



**P U T U S A N**

**Nomor 898 K/Pdt/2014**

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

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

SRI KUSRINI, bertempat tinggal di Jalan Sauyunan Mas III Nomor 30, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Renova Rumondang Bulan Barimbing, S.H., M.H., dan kawan para Advokat beralamat di Kantor Hukum Renova Rumondang Bulan Barimbing, Jalan Sunda Nomor 24 Lt.1 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 September 2012;

**Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;**

m e l a w a n :

- 1 PT. BANK PERMATA, Tbk, Kantor Cabang Bandung Merdeka, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 66 Bandung;
- 2 KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN) Bandung, berkedudukan di Jalan Ambon Nomor 1 Bandung;
- 3 DADANG GUMILAR, bertempat tinggal di Jalan Tirta Kencana Barat Nomor 31 RT 009/RW 007 Kelurahan Suka Asih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung;
- 4 Ny. JULAENI, bertempat tinggal di Jalan Kopo Gg. A. Sutisna RT 004/RW 001 Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung;

**Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah/Para Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi

Hal. 1 dari 9 hal. Put. No. 898 K/Pdt/2014.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu sebagai Para Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

- Bahwa Terbantah IV (nasabah/kreditur PT Bank Permata, Tbk) pernah mengajukan kepada Terbantah I (PT Bank Permata, Tbk) fasilitas pembiayaan pembelian rumah baru sebesar Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah), untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, yang dimulai sejak tanggal penarikan pertama yaitu pada 12 April 2006 s/d 12 April 2016;
- Bahwa atas fasilitas pinjaman Terbantah IV tersebut, Pembantah telah memberikan jaminan kepada Terbantah I (PT Bank Permata, Tbk) berupa : Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 336/Kelurahan Cibaduyut, seluas 126 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Ny. Sri Kusrini, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Sauyunan Mas III Nomor 30, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat;
- Bahwa atas seluruh pinjaman Terbantah IV/nasabah Terbantah I, Terbantah IV telah mengeluarkan biaya/berikut pengembalian sebesar Rp192.180.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Terbantah I, sehingga Terbantah IV selaku Debitur telah melaksanakan pelunasan atas kewajibannya kepada Terbantah I dari jumlah hutang sebesar Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa oleh karena Terbantah IV selaku nasabah telah melunasi pinjaman pokok, maka tidak beralasan lagi Terbantah I mengajukan permohonan lelang atas jaminan harta milik Pembantah ke Terbantah II;
- Bahwa kenyataannya Terbantah II telah melaksanakan lelang atas jaminan Pembantah sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 1763/2011 tertanggal 22 Desember 2011 dengan harga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan tertera pemenang lelang adalah Terbantah III;
- Bahwa selanjutnya atas permintaan Terbantah III Pengadilan Negeri Bandung telah mengeluarkan penetapan dan peneguran pengosongan atas objek jaminan milik Pembantah;
- Bahwa tindakan Terbantah I yang telah melakukan permohonan jual/lelang milik Pembantah kepada Terbantah II adalah tindakan melawan hukum dan sangat merugikan Pembantah, karena Terbantah I telah menerima pembayaran melebihi dari hutang pokok, tetapi masih menjual harta kekayaan Pembantah selaku penjamin dan begitu pula tindakan Terbantah II yang menjual objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan tersebut seharga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) adalah tindakan melawan hukum karena nilai jaminan tersebut sekarang ini sudah berada pada posisi Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sebagai perbandingan saja pada tahun 2006 uang yang sudah dikeluarkan oleh Terbantah IV untuk bangunan tanah dan rumah tersebut (jaminan) sudah berada pada nilai Rp344.788.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) dengan rincian sbb :

• Cicilan yang sudah masuk ke Terbantah I	Rp192.180.000,00	
• DP	+	Biaya
Notaris	Rp92.608.000,00	
• Bangun	<u>Rp60.000.000,00</u>	
Total	Rp344.788.000,00	

Sehingga demikian pula tindakan Terbantah III yang membeli rumah Pembantah hanya dengan harga Rp220.000.000,00 adalah suatu tindakan beriktikad buruk;

- Bahwa karena telah terbukti Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III sudah beriktikad buruk menjual harta kekayaan Pembantah dengan harga rendah (sangat tidak patut) maka tindakan tersebut telah melawan hukum dan merugikan Pembantah, sehingga lelang atas permohonan Terbantah I yang dilaksanakan Terbantah II dimana pembeliannya adalah Terbantah III sebagaimana Risalah Lelang tertanggal 22 Desember 2011 patut dinyatakan cacat hukum dan patut dibatalkan;
- Bahwa berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas maka Pembantah memohon lelang tertanggal 22 Desember 2011 mohon dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan dinyatakan batal, dan akibatnya Terbantah III mohon juga dinyatakan bukan pembeli yang sah atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 336/Kelurahan Cibaduyut, seluas 126 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Ny. Sri Kusri, berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Sauyunan Mas III Nomor 30, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat;
- Bahwa oleh karena Terbantah III bukanlah pemilik yang sah atas objek milik Pembantah di atas, maka untuk itu sangatlah layak apabila Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menunda atas pelaksanaan eksekusi terhadap objek perkara milik Pembantah dimaksud yang

Hal. 3 dari 9 hal. Put. No. 898 K/Pdt/2014.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dimohonkan Terbantah III untuk dikosongkan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut :

Primer :

- 1 Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang benar dan baik;
- 3 Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 336/Kelurahan Cibaduyut, seluas 126 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Ny. Sri Kusriani, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Saayunan Mas III Nomor 30, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat;
- 4 Menyatakan utang Terbantah IV terhadap Terbantah I sudah lunas;
- 5 Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas lelang yang dilaksanakan tertanggal 22 Desember 2011 yang dilakukan Terbantah II yang dimohonkan Terbantah I atas objek tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 336/Kelurahan Cibaduyut, seluas 126 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Ny. Sri Kusriani, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Saayunan Mas III Nomor 30, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat;
- 6 Menyatakan Terbantah III bukanlah pembeli lelang yang beritikad baik dan bukan pemilik terhadap objek milik Pembantah berupa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 336/Kelurahan Cibaduyut, seluas 126 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Ny. Sri Kusriani, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Saayunan Mas III Nomor 30, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- 7 Menyatakan menunda terhadap pelaksanaan eksekusi yang tercatat dalam Register Perkara Nomor 42/Pdt/Eks/2012/HT/PN.Bdg yang telah diajukan Terbantah III sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
- 8 Menghukum Terbantah III untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

Subsidi :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :



Dalam Eksepsi

- 1 Bahwa Terbantah I pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Pembantah dalam bantahannya, baik dalam posita maupun dalam petitumnya, dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
- 2 Bahwa sebelum Terbantah I menyampaikan jawaban dalam pokok perkara terlebih dahulu akan menyampaikan eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi tersebut;
- 3 Eksepsi tentang bantahan Pembantah tidak jelas/kabur (*obscur libel*)

Bahwa Terbantah berpendapat bahwa bantahan Pembantah juga dapat dinyatakan kurang sempurna, tidak jelas (*obscur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar dan landasan dari bantahan Pembantah dan dalil bantahan Pembantah tidak didukung oleh dalil posita yang sah/kuat, oleh karenanya bantahan Pembantah haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

ALASAN HUKUMNYA :

- 1 Bahwa bila dilihat dan judul perkara yang diajukan Pembantah dalam perkara ini adalah perkara bantahan terhadap Surat Teguran dari Pengadilan Negeri Bandung Nomor 42/Pdt/Eks/2012/HT/PN.Bdg tertanggal 2 Agustus 2012;
- 2 Bahwa akan tetapi dari materi atau dalil bantahan yang diajukan Pembantah menyatakan : Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III melakukan tindakan melawan hukum, sehingga Risalah Lelang tertanggal 22 Desember 2011 cacat hukum dan patut dibatalkan;
- 3 Bahwa dari materi atau dalil bantahan tersebut, maka materi atau dalil Pembantah tersebut adalah dalil atau materi untuk perkara gugatan, karena untuk membatalkan Risalah Lelang tertanggal 22 Desember 2011 haruslah melalui gugatan biasa bukan melalui bantahan;
- 4 Bahwa bila melalui bantahan, maka seharusnya diajukan sebelum lelang atas barang jaminan yang dijaminakan laku terjual, karena biia sudah laku terjual maka bantahan sudah terlambat diajukan;
- 5 Bahwa oleh karena perkara yang diajukan adalah perkara bantahan sedangkan materi adalah materi gugatan, sehingga mengakibatkan bantahan Pembantah tidak jelas karena tidak jelas apa yang menjadi dasar

Hal. 5 dari 9 hal. Put. No. 898 K/Pdt/2014.



perkara ini apakah perkara bantahan atau perkara gugatan, oleh karena itu bantahan Pembantah sudah sepatutnya untuk ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 401/Pdt/BTH/2012/PN.Bdg. tanggal 11 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar;
- 2 Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- 3 Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah sebesar Rp1.591.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 379/Pdt/2013/PT.Bdg. tanggal 9 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 23 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt/KS/2014/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Terbantah/Para Terbanding yang pada tanggal 14 Februari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pembantah/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 25 Februari 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili perkara ini telah melanggar ketentuan hukum acara karena telah memutus dan memberikan pertimbangan hukum yang tidak memadai.

Bahwa Pengadilan Tinggi telah tidak mempertimbangkan secara utuh yaitu Pengadilan Tinggi tidak pernah mempertimbangkan pembayaran yang sudah dilakukan Pembantah yaitu sebesar Rp344.788.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) padahal pembayaran tersebut adalah merupakan tindakan hukum yang baik dan berguna untuk kepentingan Pembantah dan lebih-lebih Terbantah.

Bahwa pembayaran dengan sejumlah uang tersebut di atas adalah patut untuk dipertimbangkan sebagai pembayaran yang membuktikan Pembantah telah beriktikad baik untuk membayar kewajibannya kepada Terbantah, sehingga pembayaran dengan sejumlah uang tersebut sudah sepatutnya untuk menghalangi pelelangan atau penjualan secara sepihak atas jaminan milik Pembantah/Pemohon Kasasi.

Bahwa Pemohon Kasasi mendapatkan fasilitas pembiayaan/pinjaman dari Termohon Kasasi PT Bank Permata sebesar Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah) sedangkan Pemohon Kasasi telah membayar sebesar Rp192.180.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah) sehingga tidak ada alasan untuk menjual/melelang jaminan milik Pemohon Kasasi oleh Terbantah II. Dengan demikian cukup beralasan menurut hukum bantahan Pemohon Kasasi berdasarkan hukum, sehingga pembuatan penjualan asset/lelang atas objek jaminan milik Pembantah tersebut patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga bantahan Pembantah cukup beralasan untuk dikabulkan.

Bahwa sudah sepatutnya Hakim Pengadilan Tinggi dalam menyusun pertimbangan dan putusannya mempertimbangkan dengan seksama seluruh hal-hal perbuatan hukum yang melingkupi perkara dimaksud dan sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi berkenan membuat putusan yang memenuhi rasa dan harapan pencari keadilan, karena Pembantah telah maksimal melakukan pembayaran dalam kondisi atau keadaannya yang sudah serius untuk membayar kewajibannya kepada Terbantah, namun dalam hal ini Pengadilan Tinggi tidak berkenan merespon alasan Pemohon Kasasi, padahal alasan tersebut dilengkapi dengan bukti-bukti (bukti-bukti pembayaran) dan akibatnya bantahan Pembantah patut dikabulkan.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Hal. 7 dari 9 hal. Put. No. 898 K/Pdt/2014.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa meskipun Pembantah dapat membuktikan ia telah melakukan setoran tunai sehubungan hutang Terbantah IV kepada Terbantah I, akan tetapi hutang Terbantah IV kepada Terbantah I masih belum lunas pertanggal 4 Februari 2011 sebesar Rp158.907.102,00 (seratus lima puluh delapan juta sembilan ratus tujuh ribu seratus dua rupiah) dan hal tersebut tidak disangkal oleh Terbantah IV;

*In casu* lelang telah dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku, oleh karena itu bantahan harus ditolak;

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 : **SRI KUSRINI**, 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 Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan serta perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **SRI KUSRINI**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 8 Oktober 2014** oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., 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 dibantu oleh Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :  
ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua :





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

ttd./Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

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

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti :

M e t e r a i ..... Rp. 6.000,00

ttd./

R e d a k s i ..... Rp. 5.000,00 Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Administrasi kasasi ..... Rp. 489.000,00

J u m l a h ..... Rp. 500.000,00

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

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

Nip.19610313 198803 1 003

Hal. 9 dari 9 hal. Put. No. 898 K/Pdt/2014.