



**PUTUSAN**  
Nomor 471 K/Pdt/2015

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

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

1. **H. ARIFIN MARAHAYU**, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I Nomor 26, RT 05, RW 04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;
2. **M. TIO AGUNG SANTIKA MARAHAYU**, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I Nomor 26, RT 05, RW 04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhamad Arief S. Djajanagara, S.H., M.Kn, Advokat beralamat pada Kantor Advokat Hukum Djajanagara, Jalan Palasari Nomor 42 C Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Para Terbanding;  
lawan

1. **PT BANK MEGA, TBK**, berkedudukan di Kantor Pusat Menara Bank Mega, LT 15, Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14A, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Eric Pontoh, S.H., dan kawan-kawan, semuanya Karyawan PT Bank Mega Tbk., berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten P. Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2013;
2. **ARIEF HIDAYAT**, beralamat di Jalan Tongkeng Nomor 38, RT.006, RW.004, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Sumartoyo, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 64, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2013;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANTOR WILAYAH**

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**DJKN JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Ambon Nomor 1 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wisratno Eko Wibowo, S.H., dan kawan-kawan, kesemuanya beralamat di Jalan Ambon Nomor 1 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Pembanding I, II, III;

D a n

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Bandung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat 1 adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik Nomor 4163, Kelurahan Batununggal;
2. Bahwa Penggugat II adalah selaku Debitur pada PT. Bank Mega (Persero) Tbk atau Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL/BDG/II tanggal 18 November 2011;
3. Bahwa Penggugat I menjaminkan atau mengagunkan tanah miirknya di atas sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1178/2012 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 16351/2012 untuk jaminan utang Penggugat II kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Utang Piutang dibawah tangan Nomor 2312/PK-SME/WIL/BDG/II tanggal 18 November

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



2011 sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atau sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut;

4. Bahwa utang Penggugat II yang harus dibayar kepada Tergugat telah ditentukan oleh Tergugat I yaitu sejumlah Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) sebagaimana dalam surat Tergugat I kepada Penggugat II Nomor 282/Remedial/RBDG/III/13 tanggal 4 Maret 2013 yang isinya memberitahukan akan dilakukan pelelangan dengan nilai limit barang agunan yang akan dilelang Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dimana nilai limit tersebut sesuai dengan jumlah kewajiban pembayaran Penggugat II kepada Tergugat I;
5. Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1178/2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 16351/2012 tercantum Hak Tanggungan ini diberikan untuk jaminan pelunasan piutang hingga Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) yang mana nilai tersebut adalah 70 % dari nilai taksir Tergugat I terhadap Barang Objek Hak Tanggungan milik Penggugat I hal tersebut menunjukkan nilai taksir Tergugat I adalah Rp812.500.000,00 (delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sehingga harga pasar yang sebenarnya atas tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan milik Penggugat I pada waktu itu adalah di atas Rp812.500.000,00 (delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa nilai objek pajak (NJOP) pada tanah dan bangunan milik Penggugat I tersebut adalah sebesar Rp755.297.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) hal ini menunjukkan harga pasar adalah di atas jumlah tersebut atau minimal harga yang patut dan wajar untuk tanah dan bangunan milik Penggugat I tersebut adalah sesuai NJOP yaitu sebesar Rp755.297.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);
7. Bahwa berdasarkan surat Tergugat I kepada Penggugat II Nomor 282/Remedial/RBDG/III/13 tanggal 4 Maret 2013 yang memberitahukan pelelangan akan dilakukan dengan harga limit sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) hal tersebut berarti jauh berada di bawah harga pasar atau harga yang patut dan wajar yang mana seharusnya pelelangan dimulai dengan nilai minimal untuk awal pelelangan sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
8. Bahwa oleh Tergugat III tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut telah dilakukan pelelangan yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Maret

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015



- 2013 dengan harga lelang Rp483.000.000,00 yang dimenangkan oleh Tergugat II;
9. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah Penggugat I dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I dengan harga limit sebesar Rp483.000.000,00;
10. Bahwa Tergugat I dengan menentukan nilai limit lelang sebesar Rp483.000.000,00 terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I telah melanggar hukum karena nilai limit tersebut lebih kecil dari nilai objek pajaknya NJOP tahun 2013 tanah dan bangunan milik Penggugat I yaitu sebesar Rp755.297.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sedangkan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat 1 adalah sebesar Rp483.000.000,00 nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari NJOP tanah dan bangunan milik Penggugat I sehingga penentuan nilai limit oleh Tergugat I tidak memenuhi dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena Tergugat I telah tidak kompeten dan tidak profesional dalam menentukan nilai limit yang seharusnya minimal sesuai dengan NJOP 2013 yaitu Rp755.297.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum dengan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan Pasal 36;
11. Bahwa berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pelelangan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal milik Penggugat sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) telah menimbulkan kerugian sebesar Rp272.297.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) apabila kekurangan dihitung dari NJOP;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga;
13. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penentuan nilai limit harus dilakukan berdasarkan penilaian profesional yang mana Tergugat I telah menentukan nilai limit sebesar Rp483.000.000,00 yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah NJOP 2013 yaitu sebesar Rp755.297.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menimbulkan kerugian sebesar Rp272.297.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) pada Penggugat dan menunjukkan Tergugat I telah tidak profesional dan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga;

14. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang merupakan perjanjian jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut, yaitu:
  1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri. Bahwa semua pihak menyetujui/sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan;
  2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum (ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPerdara adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah), tidak gila, tidak di bawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu;
  3. Ada suatu hal tertentu. Bahwa objek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak;
  4. Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu:
    - \* tidak bertentangan dengan ketentuan umum;
    - \* tidak bertentangan dengan kesusilaan;
    - \* tidak bertentangan dengan Undang Undang;
16. Bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
17. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat I dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I,

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai limit sebesar Rp483.000.000,00 yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah NJOP 2013 yaitu sebesar Rp755.297.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sehingga telah menimbulkan kerugian sebesar Rp272.297.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) pada Penggugat I ini menunjukkan Tergugat I telah tidak kompeten dan tidak profesional oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan Pasal 36, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga. Sehingga pelelangan tersebut telah tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat syah perjanjian yaitu syarat klausa yang halal atau sebab yang halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPdata suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

18. Bahwa baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam penguasaan Penggugat I dan nilai limit lelang objek jaminan yang akan dilelang berada di bawah harga pasar, bahkan Tergugat II sebelum membeli melalui lelang pernah menanyakan berapa harga rumah yang menjadi objek jaminan akan dijual oleh Penggugat I, yang pada waktu itu ditawarkan seharga Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah);
19. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat I hanya dilaksanakan satu kali saja dengan peserta lelang yang hanya 1 (satu) orang yaitu Tergugat II dan langsung terjual dengan nilai limit jauh berada dibawah NJOP yaitu Rp483.000.000,00 tanpa adanya pemberitahuan kepada Penggugat I atau tanpa melibatkan Penggugat I hal ini tidak sesuai dengan azas kepatutan dan kepatantasan serta kebiasaan yang berlaku lazim menurut hukum dalam kaidah syarat syah perjanjian Pasal 1320 KUHPdata tentang sebab yang halal oleh karenanya wajar apabila Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan metawan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1497 K/Pdt/2001;
20. Bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk melunasi utang dengan cara menjual sendiri objek jaminan

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum Tergugat I memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan;

21. Bahwa seharusnya apabila Tergugat II beritikad baik maka seharusnya Tergugat II tidak meneruskan untuk membeli objek jaminan milik Penggugat melalui lelang dengan nilai limit di bawah NJOP namun sebaliknya menemui Penggugat I untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak atau yang adil berdasarkan hukum, oleh karena itu hal ini membuktikan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk;
22. Bahwa berdasarkan apa yang telah Para Penggugat uraikan di atas adalah sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang tanggal 21 Maret 2013 sesuai Risalah Lelang Nomor 111/2013 dinyatakan batal demi hukum dan Tergugat I ditetapkan untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat II;
23. Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan Para Penggugat, maka mohon Pengadilan Negeri Bandung melakukan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 Kelurahan Batununggal;
24. Bahwa Penggugat juga mohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan provisi, yang isinya:
  - Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 Kelurahan Batununggal;
  - Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik Nomor 4163, Kelurahan Batununggal, berada dalam penguasaan Penggugat I;
  - Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Bahwa Para Penggugat juga memohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan provisi, yang isinya;

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu, Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4163 Kelurahan Batununggal;
2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Blok Buah Batu, Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik Nomor 4163, Kelurahan Batununggal berada dalam penguasaan Penggugat I;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Para Penggugat juga mohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan dalam pokok perkara, yang isinya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik;
4. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah Lelang Nomor 111/2013 cacat hukum atau tidak syah;
5. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang Nomor III/2013 tidak syah dan batal demi hukum;

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 111/2013 tanggal 21 Maret 2013 oleh Tergugat III tidak syah dan batal demi hukum;
7. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor 111/2013 tanggal 21 Maret 2013;
8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan perolehan hak dari padanya untuk meyerahkan kembali sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan rumah terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 Kelurahan Batununggal kepada Penggugat I;
9. Menyatakan mengembalikan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 Kelurahan Batununggal kepada Penggugat I;
10. Menghukum/memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan atau membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 Kelurahan Batununggal atas tanah dan bangunan rumah tinggal di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum Nomor 9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung ke atas nama Penggugat I;
11. Menyatakan total utang Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat II;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;  
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi *Plurium Litis Konsorsium* (Kurangnya Pihak Yang Diikut Sertakan Dalam Gugatan);

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasanya Penggugat II adalah debitur pada PT. Bank Mega, Tbk, atau berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tertanggal 18 November 2011, akan tetapi Para Penggugat dalam gugatannya tidak melibatkan Notaris/PPAT Nining Puspitaningtyas, S.H., dimana Notaris tersebut yang

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengesahkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11;

2. Bahwa dengan tidak diikutsertakan Notaris Nining Puspitaningtyas, S.H., dalam gugatan *a quo* menjadi subjek hukum selaku Tergugat maupun Turut Tergugat, mengakibatkan menjadi tidak lengkap (*Plurium Litis Konsorsium*), sehingga gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo. Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. Nomor 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan; "gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidaknya-tidaknya yang dituntut kurang jelas" jo Yurisprudensi Nomor 663 K/Sip/1970 tertanggal 6 Agustus 1971 Jo. Yurisprudensi Nomor 1038 K/Sip/1972 tertanggal 1 Agustus 1973 kaidah hukumnya adalah: "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan Hakim Perdata;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg. tanggal 18 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik;
4. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada Lelang Eksekusi oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah Lelang Nomor III/2013 cacat hukum atau tidak syah;
5. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah Lelang Nomor III/2013 tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Risalah Lelang Nomor III/2013 tanggal 21 Maret 2013 oleh Tergugat III tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor III/2013 tanggal 21 Maret 2013;
8. Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I,II,III/Pembanding I,II,III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 319/PDT/2014/PT.BDG. tanggal 30 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg. tanggal 18 Februari 2014 yang dimohonkan banding tersebut dan;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 29 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 66/Pdt/KS/2014/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Tergugat I,II,III/Pembanding I,II,III pada tanggal 21 November 2014, kemudian

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

### Disclaimer

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



Para Termohon Kasasi/Tergugat I,II,III/Pembanding I,II,III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 4 Desember 2014;

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

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

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi (dahulu Para Terbanding, Para Penggugat) tidak dapat menerima Keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut dan untuk itu Para Pemohon Kasasi (semula Para Terbanding, Para Penggugat) telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas keputusan Pengadilan Tinggi tersebut pada tanggal 4 November 2014;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi di Bandung telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan harga limit objek lelang bukanlah merupakan syarat mutlak untuk menentukan keabsahan pelaksanaan lelang adalah merupakan pendapat yang keliru dari Majelis Hakim Tinggi dalam mengartikan suatu peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 point 26 yaitu menyatakan Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang, yang berarti lelang harus dilaksanakan atau lelang baru dapat dilaksanakan apabila sudah ditetapkan nilai limit, dan ada penawaran untuk membeli objek lelang yang berada setara atau di atas Nilai Limit, berarti apabila tidak nilai limit dan tidak ada penawaran untuk membeli objek lelang yang setara atau di atas nilai limit, maka lelang tidak bisa dilaksanakan, dan apabila lelang tetap dilaksanakan, maka lelang tersebut menjadi melanggar hukum, atau cacat hukum atau tidak syah, hal ini menunjukkan bahwa Nilai Limit merupakan syarat mutlak untuk menentukan keabsahan pelaksanaan lelang, disamping ada hal-hal lain yang juga menjadi syarat syah pelaksanaan lelang;
4. Bahwa Pertimbangan Majelis Tinggi yang menyatakan dimana dalam menentukan nilai limit objek lelang tidak sama atau tidak hanya didasarkan

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015



pada NJOP saja, akan tetapi juga dipengaruhi oleh factor-faktor lain menurut *Undang Undang* Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah berdasarkan *Undang Undang* Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas *Undang Undang* Nomor 12 Tahun 1995 tentang PBB, Nilai Jual Objek Pajak NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dimana nilainya ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai Perolehan Baru atau Nilai Objek Pajak Pengganti Karena NJOP dilakukan dalam transaksi jual beli yang terjadi secara wajar (normal) berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari penilaian masal dan tidak per objek sedangkan penilaian objek lelang dilakukan didasarkan nilai per objek dengan memperhatikan faktor-faktor lain yaitu faktor lingkungan sekitar dan faktor resiko yang akan terjadi akibat pelelangan tersebut. Maka adalah wajar apabila kemudian dalam penentuan harga limit objek lelang akan menghasilkan nilai limit yang tidak sama dan berada dibawah NJOP dimana hal tersebut tidaklah berarti bahwa penjual dalam menentukan nilai limit objek lelang tidak didasarkan pada metode yang dapat dipertanggung jawabkan" Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut adalah keliru dan tidak memahami maksud dan tujuan dari pelelangan sebagaimana dinyatakan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada Pasal 1 Point 1. Yaitu Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang, dimana pada dasarnya tujuan pelelangan adalah untuk mendapatkan nilai tertinggi, dimana dalam lelang nilai limit akan menjadi dasar penawaran dan akan menentukan tingginya harga pelelangan, maka nilai limit pada pelelangan pertama seharusnya tidak ditetapkan sebesar nilai utang yaitu sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) sehingga dapat memberikan kesempatan kepada pihak yang barangnya dilelang dalam hal ini Pemohon Kasasi I, dahulu Terbanding I Penggugat I untuk mendapatkan harga yang tertinggi;

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Termohon Kasasi I, dahulu Pembanding I Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit berada di bawah NJOP adalah wajar dimana hal tersebut tidaklah berarti bahwa penjual dalam menentukan nilai limit objek lelang tidak didasarkan pada metode yang dapat dipertanggung jawabkan, Pendapat Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi tersebut adalah keliru karena dalam fakta persidangan Penjual dalam hal ini Termohon Kasasi I, dahulu Pembanding I Tergugat I dalam menentukan nilai limit tidak bisa menjelaskan dan mempertanggung jawabkan apa yang menjadi dasar dan metode apa yang digunakan dalam menetapkan nilai limit di dalam persidangan pada tingkat pertama, sehingga Majelis Hakim pada tingkat pertama berpendapat tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari penaksir atau tim penaksir yang dilakukan oleh Bank *in casu* Tergugat I berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan sehingga penentuan harga limit sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) adalah diragukan akuratasinya karena berada di bawah NJOP tahun 2013 dan nilai hak tanggungan sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 22 Putusan Nomor 274/PDT.G/2013/PN.BDG tanggal 18 Februari 2014;

6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang berpendapat untuk pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Pembanding I/Tergugat I telah mengumumkannya sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu untuk pengumuman pertama melalui selebaran tertanggal 20 Februari 2013, dimana untuk debitor atas nama Muhamad Tio Agung Santika Marahayu (Terbanding II/Penggugat I tercantum pada angka 6 pengumuman tersebut, sedangkan untuk pengumuman kedua melalui Surat Kabar Galamedia tertanggal 7 Maret 2013, adalah keliru karena baik Termohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II tidak bisa membuktikan dalam persidangan tingkat pertama adanya kali (2) kali pengumuman. Bahkan Termohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III telah tidak hadir di dalam persidangan dan tidak juga mengirimkan wakilnya walaupun telah di panggil secara patut dan syah, sehingga memori banding dan lampirannya dari Termohon Kasasi III, Pembanding III/Tergugat III harus dikesampingkan karena terhadapnya tidak pernah dilakukan pemeriksaan baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama, ataupun berupa pemeriksaan tambahan dalam Pengadilan Tinggi terutama terhadap pengumuman selebaran tanggal 20 Februari 2013 sebagai Pengumuman Lelang Pertama oleh karenanya harus dikesampingkan;
7. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan karena secara keseluruhan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Pembanding III/Tergugat III atas permintaan Pembanding I/Tergugat I sesuai dengan prosedur dan

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan harus dinyatakan sah menurut hukum adalah merupakan pendapat yang keliru, karena Pengumuman Lelang tidak bisa dibuktikan di dalam persidangan, telah dilakukan sebanyak dua (2) kali, sehingga lelang tidak sesuai dengan peraturan, dan tidak memenuhi prosedur, karena lelang menjadi tidak syah dan cacat hukum;

8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Tinggi yang menyatakan karena lelang eksekusi hak tanggungan *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan harus dinyatakan sah menurut hukum, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang berlaku secara umum, Pembanding II/Tergugat II sebagai Pembeli yang beritikad baik (*te goeder trouw*) harus mendapatkan perlindungan, adalah keliru karena lelang eksekusi hak tanggungan *a quo* tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yaitu karena:

- a. Penjual dalam hal ini Termohon Kasasi I, dahulu Pembanding I Tergugat I dalam menentukan nilai limit tidak bisa menjelaskan dan mempertanggung jawabkan apa yang menjadi dasar dan metode apa yang digunakan dalam menetapkan nilai limit di dalam persidangan pada tingkat pertama, sehingga Majelis Hakim pada tingkat pertama berpendapat tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari penaksir atau tim penaksir yang dilakukan oleh Bank *in casu* Tergugat I berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan sehingga penentuan harga limit sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) adalah diragukan akuratisasinya karena berada di bawah NJOP tahun 2013 dan nilai hak tanggungan sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 22 Putusan Nomor 274/PDT.G/2013/PN.BDG tanggal 18 Februari 2014;
- b. Pengumuman lelang tidak bisa dibuktikan di dalam persidangan, telah dilakukan sebanyak dua (2) kali, sehingga lelang tidak sesuai dengan peraturan, dan tidak memenuhi prosedur, karena lelang menjadi tidak syah dan cacat hukum.
- c. Termohon Kasasi II, dahulu Pembanding II/Tergugat II mengetahui bahwa Pemohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat I sangat keberatan dengan lelang tersebut karena harga yang sangat murah, namun Termohon Kasasi II, dahulu Pembanding II/Tergugat II tetap memaksakan untuk menjadi pembeli lelang, karena harganya yang murah tanpa memperhatikan kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi I

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



dahulu Terbanding I/Penggugat I, maka Termohon Kasasi II, dahulu Pembanding II/Tergugat II tidak bisa dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar serta memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum sebagaimana dalam pertimbangannya sebagai berikut: "Menimbang bahwa dari keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari Penaksir atau Tim Penaksir yang dilakukan oleh Bank *in casu* Tergugat I berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga penentuan harga limit sebesar Rp483.000.000,00 (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) adalah diragukan akuratasinya padahal harga ini berada di bawah harga NJOP tahun 2013 sebesar Rp755.297.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) dan juga berada di bawah harga atau Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

9. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg. yang menyatakan sebagai berikut "Menimbang, bahwa bukti T.I-8 tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan hari/tanggal Kamis tanggal 21 Maret 2013 akan tetapi Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti tentang adanya pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana disyaratkan dalam bukti T.I-6 Surat KPKNL (Tergugat III) Nomor S-49/WKN.8/KNL.0105/2013, tertanggal 18 Februari 2013 pada angka 1 huruf a, b, c perihal penetapan hari dan tanggal lelang yang akan dilaksanakan tanggal 21 Maret 2013 melalui selebaran/Surat Kabar Harian, Ketentuan ini adalah untuk memenuhi ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang" sudah sangat tepat dan beralasan hukum, karena baik Pembanding I dahulu Tergugat I maupun Pembanding II dahulu Tergugat II, di dalam persidangan tidak membuktikan telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali, Pembanding I dahulu Tergugat I tidak menyatakan kapan Pengumuman Lelang pertama dilakukan, juga tidak mampu membuktikan karena tidak menunjukan bukti-bukti, dan juga tidak menunjukan kapan tepatnya Pengumuman Lelang pertama dilakukan, sebagaimana yang pernah Ketua Pengadilan Negeri Bandung tanyakan Kepada Pembanding I dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I pada Sidang *Anmaning* Teguran Nomor 40/PDT.Eks/2013/HT/ PN Bdg. yang dimohonkan oleh Tergugat II sebagai Pemohon eksekusi terhadap Terbanding dahulu Penggugat I sebagai Termohon Eksekusi;

10. Bahwa sudah sangat tepat, dan sangat adil pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan sebagai berikut: "Menimbang, bahwa dari fakta di atas dua ketentuan tentang pelaksanaan lelang yaitu penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggung jawabkan dan Pengumuman Lelang I (pertama) tidak dipenuhi oleh Tergugat I padahal dengan tidak terpenuhinya kedua ketentuan di atas Tergugat III sebagai Pejabat Lelang harus membatalkan Pelaksanaan Lelang sebelum lelang dimulai sesuai ketentuan Pasal 27 huruf H dan J Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang";

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Bahwa pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan, Pembeli objek lelang harus dianggap sebagai Pembeli beritikad baik dan berhak atas perlindungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: H. ARIFIN MARAHAYU, dk. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. H. ARIFIN MARAHAYU**, dan **2. M. TIO AGUNG SANTIKA MARAHAYU** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 28 Agustus 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

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

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
Nip. 19610313 198803 1003

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 471 K/Pdt/2015