



**P U T U S A N**

**Nomor. 3330 K/Pdt/2012**

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

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

**H. Talip**, bertempat tinggal di Jalan Cakalang No. 80  
Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari,  
dalam hal ini memberi kuasa kepada : Risal Akman, SH.  
dan kawan Advokat, berkantor di Jalan S.Parman No.241  
Unaaha, Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara ;  
Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Desember  
2010;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang  
Kendari**, beralamat di Jalan Made Sabara No. 06,  
Kota Kendari;
- 2. Rosmiati**, bertempat tinggal di Jalan Malik Raya  
RT.007/RW.003, Kelurahan Korumba, Kecamatan  
Mandonga Kota Kendari;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/  
Terbanding I dan II ;

D a n

**PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Cq Pimpinan  
Danamon Simpan Pinjam (DSP) Mandonga**, yang  
beralamat di komplek Pasar Raya Mandonga;  
Turut Termohon kasasi dahulu Turut Tergugat/  
Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas kurang lebih 377 M2 yang terletak di Jalan Saranani, Kelurahan Mandonga, Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik an. H.Talip No. 80 Tahun 1999 Surat Ukur No. 39/Korumba/1999 Tanggal 6 September 1999 yang di atasnya terdapat bangunan, termasuk bangunan rumah toko (ruko) 4 petak yang dibangun pada tahun 2008.

Bahwa pada bulan Januari tahun 2007, Turut Tergugat melalui karyawannya datang menemui Penggugat di rumah Penggugat dengan maksud menawarkan bantuan fasilitas kredit sebagai modal usaha, dan awalnya Penggugat tidak mau, namun dengan berbagai rayuan yang menyakinkan Penggugat hingga akhirnya Penggugat menjalin kerjasama dengan Turut Tergugat melalui perjanjian kredit.

Bahwa sebelum perjanjian kredit ditandatangani oleh Penggugat, semua dokumen sebagai persyaratan administrasi dan lain-lainnya sepenuhnya diurus oleh karyawan Turut Tergugat, sedangkan Penggugat tinggal menandatangani perjanjian kredit dimaksud.

Bahwa setelah Penggugat dan Turut Tergugat sefakat kemudian menjalin kerjasama, maka terbitlah perjanjian kredit pertama No.SPK/TLP/046L/134/01/2007 dengan besarnya pinjaman sebesar Rp150.000.000,00,- dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung 03 Maret 2007 dan berakhir tanggal 03 Pebruari 2012 dengan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan status kepemilikan SHM No. 80 an. H. Talip LT/LB/377/400 M2 yang terletak di Jalan Saranani No.80, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari;

Bahwa setelah berjalan kurang lebih 6 (enam) bulan Penggugat membayar cicilan kredit kepada Turut Tergugat, kemudian datang lagi Turut Tergugat menawarkan untuk menambahkan fasilitas kredit, sehingga Penggugat yang tidak punya itikad buruk terhadap Turut Tergugat lalu menyetujuinya pula sehingga terbitlah surat perjanjian perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. ADD/TLP/046L/002/VIII/2007 tanggal 07 Agustus 2007 dengan jumlah fasilitas

Hal. 2 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit sebesar Rp225.000.000,00,- dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung tanggal 07 Agustus 2007 sampai dengan tanggal 07 Agustus 2012;

Bahwa demikian pula halnya pada perjanjian kedua, ketika Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran selama beberapa bulan berturut-turut, kemudian Turut Tergugat datang lagi menemui Penggugat dengan maksud menawarkan penambahan fasilitas kredit dari Rp225.000.000,00,- menjadi Rp370.000.000,00,- dengan jangka waktu pengembalian 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 20 Pebruari 2008 sampai dengan tanggal 20 Pebruari 2013 sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit tertanggal 20 Pebruari 2008;

Bahwa sebagaimana surat perubahan perjanjian kredit tanggal 20 Pebruari 2008, kemudian Penggugat melakukan kewajibannya membayar cicilan kredit hingga bulan oktober 2008, dan oleh karena usaha Penggugat mengalami penurunan maka cicilan kredit setiap bulannya sesuai dengan surat perubahan perjanjian kredit dengan Turut Tergugat, Penggugat tidak dapat memenuhi seluruhnya, sehingga dengan kondisi demikian lalu Penggugat menyampaikan kepada Turut Tergugat tentang hal itu, dan oleh Turut Tergugat menyatakan biar bunga dan denda saja yang dibayar dulu, nanti diperhitungkan kemudian bila ternyata Penggugat telah cukup dana untuk menyelesaikannya;

Bahwa setelah Penggugat mengangsur denda dan bunga kepada Turut Tergugat, secara tiba-tiba Penggugat melalui isteri Penggugat menerima surat peringatan I dari Turut Tergugat tertanggal 4 November 2008 tentang adanya keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga ditambah denda keterlambatan atas fasilitas kredit sebesar Rp10.928.535,00,-;

Bahwa atas surat peringatan I tersebut, oleh Penggugat dengan itikad baik kemudian membayar bunga dan denda sesuai kemampuan Penggugat yang juga diterima baik oleh Turut Tergugat sebagaimana dari setiap bukti transaksi penyetoran Penggugat yang akan diajukan sebagai bukti dalam perkara *a quo* dan penyetoran terakhir pada tanggal 29 Juni 2009 sebesar Rp9.000.000,00,-;

Bahwa setelah transaksi terakhir pembayaran cicilan kredit per tanggal 29 Juni 2009 sebagaimana tersebut pada point 9 di atas, kemudian Penggugat dengan itikad baik pula dan setiap bulan berusaha dan beberapa kali untuk melakukan pembayaran cicilan kepada Turut Tergugat namun ternyata Turut

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat menolak dan menyatakan tidak mau menerima lagi kecuali pembayarannya dilakukan secara tunai dan sekaligus, sehingga beberapa bulan kemudian Penggugat tidak dapat lagi mengangsur kredit tersebut, meskipun tenggang waktu masa kontrak baru akan berakhir pertanggal 20 Pebruari 2013;

Bahwa meskipun Penggugat masih melakukan pembayaran dengan membayar bunga dan denda pada setiap transaksi, secara mengejutkan pula tiba-tiba Penggugat menerima surat teguran (*aanmaning*) dari Pengadilan Negeri Kendari tanggal 19 Oktober 2009, dan setelah ada teguran tersebut barulah Penggugat mengetahui bila fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Turut Tergugat tersebut dinyatakan kredit macet, meskipun Penggugat masih punya itikad baik untuk menyelesaikannya hingga akhir masa kontrak per 20 Pebruari 2013;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 juni 2010 berdasarkan bukti Risalah Lelang, tergugat I telah melakukan pelelangan atas tanah hak milik Penggugat tersebut, akan tetapi Penggugat sama sekali tidak mengetahui akan adanya pelelangan tersebut, dan bahkan sebelum dilakukan pelelangan, Tergugat I sama sekali tidak pernah memberitahukan akan adanya pelelangan dan atau dengan kata lain Penggugat belum menerima panggilan dari Tergugat I setidaknya adanya surat peringatan dari Tergugat I perihal penyelesaian hutang Penggugat, sehingga kondisi seperti itu jelas Penggugat tidak diberi kesempatan untuk melunasi hutangnya tersebut paling lambat sebelum terjadinya pelelangan oleh Tergugat I tersebut sebagaimana ketentuan yang berlaku;

Bahwa demikian pula Penggugat sangat keberatan dan sangat sama sekali tidak menerima dan atau dengan kata lain Penggugat belum mengetahui berapa jumlah/total hutang Penggugat setelah dinyatakan kredit macet oleh Turut Tergugat, disamping itu nilai jual obyek lelang milik Penggugat sangat tidak sebanding dengan hutang Penggugat, dan atau dengan kata lain jual obyek lelang jaminan milik Penggugat adalah lebih besar dan bernilai milyaran rupiah dibanding dengan hutang Penggugat, karena itu tindakan Tergugat I yang menentukan harga limit atas nilai jual obyek jaminan milik Penggugat tersebut adalah sefihak dan karena itu tidak sah dan melawan hukum;

Bahwa dengan memperhatikan pula proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I pada hakekatnya dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan

Hal. 4 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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

hukum yang berlaku, yakni Tergugat I seharusnya merundingkan terlebih dahulu dengan Penggugat tentang jumlah hutang yang harus dibayar dan dituangkan dalam surat pernyataan bersama, namun hal itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I, hal itu sebagaimana diatur dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

“Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang (Penggugat) diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua lelang dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung utang untuk melunasinya”;

Bahwa dilain pihak Tergugat I dalam melakukan penentuan harga limit obyek jaminan telah bertindak secara sepihak, yang seharusnya demi memenuhi rasa keadilan dan untuk mendapatkan harga pasar atas objek lelang, Tergugat I harusnya menggunakan jasa penilai/*appraisal* dari pihak yang berkompeten untuk itu, namun Tergugat I lagi-lagi tidak melakukan hal itu, sehingga dengan kondisi demikian maka telah jelas Penggugat telah dirugikan akan hak-haknya atas obyek lelang tersebut, disamping itu pula Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak pembeli obyek jaminan milik Penggugat tersebut telah secara nyata melakukan tindakan kerjasama dengan melakukan transaksi penjualan lelang obyek jaminan milik Penggugat jauh dibawah harga pasar, atau setidaknya bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah patut mengetahui bahwa obyek lelang bernilai lebih besar dan atau tidak sebanding dengan harga yang ditawarkan, karena itu Tergugat II telah pula bertindak secara tidak hati-hati dan ceroboh membeli obyek jaminan milik Penggugat tersebut sangat jauh dibawah harga pasar;

Bahwa oleh karena proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I telah bertentangan dan merugikan hak orang lain dalam hal ini Penggugat (melawan hukum), maka adalah beralasan hukum pula bila pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut berdasarkan Risalah Lelang No. 099/2010 tanggal 29 Juni 2010 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya;

Bahwa oleh karena telah nyata perbuatan Tergugat I telah melakukan pelelangan atas obyek jaminan milik Penggugat tidak sesuai dengan prosedur

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ketentuan hukum yang berlaku, maka adalah beralasan hukum pula bila tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dikembalikan dalam kondisi dan situasi sebagaimana semula seperti sebelum terjadinya lelang;

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

Dalam Provisi :

1. Dalam keadaan mendesak untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi dari Penggugat, mohon kiranya bapak Ketua/Majelis Hakim dalam perkara ini berkenaan mengeluarkan putusan/penetapan yang beris;
2. Memerintahkan/menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan dan atau tidak melakukan kegiatan apapun di atas obyek lelang sebelum adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tindakan tergugat I yang telah melakukan pelelangan atas obyek jaminan milik Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan perbuatan Tergugat II yang telah membeli obyek jaminan milik Penggugat tersebut tidak secara hati-hati dan ceroboh adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum risalah lelang tanggal 29 Juni 2010 yang dibuat oleh Tergugat I dengan segala akibat hukumnya adalah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang seluas kurang lebih 377 M2 yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 80 tahun 1999 an. H. Talip sah milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat untuk menyerahkan/

Hal. 6 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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

mengembalikan dan dalam keadaan kosong kondisi dan situasi asset berupa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula sebagaimana sebelum terjadinya lelang;

6. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00,- perhari apabila lalai memenuhi putusan ini;
7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum lain dari Tergugat;
8. Menghukum pula Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
9. Menghukum pula Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam surat gugatan Penggugat baik terhadap posita maupun terhadap petitum, kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas;
2. Keberatan terhadap lelang eksekusi seharusnya diajukan sebelum pelaksanaan lelang:
  - a. Bahwa gugatan ini diajukan jauh setelah pelaksanaan lelang yaitu diajukan pada tanggal 06 Januari 2011 sedangkan lelang dilaksanakan pada tanggal 29 Juni 2010, karena itu sudah seharusnya gugatan ini tidak diterima;
  - b. Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, yang menyatakan bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan;
3. Eksepsi *obscuur libel*.
  - a. Bahwa lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 29 Juni 2010, berdasarkan Surat permintaan lelang dari Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Kendari Nomor : W.25.U1/740/Ht.04.10/V/

Hal. 7 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 tanggal 26 Mei 2010, perihal Pelimpahan Pelaksanaan Lelang Barang Sitaan berdasarkan Pemberian Hak Tanggungan No.195/2001,

- b. Penggugat dalam posita point 14 menyampaikan bahwa proses pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yakni (dikutip) Tergugat I seharusnya merundingkan terlebih dahulu dengan Penggugat tentang jumlah hutang yang harus dibayar dan dituangkan dalam pernyataan bersama, namun hal itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I, sebagaimana diatur dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 49 Prp tahun 1960;
- c. Bahwa lelang yang dilaksanakan pada tanggal 29 Juni 2010 adalah lelang eksekusi Pengadilan, dan bukan lelang Eksekusi PUPN;
- d. Berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dalam eksepsi ini Tergugat I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), oleh karena surat gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum;

## **Tergugat II.**

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II pada bagian eksepsi ini;

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan mengada-ada, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa kekaburan gugatan Penggugat tersebut dapat dilihat pada hal-hal sebagai berikut:

- a) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah seluas kurang lebih 377 M2 yang terletak di Jalan Saranani Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, adalah tanah milik atas nama H.Talip yang dilandasi oleh Sertifikat Hak Milik No. 80 tahun 1999, Surat Ukur No. 39/Korumba/1999 tanggal 6 September 1999 yang di atasnya terdapat bangunan Rumah Toko (Ruko) 4 (empat) petak adalah pernyataan yang salah dan keliru oleh karena tanah dan bangunan tersebut di atas, Sertifikat hak miliknya adalah atas nama Hj.Rosmiati

Hal. 8 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

### 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

yang dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional kota Kendari berdasarkan risalah lelang tertanggal 29 Juni 2010 No. 099/2010 yang terletak di Klurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, seperti apa yang diuraikan oleh pihak Penggugat pada point satu (1) yang mana hal ini akan membingungkan pihak majelis hakim perkara perdata No.09/Pdt.G/2011/PN.Kdi, dalam melakukan sidang peninjauan lapangan dalam menentukan letak tanah dan bangunan dimaksud. Sehingga dengan demikian amat patutlah jikalau gugatan dari pihak Penggugat terhadap Tergugat II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- b) Bahwa dalam gugatan dari pihak Penggugat sama sekali tidak pernah mempersoalkan kehadiran Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari selaku Tergugat, sementara sertifikat hak Milik No. 80 Tahun 1999, surat Ukur No. 39/Korumba/1999, tanggal 6 september 1999 telah dibalik nama dari pihak Penggugat (H. Talip) kepihak Tergugat II (Hj. Rosmiati) oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari yang didasari dengan adanya Risalah Lelang tanggal 29 Juni 2010 No. 099/2010, sehingga patutlah dikatakan gugatan Penggugat adalah kabur.

## Turut Tergugat:

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat di dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan terbukti kebenarannya secara hukum.

Bahwa ditolak dengan tegas dalil-dalil posita Penggugat butir 2 dan 3 yang mendalilkan bahwa pada saat penawaran kredit dilakukan oleh turut Tergugat kepada Penggugat dan semua dokumen sebagai persyaratan adminstrasi sepenuhnya diurus oleh karyawan Turut Tergugat, karena dalil tersebut tidak beralasan, mengingat berdasarkan formulir aplikasi pinjaman danamon simpan pinjam tanggal 30 Januari 2007 Jo formulir aplikasi pinjaman danamon simpan pinjam tanggal 07 Agustus 2007 Jo formulir aplikasi pinjaman danamon simpan pinjam tanggal 19 Februari 2008, permohonan pengajuan kredit tersebut, diajukan dan ditandatangani oleh Penggugat sebagai Pemohon, sehingga berdasarkan permohonan yang diajukan tersebut selanjutnya diproses lebih lanjut untuk mendapatkan persetujuan.

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

### 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

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut pada bagian eksepsi di atas yang diuraikan oleh Turut Tergugat, maka adalah sangat beralasan dan berdasar hukum apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini sependapat dengan eksepsi Turut Tergugat dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk erklaard*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor : 09/Pdt.G/2011/PN.Kdi. tanggal 02 Agustus 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp786.000,00.- (tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan putusan Nomor :83/Pdt/2011/PT.Sultra tanggal 06 Maret 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Desember 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 April 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor : 09/Pdt.G/2011/PN.Kdi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2012 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 15 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban

Hal. 10 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari masing-masing pada tanggal 24 Mei 2012 dan 29 Mei 2012 ;

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

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

1. Bahwa putusan *judex facti* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara *a quo* telah lalai dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, oleh karena itu adalah beralasan hukum putusan tersebut dinyatakan batal dan atau dibatalkan dengan alasan hukum:

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi halaman 4 yang telah mempertimbangkan tentang memori banding dari Penggugat/Pembanding pada point 1 dianggapnya hanya merupakan pengulangan dari gugatan Penggugat, pertimbangan hukum *judex facti* tersebut adalah pertimbangan yang sangat keliru dan nyata melanggar hukum acara, sebab memori banding dari Penggugat/Pemohon Kasasi tersebut merupakan fakta *juridis* yang sama sekali tidak dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *judex facti* maupun Pengadilan Negeri Kendari.

Bahwa dengan mencermati bukti T.I.1 (terlampir) berupa surat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari yang ditujukan kepada Tergugat I (Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) Perihal : Pelimpahan Pelaksanaan Lelang Barang Sitaan, dimana isi surat tersebut sangat jelas termuat permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari Ub.Panitera/ Sekretaris an. Hj. Elsy Mangindaan, SH,M.Si., memohon dengan hormat kepada Tergugat II (Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) untuk melaksanakan lelang ulang terhadap obyek hak tanggungan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Saranani, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Sertifikat Hak Milik Nomor 80 Tanggal 6 September 1999 luas 377 M2 atas nama H. Talip (Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding);

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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

Bahwa dengan adanya surat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana bukti T.1 yang diajukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi dengan isinya meminta untuk dilakukan lelang ulang, maka secara nyata dan juridis bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi telah mengakui bahwa pihaknya telah menerima dengan baik pelimpahan obyek lelang dari Turut Tergugat/ Turut Termohon Kasasi untuk selanjutnya dilakukan proses lelang ulang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan atas hal itu seharusnya Termohon Kasasi/Tergugat I melakukan serangkaian proses pelelangan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi justeru Tergugat I/Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni langsung melakukan penjualan lelang kepada Tergugat II/Termohon Kasasi tanpa terlebih dahulu melakukan langkah-langkah semisal melakukan teguran-teguran kepada Pemohon Kasasi/Penggugat (H.Talip) sebagai pihak yang menguasai obyek yang akan dilelang tersebut.

Bahwa itikad buruk dan tindakan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pihak tergugat I/Termohon Kasasi dapat terlihat dengan jelas dan nyata sebagai berikut:

1. Tergugat I/Termohon Kasasi telah mengabaikan surat Ketua Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana bukti T.I.1 perihal permintaan lelang ulang dan justeru Tergugat I langsung melakukan penjualan lelang tanpa memberikan teguran-teguran kepada Pemohon Kasasi/ Penggugat terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Tergugat I/Termohon Kasasi tidak pernah merundingkan terlebih dahulu kepada Pemohon Kasasi sebagai pihak yang berkompensi dengan obyek sengketa (obyek jaminan kredit) termasuk berapa jumlah nominal hutang Pemohon Kasasi yang merupakan kewajiban yang harus dilunasi oleh Pemohon Kasasi/Penggugat;
3. Tergugat I/Termohon Kasasi tidak memperhatikan masa waktu/ tenggang waktu pembayaran cicilan/kredit oleh Pemohon Kasasi yang masih akan berakhir pada tahun

Hal. 12 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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)



2013 (vide bukti P3 = TT.12), yang seharusnya Tergugat I memberi kesempatan kepada Pemohon Kasasi dengan cara memberikan panggilan dan teguran-teguran terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun Tergugat I sama sekali tidak pernah melakukan hal tersebut;

4. Bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi telah menjual obyek jaminan milik penggugat/pemohon kasasi hanya sekitar Rp401.000.0000,00,- saja sementara harga riil obyek sengketa yang memiliki nilai jual jauh lebih besar dan berkisar Rp1.500.000.000,00.- (satu milyar lima ratus juta);
5. Bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi telah menerima harga limit yang telah ditentukan secara sepihak oleh Pengadilan Negeri Kendari tanpa ada melakukan langkah-langkah perundingan terlebih dahulu antara Pemohon Kasasi dengan Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi untuk menentukan jumlah nominal dari keseluruhan hutang Pemohon Kasasi yang selanjutnya dibuatkan surat pernyataan kesepakatan dan atau pengakuan hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 49 Prp. Tahun 1960 Jo. Keputusan Presiden No. 11 Tahun 1976 Jo. Keputusan Menteri Keuangan masing-masing No. 293/KMK.09/1993 Jo. No. 294/KMK.09/1993.
2. Bahwa majelis hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara maupun majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara *a quo* telah salah dan telah melakukan kekeliruan yang nyata serta salah dalam menerapkan hukum dan bertentangan dengan hukum dan telah nyata berpihak kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena itu haruslah ditolak, padahal secara *defacto* dan *dejure* telah terbukti bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I

Hal. 13 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah tidak sah dan melawan hukum, karena itu putusan seperti itu haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan dengan alasan *juridis*:

Bahwa *judex facti* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara *a quo* sebagaimana telah diakui sendiri di dalam salah satu pertimbangan putusannya halaman 42.... dan seterusnya, majelis hakim telah mempertimbangkan bahwa yang menjadi persoalan yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah pelelangan obyek sengketa tersebut dapat dibatalkan dengan alasan:

1. Jumlah utang Penggugat dari Turut Tergugat belum pasti jumlahnya dan belum jatuh tempo;
2. Tergugat I sebelum melakukan pelelangan tidak memberitahukan kepada Penggugat dan tidak mengundang Penggugat untuk membicarakan harga limit;
3. Penjualan lelang jauh dibawah harga obyek lelang karena nilai obyek di atas 1 (satu) milyar rupiah;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut pada ad. 1 diatas, majelis hakim selanjutnya telah berkesimpulan bahwa penggugat telah terbukti sejak tanggal 6 April 2009 Penggugat/Pembanding tidak melakukan pembayaran sehingga hutang Penggugat telah jatuh tempo berdasarkan ketentuan Pasal 6 bukti P.2 = T.T.3;

Bahwa terhadap kesimpulan dan pendapat majelis hakim sebagaimana di atas, pada perinsipnya adalah suatu kekeliruan yang nyata dan telah bertentangan dengan hukum yang berlaku, sebab ternyata dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan diperoleh fakta bahwa Penggugat telah terikat perjanjian kredit dengan Turut Tergugat/ Terbanding sebagaimana bukti P.2, P.3 dan P.4 di mana perjanjian tersebut baru akan berakhir (jatuh tempo) pada tanggal 20 Pebruari 2013, sehingga dengan demikian jatuh tempo yang dimaksudkan oleh majelis hakim tersebut bukan didasari pada perjanjian kredit sebagaimana bukti P.1, P.2 dan P.3 tersebut, melainkan hanya mendasarkan pada pembayaran hutang/cicilan kredit Penggugat kepada Turut Tergugat untuk setiap bulannya;

Hal. 14 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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)





Bahwa selanjutnya dengan merujuk pada pertimbangan *judex facti* yang mengambil alih pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kendari bahwa pada halaman 44 dan 45 dimana majelis hakim mempertimbangkan bahwa sejak Tanggal 6 April 2009 Penggugat telah tidak melakukan pembayaran angsuran, padahal disisi lain majelis hakim telah pula mengakui dan merupakan suatu fakta hukum bahwa pada tanggal 29 Juni 2009 Penggugat telah melakukan pembayaran langsung kepada pihak Bank Danamon (Turut Termohon Kasasi) sebesar Rp9.000.000,00,- (sembilan juta rupiah) sebagaimana bukti bertanda P.9 (vide putusan Pengadilan Negeri Kendari Hal-45), artinya bahwa pihak Turut Tergugat (Bank Danamon) masih menerima pembayaran cicilan/kredit Pemohon Kasasi dengan baik pada tanggal 29 Juni 2009, dan walaupun kredit Pemohon Kasasi dinyatakan kredit macet dan telah diserahkan penyelesaiannya kepada Tergugat I/Termohon Kasasi, maka seyogianya Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat tidak berhak lagi untuk menerima pembayaran cicilan/kredit dari Penggugat/nasabah;

Bahwa apabila dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* sebagaimana diatas maka telah jelas terjadi pertentangan dengan pertimbangan hukumnya sendiri, sehingga pertimbangan *judex facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah terbukti tidak melakukan pembayaran sejak Tanggal 6 April 2009 sehingga melanggar perjanjian kredit dan hutang Penggugat telah jatuh tempo adalah suatu kekeliruan dan kesalahan yang nyata dan salah menerapkan hukum;

Bahwa pula dengan menghubungkan serta mencermati surat-surat peringatan masing-masing sebagai berikut:

- Peringatan ke-1 tanggal 4 Nopember 2008;
- Peringatan ke-2 tanggal 24 Nopember 2008;
- Peringatan ke-3 tanggal 06 April 2009;

Bahwa meskipun Penggugat/Pemohon Kasasi telah membantah adanya surat peringatan ke-2 dan ke-3 yang kini telah dilaporkan ke Kepolisian dengan dugaan pemalsuan (vide bukti P.10), maka dengan menghubungkan bukti P.9 berupa pembayaran cicilan kredit Penggugat/Pemohon Kasasi tertanggal 29 Juni 2009 kepada turut termohon kasasi sebesar Rp9.000.000,00,- yang mana Turut Tergugat (PT.Bank

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Danamon) ternyata masih menerima dengan baik pembayaran cicilan kredit oleh Penggugat sedangkan peringatan ke-3 telah diterbitkan oleh Turut Tergugat yang menurut *judex facti* dianggap telah lalai melakukan pembayaran dan hutang Penggugat telah jatuh tempo;

Bahwa andaikan saja Turut Tergugat (PT.Bank Danamon) menganggap hutang Penggugat telah jatuh tempo per 6 April 2009, akan tetapi pertanyaannya adalah mengapa Turut Tergugat/Turut Termohon kasasi masih juga menerima pembayaran cicilan Penggugat pada tanggal 29 Juni 2009...? (vide bukti P.9), oleh karenanya surat peringatan ke-2 dan surat peringatan ke-3 dari Turut Tergugat hanyalah rekayasa dan tidak benar ditandatangani oleh isteri Pemohon Kasasi;

4. Bahwa putusan *judex facti* yang mengambil alih pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kendari telah salah dan keliru menafsirkan tentang kredit Penggugat/Pemohon Kasasi telah dinyatakan telah jatuh tempo, padahal berdasarkan kontrak kredit baru akan berakhir per tanggal 20 Pebruari 2013 dengan alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa dengan mencermati pertimbangan *judex facti* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara *a quo* yang menyebutkan bahwa Penggugat telah tidak melakukan pembayaran sehingga menurut ketentuan Pasal 6 bukti P.2 = T.T.3 Penggugat telah melanggar perjanjian dan hutang Penggugat telah jatuh tempo;

Bahwa *judex facti* sangat-sangat keliru menafsirkan tentang kredit Penggugat/Pemohon Kasasi yang dinyatakan telah jatuh tempo hanya berdasarkan pada hutang Penggugat dengan mengenyampingkan adanya perjanjian kredit antara Penggugat dan Turut Tergugat sebagaimana bukti P.1, P.2 dan P3 yang mana perjanjian kredit tersebut baru akan berakhir pada tanggal 20 Pebruari 2013;

Bahwa sesuai dengan perjanjian kredit Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi (bukti P.1, P.2 dan P.3) yang baru akan berakhir per 20 Pebruari 2013, maka Penggugat/Pemohon Kasasi masih ada tenggang waktu dan masih punya itikad baik untuk melakukan pembayaran dan atau pelunasan kredit hingga masa jatuh tempo perjanjian kredit selesai, akan tetapi sangat aneh dan terkesan telah melawan hukum Turut Tergugat kemudian menyerahkan pengurusan hutang

Hal. 16 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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 kepada Tergugat I/Termohon Kasasi yang terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri Kendari, apalagi dengan mencermati perjanjian kredit Pemohon Kasasi baru berjalan 6 (enam) bulan;

Bahwa majelis hakim hanya mendasarkan pada jatuh tempo hutang Peggugat bukan didasari pada kontrak perjanjian kredit (bukti P.1, P.2, P.3), oleh karena itu pertimbangan hukum dan putusan *judex facti* tersebut haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan karena dipandang sebagai salah menerapkan hukum;

5. Bahwa *judex facti* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari telah melampaui batas kewenangannya dengan begitu saja menyatakan bahwa Peggugat telah melanggar perjanjian dan hutang Pemohon Kasasi/ Peggugat telah jatuh tempoh dan hutang Peggugat telah pasti yaitu sebesar Rp431.913.454,00,- (bukti T.T.10), padahal secara *juridis* disamping belum adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap atas berapa besarnya hutang Peggugat kepada Turut Tergugat juga hal itu adalah kewenangan hakim perdata yang akan menilai ada tidaknya wanprestasi/ ingkar janji;

Bahwa dengan mencermati gugatan Peggugat adalah berkenan dengan adanya perbuatan melawan hukum atas pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi yang tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku namun disisi lain *judex facti* justeru dalam pertimbangan putusannya mempertimbangkan tentang jatuh tempo hutang peggugat/pemohon kasasi sebesar Rp431.913.454,00,- dan seolah-olah bahwa perkara *a quo* adalah perkara wanprestasi/ingkar janji, padahal bila *judex facti* secara profesional memeriksa dan mengadili perkara ini, dapat diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah melakukan proses pelelangan terhadap obyek sengketa milik Peggugat/Pemohon Kasasi tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dimana Tergugat I hanya langsung melakukan penjualan atas obyek jaminan Peggugat tersebut tanpa melakukan langkah-langkah pemanggilan dan teguran-teguran terlebih dahulu terhadap Peggugat/Pemohon Kasasi dan bahkan hingga sampai pada proses pelelangan, Peggugat/Pemohon Kasasi tidak pernah mengetahuinya, sebab Tergugat I/Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah melakukan serangkaian prosedur pelelangan yang benar

Hal. 17 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

1. Bahwa *judex facti* telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum yakni *judex facti* menyatakan bahwa pelelangan obyek jaminan tidak melanggar prosedur dan tata cara pelelangan sebagaimana diatur dalam uu No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan peraturan menteri keuangan No. 93 tahun 2010 pada kenyataannya lelang yang dilakukan oleh tergugat i telah bertentangan dengan pasal 36 ayat (1), (2) dan (3) serta pasal 37 ayat (1) Permenkeu No. 93 tahun 2010, karena itu mengakibatkan putusan semacam itu haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan dengan alasan hukum berikut:

Bahwa *judex facti* yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama yang berpendapat bahwa pelelangan tidak melanggar ketentuan yang berlaku, pada hakekatnya adalah telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1), (2) dan (3) serta Pasal 37 ayat (1) Permenkeu No. 93 Tahun 2010 khususnya berkenaan dengan penetapan harga limit;

Bahwa dengan mencermati penetapan harga/nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi ternyata hanyalah berdasarkan pada nilai/harga limit yang ditentukan secara sepihak oleh Pengadilan Negeri Kendari bukan ditentukan oleh penilai dan atau penaksir yang bertindak secara independen, sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tahun 2010 Pasal 36 ayat (1), (2), dan (3) sebagai berikut:

Pasal 36 ayat (1) :

Penjual/pemilik barang dalam menetapkan harga limit harus berdasarkan pada : penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir;

Pasal 36 ayat (2):

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang diberikan.

Pasal 36 ayat (3):

Hal. 18 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan termasuk kurator untuk benda seni dan antik/kuno;

Bahwa sehubungan dengan ketentuan sebagaimana di atas, maka telah jelas bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi telah menerima penetapan harga/nilai limit hanya secara sepihak ditentukan oleh Pengadilan Negeri Kendari bukan oleh penilai dan atau penaksir yang secara independen dan dapat dipertanggungjawabkan.

Bahwa penetapan harga limit oleh Tergugat I yang dilakukan secara sepihak berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kendari ternyata dilakukan secara sembunyi dan rahasia dan nilai limit tersebut baru diketahui setelah ditetapkan pembelinya yakni Tergugat II/Termohon Kasasi II karena itu tindakan Tergugat I jelas merupakan perbuatan melawan hukum secara kerjasama dengan Tergugat II dan Turut Tergugat dan melanggar ketentuan Pasal 37 ayat (1) Nilai Limitif bersifat tidak rahasia;

Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat II dengan tidak berdasarkan pada nilai limit yang ditentukan oleh panilai atau penaksir yang independen serta harga limit dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan rahasia, serta perbuatan Tergugat II yang telah membeli obyek sengketa tidak sesuai dengan penetapan harga limit yang ditentukan secara independen dan jauh di bawah harga sesungguhnya secara nyata adalah perbuatan melawan hukum yang juga telah merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat dimana dengan mencermati fakta hukum dipersidangan dan bukti-bukti lain diperoleh fakta bahwa obyek lelang milik Pemohon Kasasi adalah bernilai milyaran rupiah, sedangkan harga limit dari Tergugat I hanya sebesar Rp401.000.000,00,- (empat ratus juta rupiah);

2. Bahwa demikian pula *judex facti* telah melakukan kekeliruan yang nyata yang menyatakan lelang telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku, yang seharusnya pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I haruslah dinyatakan batal demi hukum dengan alasan hukum sebagai berikut:

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan mencermati bukti P.1, P.2 dan P.3 tentang perjanjian kredit antara Penggugat dengan Turut Tergugat secara nyata dan jelas bahwa batas akhir pembayaran/jatuh tempo adalah per 20 Pebruari 2013, namun dalam perjalanan pembayaran cicilan/kredit kemudian Turut Tergugat secara sefihak menyatakan sebagai kredit macet dan melimpahkan ke Pengadilan Negeri Kendari selanjutnya oleh Tergugat I melakukan penjualan obyek sengketa;

Bahwa dengan fakta-fakta hukum tersebut maka terjadinya keterlambatan pembayaran angsuran Penggugat/Pemohon Kasasi pada Turut Tergugat tidaklah serta merta dilimpahkan penyelesaiannya kepada Tergugat I/Termohon Kasasi, melainkan bisa melalui jalur gugatan perdata melalui perbuatan wanprestasi atas keterlambatan pembayaran dengan jumlah hutang Penggugat yang belum terbayarkan;

3. Bahwa *judex facti* yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yakni *judex facti* mempertimbangkan hutang Penggugat yang telah jatuh tempo padahal secara *juridis* perjanjian kredit (bukti P.1, P.2, P.3) baru akan berakhir per 20 pebruari 2013, karena itu mengakibatkan putusan semacam itu haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan dengan alasan:

Bahwa *judex facti* dalam perkara *a quo* telah salah dan keliru mempertimbangkan tentang jumlah hutang Penggugat yang belum jatuh tempo. Padahal yang menjadi pokok permasalahan sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendari adalah adanya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga menurut hukum pelelangan tersebut harulah dinyatakan batal dan atau dibatalkan.

Bahwa dari fakta hukum tersebut telah nyata bahwa Tergugat I/ Terbanding tidak melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku, hal ini dapat dilihat dengan jelas dari bukti yang diajukan oleh Tergugat I yakni bukti T.I.1 (terlampir) berupa surat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari yang ditujukan kepada Tergugat I (Kepala Kantor Pelayanan

Hal. 20 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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

Piutang dan Lelang Negara) perihal : Pelimpahan Pelaksanaan Lelang Barang Sitaan, dimana isi surat tersebut sangat jelas termuat permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari Ub.Panitera/Sekretaris an. Hj. Elsy Mangindaan, SH,M.Si memohon dengan hormat kepada Tergugat II (Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) untuk melaksanakan lelang ulang terhadap obyek hak tanggungan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Saranani, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari Sertifikat Hak Milik Nomor 80 Tanggal 6 September 1999 luas 377 M2 atas nama H. Talip (Penggugat/Pembanding);

Bahwa dengan mencermati isi surat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari tersebut (vide bukti T.I.1) tersebut, maka telah jelas dan tegas bahwa Tergugat I diminta untuk melakukan lelang ulang atas obyek hak tanggungan milik Penggugat/Pemohon Kasasi/Pembanding;

Bahwa dengan bukti T.I.1 berupa adanya permintaan/permohonan lelang ulang dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari kepada Tergugat I tersebut, maka secara *juridis* Tergugat I haruslah melaksanakan serangkaian prosedur pelelangan barang sitaan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ic. UU No. 49 Perpu Tahun 1960;

Bahwa permintaan lelang ulang tersebut pihak Tegugat I haruslah didahului dengan menerbitkan surat panggilan kepada Penggugat/Pembanding selaku Termohon lelang berdasarkan UU No. 49 Prp Tahun 1960 perihal penyelesaian piutang sekaligus untuk dirundingkan, dan jika hal itu ternyata Penggugat/Pembanding tidak juga mengindahkannya, maka sesuai dengan prosedur dan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat I selanjutnya menerbitkan surat peringatan namun pada kenyataannya bahwa Tergugat I hanya langsung melakukan penjualan lelang dimuka umum tanpa surat pemberitahuan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut;

Bahwa terhadap tindakan Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding yang hanya langsung melakukan penjualan terhadap obyek sengketa milik Penggugat tersebut adalah tindakan melawan hukum, sebab secara nyata bahwa Tergugat I tidak terlebih dahulu melakukan langkah-langkah persuasif yakni dengan memanggil Penggugat/Pembanding maupun menerbitkan

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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)



surat peringatan untuk kemudian dilakukan dan atau dirundingkan tentang penyelesaian hutang dan jumlah hutang Penggugat/Pembanding kepada Turut Tergugat/Terbanding dan jika ternyata Penggugat/Pembanding tidak juga mengindahkan surat pemberitahuan dan atau surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat I/Terbanding, maka Tergugat I berwenang untuk menerbitkan surat paksa. Dan oleh karena Tergugat I telah nyata tidak melaksanakan lelang dan atau telah melanggar prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 49 Prp. Tahun 1960 Jo. Keputusan Presiden No. 11 Tahun 1976 Jo. Keputusan Menteri Keuangan masing-masing No. 293/KMK.09/ 1993 Jo. No. 294/KMK.09/1993;

Bahwa dengan mencermati keseluruhan bukti yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding Termohon Kasasi ternyata tidak ada satupun bukti yang menyatakan bila Tergugat I telah melakukan prosedur pemanggilan dan atau teguran-teguran kepada Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding berkenen dengan hutang Pemohon Kasasi/Penggugat kepada Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi, namun justeru terlihat nyata dari bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat tertanggal 31 Mei 2010 yakni berupa surat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari Ub. Panitera/Sekretaris yang ditujukan kepada H. Talip (Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding) yang isinya memberitahukan kepada Penggugat bahwa sebidang tanah milik Penggugat/ Pembanding akan dilaksanakan lelang pada:

Hari, Tanggal : Selasa, 29 Juni 2010

Jam : 09.00 Wita

Tempat : Kantor Pengadilan Negeri Kendari Jalan Mayjen  
Sutoyo 37 Kendari.

Bahwa apabila dicermati isi dan maksud surat tersebut ternyata, adalah telah bertentangan dengan bukti T.I.1 berupa surat pelimpahan dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari kepada Tergugat I/Terbanding untuk dilakukan lelang ulang, namun pada kenyataannya bahwa Pengadilan Negeri Kendari lah yang telah memberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding tentang akan adanya lelang dan bukan pihak Tergugat I/ Terbanding/Termohom Kasasi sebagai pihak yang berkompeten;

Bahwa dengan diserahkannya pelaksanaan lelang ulang oleh Ketua Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana bukti T.I.1 tersebut, maka secara

Hal. 22 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tanggungjawab pelaksanaan dan serangkaian pelaksanaan lelang atas obyek sengketa milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut sepenuhnya adalah di bawah kewenangan Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi dan tidak lagi ada kaitannya dengan Ketua Pengadilan Negeri Kendari tersebut.

9. Bahwa majelis hakim Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara *a quo* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, karena secara *defacto* dan *dejure* telah terbukti bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi tersebut adalah tidak sah, karena itu putusan seperti itu haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan dengan alasan *juridis* berikut ini:

Bahwa dengan memperhatikan bukti P.2, P.3. Dan P.4 yang sama dengan bukti T T.3 yakni tentang surat perjanjian kredit antara Penggugat dan Turut Tergugat diketahui bahwa masa waktu dan atau tenggang waktu (jatuh tempo) perjanjian kredit baru akan berakhir per 20 Pebruari 2013;

Bahwa sehubungan dengan bukti tersebut, meskipun tenggang waktu/jatuh tempo pengembalian kredit Penggugat belum berakhir ternyata Turut Tergugat telah mengajukan permintaan pelelangan atas obyek sengketa kepada Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Kendari;

Bahwa meskipun Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat telah mengajukan permintaan pelelangan atas obyek sengketa milik Penggugat tersebut, maka Tergugat I/Terbanding seharusnya memanggil dan merundingkan terlebih dahulu dengan Penggugat mengenai upaya penyelesaian dengan memperhatikan masa jatuh tempo perjanjian yang baru akan berakhir yakni per 20 Pebruari 2013, artinya bahwa Tergugat I/Terbanding yang telah diminta oleh Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Kendari untuk melaksanakan pelelangan atas obyek jaminan tersebut dapat memberikan toleransi untuk menyelesaikan segala tunggakan Penggugat/Pembanding pada Turut Tergugat sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang (Penggugat) diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar,

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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)



termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan dengan piutang ini, maka oleh ketua lelang dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung utang untuk melunasinya;

Bahwa oleh karena Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding tidak melaksanakan amanah UU No. 49 Perpu Tahun 1960 (vide bukti P.11) demikian pula tenggang waktu masa jatuh tempo perjanjian kredit yang baru akan berakhir per 20 Pebruari 2013 tersebut, maka telah jelas bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku dan oleh karena itu adalah patut beralasan hukum bila Tergugat I/Terbanding dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

10. bahwa *judex facti* yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Kendari) dalam perkara *a quo* telah salah dan lalai serta keliru dalam menerapkan dengan mengenyampingkan dan atau tidak mempertimbangkan semua bukti- bukti surat (tertulis) dan keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding sedangkan secara nyata bahwa kredit yang dipinjam oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut bukanlah kredit macet sehingga penjualan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding tersebut adalah keliru disamping harga penjualan obyek sengketa tersebut jauh lebih kecil dari harga tanah sengketa sesungguhnya, karena itu adalah putusan yang harus dinyatakan batal dan atau dibatalkan;

Bahwa dengan memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding ternyata oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tidak mempertimbangkannya tanpa alasan yang jelas, padahal bukti-bukti tersebut sangat relevan dan berhubungan dengan dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut, hal ini dapat dilihat dari bukti P.5 sampai dengan P.9 yang kesemuanya adalah bukti pembayaran kredit Penggugat kepada Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi, dimana transaksi terakhir per tanggal 29 Juni 2009, oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah membayar cicilan/angsuran sebesar Rp9.000.000,00.- kepada Turut Tergugat;

Hal. 24 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pembayaran cicilan kredit oleh Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut, oleh Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi masih menerimanya dengan kata lain bahwa Turut Tergugat telah menerima dengan baik itikad baik dari Penggugat/Pembanding untuk membayar cicilan kredit Penggugat/Pembanding tersebut, dan sekiranya saja Penggugat tidak memiliki itikad baik lagi untuk segera membayar cicilan/kreditnya tersebut maka didalam transaksi pembayaran cicilan akan terlihat jelas bahwa Penggugat/Pembanding sama sekali sudah tidak pernah membayar lagi dengan beberapa waktu lamanya, akan tetapi ternyata Penggugat/ Pembanding masih lancar mengangsur/membayar cicilan tersebut meskipun tidak sesuai dengan jumlah yang diperjanjikan sebelumnya;

Bahwa terhadap tindakan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan membayar angsurannya kepada Turut Tergugat tidak sesuai dengan perjanjian sebelumnya dengan Turut Tergugat bukan tanpa alasan, melainkan adalah usaha Penggugat/Pembanding yang mengalami penurunan sehingga Penggugat/Pembanding telah pula menyampaikannya kepada Turut Tergugat dan Turut Tergugat menghendakinya, karena itu dengan itikad baik dari Penggugat/Pembanding kemudian membayar setiap bulan sesuai dengan kemampuan dan sisanya akan diperhitungkan pada saat pelunasan hutang dikemudian hari (vide bukti bukti P.5 sampai dengan P.9);

Bahwa sekiranya Turut Tergugat/Termohon Kasasi berkesimpulan bahwa terhadap fasilitas kredit Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dianggap sebagai kredit macet, maka jelas Turut Tergugat tidak akan pernah lagi menerima angsuran Penggugat/Pembanding tersebut, tapi pada kenyataannya bahwa Turut Tergugat masih menerima setiap transaksi pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding setiap bulannya yakni setoran terakhir per 29 Juni 2009 (vide bukti P.5 s/d P.9);

Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya bukti P.4 s/d P.9 tersebut oleh *judex facti* maupun Pengadilan Negeri Kendari tersebut, sedangkan secara secara *juridis* bahwa bukti-bukti tersebut sangat relevan dan mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat, maka menurut hukum putusan tersebut haruslah dibatalkan karena telah salah menerapkan hukum dan

Hal. 25 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

### 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)





atau lalai menerapkan peraturan perundang-undangan yang mengakibatkan kebatalan;

11. Bahwa demikian pula *judex facti* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara *a quo* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan bukti surat P.10 padahal bukti tersebut sangat relevan dan berhubungan dengan dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding sebagai berikut :

Bahwa dengan mencermati pertimbangan hakim tingkat pertama apabila dihubungkan dengan bukti TT.5 berupa surat-surat peringatan masing-masing tertanggal 4 Nopember 2008, tanggal 24 Nopember 2008 dan tanggal 06 April 2009, dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan ternyata bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding adalah benar hanya menerima surat peringatan I tertanggal 04 Nopember 2008, sedangkan peringatan ke-2 dan peringatan ke-3 sama sekali Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menerimanya maupun menandatangani, oleh karena itu atas surat-surat peringatan ke-2 dan ke-3 tersebut Penggugat telah melaporkan kepada pihak Kepolisian sebagai tindak pidana pemalsuan sebagaimana terbukti dari bukti tertulis Penggugat/Pembanding yakni bukti P.10 berupa Laporan H.Talip (Pemohon Kasasi/Penggugat) dengan dugaan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh PT. Danamon DSP Unit Pasar Raya Mandonga (Turut Termohon Kasasi/Turut-Tergugat/ Turut Terbanding).

Bahwa dengan adanya Penggugat/Pembanding melaporkan Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi kepada pihak Kepolisian vide bukti P.10, maka telah jelas dan nyata bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding telah didasarkan pada permintaan pelalangan yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, karena itu adalah berlawanan hukum bila pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/ Terbanding tersebut haruslah dinyatakan batal dan tidak sah dan Turut Tergugat dihukum untuk mematuhi isi putusan ini;

12. Bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara *a quo* telah salah dan lalai serta keliru dalam menerapkan hukum dan atau mengadili bertentangan ketentuan hukum yang berlaku yakni tidak melakukan prosedur lelang dengan memanggil pihak Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding terlebih dahulu sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan, dan karena itu

Hal. 26 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan semacam itu haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan dengan alasan hukum sebagaimana berikut ini:

Bahwa dengan memperhatikan bukti P.16 berupa surat pernyataan H. Talip (Penggugat) yang menerangkan bahwa benar H. Talip sama sekali tidak pernah menerima panggilan dari kantor lelang (Termohon Kasasi I/ Tergugat I/Terbanding) sehubungan dengan lelang tanah miliknya tersebut, dan bila dihubungkan dengan keterangan para saksimasing-masing saksi Hermanus Yunus, saksi H. Darmawangsa dan saksi Lisa pada pokoknya menerangkan bahwa pelaksanaan lelang tidak ada pemberitahuan dan atau panggilan dari kantor lelang (Tergugat I) kepada penggugat H. Talip dan tiba-tiba saja dieksekusi;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka telah jelas dan nyata bahwa Tergugat I/Terbanding sama tidak pernah memberitahukan kepada penggugat/pembanding tentang adanya permintaan lelang obyek sengketa, sehingga dengan maka Tergugat I telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan langsung melakukan penjualan obyek sengketa milik penggugat/pembanding tanpa memberikan panggilan dan pemberitahuan kepada Penggugat/Pembanding sebagai pihak yang berhutang dan berhak atas obyek sengketa *a quo* tanah Hak Milik No. 80 Tahun 1999 an. H. Talip (Pemohon Kasasi/Penggugat);

Berdasarkan fakta hukum tersebut maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding tersebut berdasarkan risalah lelang tertanggal 29 Juni 2009 tersebut adalah tidak sah dan karena itu haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding telah menyalahi prosedur lelang atas obyek sengketa milik Penggugat/pembanding, maka pertimbangan hukum *judex facti* yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama sebagaimana didalam putusannya tersbut haruslah dibatalkan dan pengadilan tingkat kasasi berwenang untuk mengadili sendiri perkaranya;

13. Bahwa *judex facti* yang menguatkan putusan majelis hakim pengadilan negeri kendari dalam perkara *a quo* telah salah dan lalai serta bertindak tidak adil telah menjual obyek sengketa milik Penggugat jauh di bawah harga pasar,

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

#### 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

karena itu adalah beralasan hukum pula putusan tersebut haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan dengan alasan hukum berikut;

Bahwa dengan mencermati fakta hukum dipersidangan dari keterangan saksi Germanus Yunus yang menerangkan bahwa harga jual tanah obyek sengketa adalah berkisar Rp700.000,00,- tanah kosong dan belum termasuk bangunannya, dan apabila dihubungkan dengan harga jual yang dilakukan oleh Tergugat I dengan hanya kisaran sebesar Rp401.000.000,00,- maka adalah sangat berbeda jauh dan atau sangat tidak sesuai dengan harga pasar yang sebenarnya, dan oleh karena itu adalah beralasan hukum pula bila pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I/Terbanding tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa terlepas dari segala apa yang telah dikemukakan di atas, maka dengan tidak mengurangi rasa hormat kami kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I di Jakarta Cq. Majelis Hakim dalam perkara ini perkenanlah kami menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa masa kontrak/perjanjian kredit berdasarkan bukti P.1, P.2, dan P.3 baru akan berakhir per 20 Pebruari 2013, dan Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding masih beritikad baik untuk menyelesaikan semua hutang-hutangnya tersebut kepada Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi hingga masa kontrak/jatuh tempo berakhir per 20 Pebruari 2013;
2. Bahwa inisiatif untuk menambah fasilitas kredit sampai pada adanya perubahan perjanjian kredit dari fasilitas kredit awal sebesar Rp150.000.000,00,- menjadi Rp225.000.000,00,- menjadi Rp370.000.000,00,- (bukti P.1, P.3 dan P.4) adalah datangnya dari Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut terbanding;
3. Bahwa keterlambatan pembayaran cicilan/kredit Pemohon Kasasi/ Penggugat

Hal. 28 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



tersebut bukan tanpa alasan, melainkan adalah merosotnya usaha bisnis kue boleh milik Pemohon Kasasi/Penggugat/pembandng tersebut;

4. Penggugat/pembanding setiap bulannya masih melakukan pembayaran dan atau cicilan kepada Turut Tergugat sebagaimana bukti P.5 S/D P.9 secara terus menerus setiap bulannya meskipun tidak sesuai dengan perjanjian, hal mana telah diakui dan diiyakan oleh Turut Tergugat, dengan terbukti bahwa setiap transaksi pembayaran cicilan kredit oleh Penggugat diterima baik oleh Turut Tergugat;
5. Bahwa dengan beralih haknya obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat II/Terbanding yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding disamping dengan penjualan obyek sengketa kepada Tergugat II/ Terbanding dengan harga yang sangat rendah dan tidak sebanding dengan harga pasar, maka jelas penggugat telah dirugikan baik secara materil maupun inmateril;

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

bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, judex facti tidak salah menerapkan hukum, kredit yang diterima Penggugat dari Turut Tergugat adalah kredit macet dimana Penggugat tidak dapat melunasi kreditnya pada Turut Tergugat ;

Bahwa terhadap kredit macet berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Bank, Turut Tergugat

Hal. 29 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak untuk menjual agunan/objek sengketa melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut ;

Bahwa lelang yang telah dilaksanakan terhadap objek sengketa sebagai agunan telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku karenanya lelang tersebut sah dan pembeli lelang harus mendapat perlindungan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **H.Talip** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat : **H.Talip** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 30 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 18 Juni 2013**, oleh **Dr.H.Andi Syamsu Alam, SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara, SH.** dan **Prof.Dr.Abdul Manan, SH.S.IP.Mhum.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Victor Togi Rumahorbo, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak ;

## Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/I Made Tara, SH.

Ttd/Prof.Dr.Abdul Manan,SH.S.IP.Mhum. Dr.H.Andi Syamsu Alam, SH.MH.

## K e t u a :

Ttd.

## Biaya kasasi :

1. Meterai Rp 6.000,-
2. Redaksi Rp 5.000,-

3. Administrasi kasasi Rp489.000,-  
**Jumlah Rp500.000,-**

## Panitera Pengganti :

Ttd.  
Victor Togi Rumahorbo, SH.MH.

## Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata.

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH.**

**NIP: 19610313 198803 1 003**







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

Hal. 33 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

**Disclaimer**

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

Halaman 33



Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera  
Panitera Muda Perdata.

SOEROSO ONO, SH.  
NIP: 040 044 809

Hal. 34 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

**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

Hal. 36 dari 27 hal. Put. No. 3330 K/Pdt/2012.

**Disclaimer**

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

Halaman 36