pemohon Kasasi III untuk melakukan pelelangan umum berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, sesuai ketentuan yang diatur Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut:  
"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
14. Bahwa kondisi *wanprestasi/cidera janji* Termohon Kasasi bukanlah hal yang terjadi dalam waktu singkat (tiba-tiba) akan tetapi sudah terlebih dahulu melalui tahapan teguran/peringatan kepada Termohon Kasasi melalui:
  - i. Surat Peringatan I Nomor 236/JBG/13, tertanggal 19 Agustus 2013;
  - ii. Surat Peringatan II Nomor 251/JBG/13, tertanggal 23 Agustus 2013;
  - iii. Surat Peringatan III Nomor 122/JBG/14, tertanggal 19 Maret 2014;
15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi di atas, terbukti bahwa sebelum proses pelelangan terhadap Objek Sengketa dilakukan oleh Pemohon Kasasi melalui perantaraan Pemohon Kasasi III, Pemohon Kasasi telah terlebih dahulu memberikan teguran/peringatan berupa Surat Peringatan I, II, III, kepada Termohon Kasasi sehingga dalil-dalil Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jambi sesuai Risalah Lelang Nomor 719/2014 tertanggal 28 November 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum jelas adalah pernyataan yang tidak memiliki dasar hukum/mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnyalah *Judex Juris* yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/PDT/2016/PT JMB. tanggal 03 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb. tertanggal 19 November 2015;
16. Bahwa Lelang Eksekusi terhadap Objek Sengketa juga telah dilakukan dengan Perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KPKNL) sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 ayat (1) RBG, yang menyebutkan penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara Kantor Lelang dan menurut Pasal 1 angka 4 Kep. Menkeu Nomor 450/KMK 01/2002 yang dimaksud Kantor Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) *in casu* Pemohon Kasasi III yang didalam prosesnya sudah terlebih dahulu melalui tahapan pemberitahuan kepada Misdiati/Debitur/Termohon Kasasi melalui:

i. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 343/Leg/2014, tertanggal 23 Mei 2014 yang berisikan pemberitahuan telah *wanprestasinya* atas pembayaran hutang atas fasilitas kredit UKM saudara Termohon Kasasi pada Pemohon Kasasi dengan memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2630/Rawasari seluas 305 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Kota Jambi, jalan Syailendra Lorong Pipa Rt 12 Nomor 013 Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kotabaru, Kota Jambi, Propinsi Jambi atas nama Termohon Kasasi;

Akan dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 26 Juni 2014;

Waktu : Pukul 09.00 WIB-Selesai;

Tempat : KPKNL Jambi;

Jalan Dr. Sutomo Nomor 17 Jambi;

ii. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 November 2014 melalui media Surat Kabar/Harian Tribun Jambi;

iii. Risalah Lelang Nomor 719/2014 tanggal 28-11-2014;

Bahwa pengumuman dan pemberitahuan pelaksanaan lelang terhadap Objek Sengketa oleh Pemohon Kasasi III tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 *juncto* Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 93/PMK.06/2010, yang berbunyi:

Pasal 1 angka 3:

“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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 19



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan;

Pasal 43 ayat 1:

"Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di Kota/Kabupaten tempat barang;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi tidak salah menerapkan hukum, oleh karena penetapan harga limit lelang objek jaminan oleh Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan dalam pengumuman dan pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan harga limit yang ditetapkan oleh Tergugat III, dan jauh dari beban hak tanggungan atas objek hak tanggungan;

Bahwa harga terendah yang diajukan Kreditur Rp300.000.000,00 tapi limit harga terendah yang dibuat dan diumumkan Juru Lelang hanya Rp191.000.000,00 dan terjual kepada pembeli lelang Rp191.000,000,00, dihubungkan dengan alasan keberatan Debitur, baik jumlah agunan maupun jumlah hutang Debitur serta NJOP dan harga pasaran maka, penetapan harga limit lelang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT BANK MEGA TBK cq. PT BANK MEGA TBK CABANG JAMBI 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 **PT BANK MEGA TBK Cq PT BANK MEGA TBK CABANG JAMBI** tersebut;

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 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

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/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 Kamis, tanggal 6 Oktober 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, 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 Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, 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 RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 2183 K/Pdt/2016