



P U T U S A N

Nomor 3076 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. PT. Bank Niaga (Tbk)**, diwakili oleh Wakil Presiden Direktur Daniel James Rompas dan Direktur Lydia Wulan Tumbelaka, berkedudukan di Graha Niaga, Jalan Jend. Sudirman Nomor 68, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ugi Hikmat Sugia, SH, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Sudirman Park Tower A 29th Floor Suite AD, Jalan KH. Mas Mansyur Kav. 35, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2012;
 - 2. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Ditjen Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara Bekasi**, berkedudukan di Jalan Sersan Aswan Nomor 8 D, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa substitusi kepada Abdul Manaf, dan kawan-kawan, Kepala KPKNL Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2010;
 - 3. Gunawan, SH**, bertempat tinggal di BSD City Blok C 2-12, RT 03/02, Rawabuntu, Serpong, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Norman S. Idrus, SH.,KN.,MH, dan kawan, Para Advokat, berkantor di One Pasific Place Lantai 15, Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2012;
- Pemohon Kasasi I, II, III dahulu Tergugat I, IV, V/Para Pembanding;

melawan:

H. Sarbinih bin Suhandi, bertempat tinggal di Kp. Sindang Jaya, RT 003/008, Kelurahan Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tumpal C Tampubolon, SH, Advokat, berkantor di Jalan Raya Tajur Nomor 168

Hal. 1 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



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

(d/a Pangsetu Motor), Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;
dan

1. **PT. Santa Indah Indonusa**, berkedudukan di Jalan Karang Asem Barat Nomor 55, Citeureup, Kabupaten Bogor;
 2. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi**, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B 4, Cikarang;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sebelumnya Penggugat pernah diperkenalkan kepada Sdr. Choul Young Park selaku Presiden Direktur PT. Santa Indah Indonusa cq Tergugat II oleh seseorang yang bernama Ir. Irmanto sekitar awal tahun 2003, dengan maksud Sdr. Choul Young Park ingin menyewa tanah milik Penggugat selama 3 tahun untuk kepentingan perusahaannya, yakni:
 - Sebidang tanah kosong, seluas 23.145 m² (dua puluh tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Karang Pulo RT 003/01, Desa Karang Bahagia, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6, Gambar Situasi Nomor 4603/1981 tertanggal 26-1-1996, tertera atas nama H Sarbinih bin Suhandi, diterbitkan tanggal 6 Maret 1996 cq selaku obyek pelelangan;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat II mengajukan syarat kepada Penggugat untuk meminjam asli sertifikat tanah di atas untuk diagunkan ke bank dan akan dikembalikannya setelah waktu 3 tahun kedepan, dan karena keadaan Penggugat sebatas hanya sebagai seorang petani biasa yang hanya berkomitmen terhadap janji seseorang (memegang kepercayaan), maka Penggugat dan istri hanya mengikuti kehendak Tergugat II diajak untuk menandatangani akta-akta perjanjian kredit di kantor Tergugat I;

Hal. 2 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar kemudian Tergugat II telah membayar uang sewa tanah kepada Penggugat untuk jangka waktu 3 tahun, dan setelah jangka waktu berakhir Tergugat II belum pernah mengembalikan asli sertifikat *a quo*, dan Penggugat telah berusaha meminta pertanggungjawaban Tergugat II untuk mengembalikan asli sertifikat *a quo* dan hanya menjawab tanah tersebut telah dilelang oleh Tergugat I, dan atas fakta *a quo* Penggugat telah membuat laporan kepolisian di Polres Cikarang;
4. Bahwa benar atas permohonan Tergugat I (qq Surat Permohonan Lelang Nomor 1346/SARG/BLR/VIII/2008 tanggal 11 Agustus 2008), Tergugat IV telah melaksanakan dan memimpin jalannya pelelangan atas bidang tanah *a quo* qq obyek lelang, dan telah diterbitkannya Risalah Lelang Nomor 264/2008 yang laku terjual dengan nilai transaksi sebesar Rp100.200.000,00 (seratus juta dua ratus ribu rupiah), dan dimenangkan oleh Tergugat V selaku pemenang lelang, dimana asli sertifikat atas perantaraan Tergugat III telah dibaliknamakan ke Tergugat V yang saat-saat sekarang sedang melaporkan Penggugat ke Polda Metro terkait atas penguasaan fisik atas tanah *a quo*;
5. Bahwa sebagai dasar Tergugat I mengajukan permohonan lelang adalah Surat Perjanjian Kredit Nomor 172, 173 dan 174 (dibawah tangan), ketiganya dibuat pada tanggal 20 Maret 2003 dengan total plafond pinjaman keseluruhan sebesar Rp6.999.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah), jo Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tertanggal 21 Oktober 2003 dibuat dihadapan Notaris Achmad Badjumi, SH di Jakarta jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tanggal 20 Maret 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 3384/2003 tanggal 13 November 2003 jo Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 335/2003 tanggal 31 Maret 2003 dan Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor 1698/2003 tanggal 1 Desember 2003 keduanya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang berirah-irah : Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
6. Adapun jumlah hutang yang harus ditanggung oleh Tergugat II (selaku debitor) dalam pelelangan *a quo* sebesar Rp2.167.641.294,00 (dua miliar seratus enam puluh tujuh juta enam ratus empat puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh empat rupiah) qq Risalah Lelang, dengan nilai pertanggungan dari obyek pelelangan (Sertifikat HM Nomor 6) sampai sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) qq Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384;

Hal. 3 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa adapun plafond pinjaman yang dicairkan kepada Tergugat II dengan jaminan Sertifikat HM Nomor 6/Karang Bahagia adalah sebesar Rp4.375.000.000,00 (empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) qq isi Pasal 9 dari Perjanjian Kredit Nomor 72, 73 dan 74;
8. Jelas-jelas pelaksanaan pelelangan atas kedua bidang tanah dan bangunan milik Penggugat di atas telah didasarkan atas kesesatan dan kecurangan, dan karenanya harus dibatalkan keberlakuannya, qq Buku II tentang *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan* (hal 142 point Nomor 41.20), bukti:
 - I. Penyimpangan atas prosedur formiil pelelangan;
 - a. Bahwa dalam risalah lelang oleh Tergugat IV tidak ada disebut Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Achmad Bajumi, SH, di Jakarta, uraian keterangan yang tertera dalam risalah lelang melompat antara penerbitan 3 (tiga) buah Perjanjian Kredit tanggal 20 Maret 2003 (dibawah tangan) dengan penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 13 November 2003, dan hal ini jelas bertentangan dengan prinsip *assesoir* dalam pengikatan kredit qq Penggugat *mensomir* Tergugat IV untuk membuktikan keberadaan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2010 *a quo*;
 - b. Juga-menyangkut keberadaan penerbitan Akta Pemberian HT tanggal 13 November 2003 atas dasar Akta Surat Kuasa Membebaskan HT Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2003 atas Sertifikat HM Nomor 6 *a quo* yang sebelumnya juga telah dijadikan obyek tanggungan dalam Akta Pemberian HT Nomor 13/2003 tanggal 20 Maret 2003, jelas terbukti ada ketidakpastian hukum disini qq dalam artian dalam suatu pengikatan kredit yang sama atas satu obyek tanggungan telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbeda satu dengan lainnya (bukan dimaksudkan sebagai kreditur *preferen* dan *konkuren*);
 - c. Juga menyangkut keberadaan Akta Pemberian HT tanggal 13 November 2003 yang seharusnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja harus didaftarkan, tapi faktanya penerbitan Sertifikat HT Nomor 1698/2003 oleh Tergugat III baru pada tanggal 1 Desember 2003, jelas hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 13

Hal. 4 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (cacat hukum);

- d. Juga menyangkut kedudukan Penggugat dalam pengikatan kredit *a quo* tidak dijelaskan lebih dahulu oleh Tergugat I secara tegas dalam kapasitas apa peranan sebenarnya, apakah sebagai debitor (qq faktanya hanya Tergugat II yang ditetapkan) ataukah sebagai penjamin (faktanya tidak ada dibuat akta penjaminan/*garante*), tapi faktanya Penggugat dan isteri ikut dilibatkan untuk menandatangani 3 (tiga) buah perjanjian kredit yang ada, jelas hal ini telah bertentangan dengan prinsip *assesoir* yang berlaku dalam pengikatan kredit perbankan pada umumnya, dalam artian Penggugat ikut dilibatkan sebagai pihak terkait dalam perjanjian tapi tidak dijelaskan dalam kapasitas apa ikut serta dalam perjanjian *a quo* (qq bertentangan Pasal 1320 BW);

II. Penyimpanan Pelaksanaan Lelang (materiil);

- a. Bahwa hasil penjualan lelang yang telah terjadi atas obyek bidang tanah milik Penggugat bersifat sangat dipaksakan pelaksanaannya oleh Tergugat IV dan karenanya pembeli lelang qq Tergugat V harus dinyatakan terbukti sebagai pembeli lelang yang beritikad tidak baik, dengan alasan sebagai berikut:

- Penjualan lelang berhasil dengan harga Rp100.200.000,00 (seratus juta dua ratus ribu rupiah), dan bila dibandingkan dengan nilai yang dihargai oleh Tergugat I atas obyek pelelangan (qq Sertifikat HM Nomor 6/Karang Bahagia) sebagai jaminan atas kredit yang dicairkan kepada Tergugat II adalah sebesar Rp4.375.000.000,00 (empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) qq 3 (tiga) buah Akta Perjanjian Kredit tertanggal 20 Maret 2003 : didapat suatu perbandingan yang sangat fantastis sekali perbedaan nilainya;
- Juga apabila hasil penjualan lelang dibandingkan dengan nilai taksiran maksimal tanggungan untuk penjualan Sertifikat HM Nomor 6/Karang Bahagia (qq dalam Akta Pemberian HT tanggal 13 November 2003) adalah sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) juga masih sangat jauh perbedaannya, dimana seharusnya Tergugat IV yang memimpin jalannya pelelangan harus menunda untuk mendapat pembeli yang membeli dengan minimal setengah dari harga *a quo*;

Ctt : Penggugat mensomir Tergugat IV untuk membuktikan di pengadilan terkait segala sesuatu yang dijadikan dasar atas

Hal. 5 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penetapan harga limit *a quo*, karena jelas-jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat;

- b. Bahwa saat pelaksanaan lelang yang hanya mengajukan penawaran hanya satu orang qq Tergugat V (meskipun yang menyeter di bank ada 6 (enam) orang, jelas secara kasat mata seharusnya pelelangan ditangguhkan untuk mendapatkan penawaran minimal lebih dari satu orang guna didapat penawaran harga yang semakin meningkat (prinsip pelelangan);
 - c. Saat Tergugat V mengajukan balik nama atas kedua Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia kepada Tergugat III, seharusnya permohonan *a quo* ditolak, karena satu syarat mutlak harus dipenuhi dan dilampirkan adanya Berita Acara Pengosongan dan Pengadilan Negeri Bekasi, dan syarat *a quo* belum dipenuhi karena saat sekarang Penggugat sedang dilaporkan Tergugat V di Polda Metro terkait dengan pengosongan *a quo*;
9. Bahwa atas alasan-alasan di atas, terbukti tindakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat I yang lalai dalam menentukan kedudukan Penggugat dan membuat 2 (dua) buah Akta Pemberian HT yang berbeda untuk satu pengikatan kredit yang sama, dan tindakan Tergugat II yang berjanji meminjam asli sertifikat untuk dikembalikan 3 tahun kedepan, serta Tergugat III yang menerbitkan 2 (dua) buah Sertifikat HT untuk satu pengikatan kredit yang sama dan tindakan membalik nama sertifikat, serta tindakan Tergugat IV yang telah memaksakan kehendak untuk melaksanakan pelelangan yang cacat hukum, dan berakibat hukum Tergugat V yang telah bertindak sebagai pembeli (lelang) harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik;
10. Bahwa karena tindakan perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan, berakibat hukum segala perikatan terkait dengan perjanjian kredit (perjanjian pokok) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungannya (perjanjian tambahan) cacat hukum keberlakuannya, dengan konsekwensi hukumnya bank sebagai kreditur akan kehilangan hak preferenya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, dan hanya dijamin dengan hak jaminan pada umumnya (qq Pasal 1131 BW dan 1132 BW), dalam pengertian Tergugat I hanya mempunyai hak *preferent* atas jaminan lainnya selain menyangkut keberadaan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6 *a quo*;

Hal. 6 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013

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

11. Bahwa guna menjamin eksekusi pemulihan dilaksanakan oleh Tergugat III untuk mengembalikan status hak kepemilikan atas bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia menjadi milik Penggugat kembali, juga pelaksanaan atas penyerahan kembali asli dari buku Sertifikat Hak Milik Nomor 6 dari Tergugat V kepada Penggugat, karenanya mohon agar Tergugat V, dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dihitung setiap hari kelalaian dalam memenuhi isi putusan, sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
12. Bahwa karena pelaksanaan lelang telah dilaksanakan atas dasar kecurangan dan kesesatan, dan guna menjamin terpenuhinya gugatan Penggugat *a quo*, mohon agar Majelis Hakim yang menyidangi perkara *a quo* untuk menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang akan dimohonkan oleh Tergugat IV dan V (qq pembeli lelang) sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
13. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya eksekusi pemulihan dan pemenuhan *dwangsom* di atas, maka Penggugat mohon untuk melaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 - Sebidang tanah kosong, seluas 23.145 m² (dua puluh tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Karang Pulo RT 003/01, Desa Karang Bahagia, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6, Gambar Situasi Nomor 4603/1981 tertanggal 26-1-1996, tertera atas nama H. Sarbinah bin Suhandi, diterbitkan tanggal 6 Maret 1996;
14. Bahwa karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka dapatlah kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding, ataupun kasasi;

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

Dalam Provisi:

 - Menyatakan menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan atas lokasi fisik tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Pokok Perkara:

 - Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
 - Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia;

Hal. 7 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Tergugat V sebagai pembeli lelang yang beritikad tidak baik dan karenanya tak perlu dilindungi oleh hukum;
- Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan status hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia menjadi milik Penggugat;
- Menghukum Tergugat V untuk mengembalikan asli buku Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum berlakunya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tanggal 20 Maret 2003 jo Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 355/2003 tanggal 31 Maret 2003, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 jo Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor 1898/2003 tertanggal Desember 2003, dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2003;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum berlakunya 3 (tiga) buah Surat Perjanjian Kredit (dibawah tangan) Nomor 172/GMA/JKT/03, Nomor 173/GMA/JKT/03 dan Nomor 174/GMA/JKT/03, kesemuanya tertanggal 20 Maret 2003, khususnya menyangkut keberadaan objek jaminan yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia;
- Menghukum Tergugat V untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan atas pemenuhan eksekusi pemulihan atas penyerahan asli sertifikat;
- Menghukum pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
- Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, ataupun bantahan;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar keseluruhan biaya yang timbul atas perkara ini;

Subsider:

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

Hal. 8 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



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

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada poin 4 mempermasalahkan Risalah Lelang Nomor 264/2008 dan selanjutnya posita poin 8 menyatakan “jelas-jelas pelaksanaan pelelangan atas kedua bidang tanah dan bangunan Penggugat di atas telah didasarkan atas kesesatan dan kecurangan, dan karenanya harus dibatalkan keberlakuannya”;

Dan kemudian dan petitum gugatan Penggugat baris ke 8 menyebutkan “Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008”;

2. Bahwa dengan demikian substansi gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan Penggugat mempermasalahkan Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008 yang merupakan produk/diterbitkan oleh Tergugat IV selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dinyatakan tidak sah, adalah merupakan objek sengketa Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Termasuk objek sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat *konkret, individual, dan final*, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Ketentuan pasal tersebut unsur-unsurnya adalah:

1. Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
 2. Yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 3. Yang bersifat *konkret, individual, dan final*;
 4. Yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
3. Bahwa untuk menyatakan tidak sahnya objek sengketa Tata Usaha Negara tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian gugatan *a quo* seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ke Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana gugatan *a quo*; Untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

4. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 97 Undang-Undang dimaksud, secara tegas mengatur amar putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa kewenangan untuk mencabut atau membatalkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan sebagai berikut:

Ayat (8) : “Dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan Tata Usaha Negara”;

Ayat (9) : “Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) berupa:

- a. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan; atau

Ayat (10) : “Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) dapat disertai pembebanan ganti rugi”;

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas untuk memeriksa, mengadili dan memberi putusan (apabila tidak sesuai ketentuan yang berlaku) menghukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara untuk mencabut, membatalkan atau dinyatakan tidak berlaku lagi surat keputusan yang merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana diuraikan Penggugat di dalam posita maupun di dalam petitum gugatannya adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR dan berdasarkan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi pada halaman 122 butir 23, menentukan bahwa:

Hal. 10 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



“Tangkisan mengenai ketidakwenangan Hakim mutlak (*ekseptie absolute competentie*) yang diajukan oleh Tergugat, harus diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara”;

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III, kecuali yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III setelah mempelajari dalil Penggugat dalam posita maupun petitum gugatan, berpendapat bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah masalah sewa menyewa tanah yang mengakibatkan obyek sewa menyewa dilelang ke pada pihak ketiga;
3. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat atas bidang tanah yang terletak di wilayah Kabupaten Bekasi yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia semula tercatat atas nama Sarbinih bin Suhandi seluas 23.145 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1996 Nomor 4603/81 terletak di Desa Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;
4. Bahwa saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia sudah didaftar peralihan haknya ke atas nama Gunawan, SH berdasarkan Risalah Lelang Nomor 264/2008 tanggal 25-11-2008 yang dibuat oleh Sihono, S.Sos sejak Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi;
5. Bahwa pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia berdasarkan risalah lelang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang isinya menyatakan: Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam pasal ini tidak diatur mengenai fisik tanah apakah dikuasai oleh kantor lelang atau tidak, tetapi cukup hanya melampirkan risalah lelang, kantor pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak berdasarkan risalah lelang tersebut;
6. Penggugat dalam surat gugatannya point 5 (lima) menyatakan terhadap obyek perkara telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 335/2003 tanggal 13 Nopember 2003 dan peringkat II (kedua) Nomor 1698/2003 tanggal 1 Desember 2003, dapat kami jelaskan bahwa saat ini hak tanggungan tersebut telah di roya berdasarkan Surat Roya Nomor 1849/RK/SARG/XI/2008 tanggal 25-11-2008 dari PT. Bank Cimb Niaga, Tbk.

Hal. 11 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Artinya secara yuridis formal perbuatan hukum pembebanan dan penghapusan (roya) Hak Tanggungan tersebut sudah selesai dan tidak ada lagi hubungannya dengan Tergugat III;

7. Bahwa suatu obyek bidang tanah untuk dapat dikatakan telah dibebani dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan harus melalui 2 (dua) tahap, yaitu:
 - a. Tahap pertama yaitu pemberian hak tanggungan yang meliputi pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kemudian diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - b. Tahap kedua yaitu pendaftaran hak tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;Tahap kedua tersebut sudah dipenuhi oleh Tergugat III;
8. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya, meminta kepada Tergugat III untuk membatalkan pendaftaran peralihan hak berdasarkan risalah lelang tersebut, dan selanjutnya melakukan pendaftaran/pencatatan haknya ke atas nama Penggugat sebagai pemilik hak adalah tidak berdasar sama sekali, karena Tergugat III melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak ke atas nama Tergugat V sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sudah melalui prosedur yang benar sesuai dengan Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV menyatakan menolak seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Eksepsi *Obscur Libel*;

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang obyek *a quo* cacat hukum dan didasarkan atas kesesatan dan kecurangan adalah tidak jelas dasar hukum yang manakah yang menjadi pertimbangan Penggugat;

Eksepsi Tergugat V:

A. Gugatan Penggugat keliru dan salah alamat (*error in persona*);

1. Bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* telah mengajukan gugatan terhadap dan menempatkan Gunawan, SH sebagai Tergugat V, yang merupakan pembeli lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, seluas 23.145 m² (dua puluh tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Karang Bahagia, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut SHM Nomor 6/Karang Bahagia);



2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat V adalah merupakan gugatan yang keliru dan salah alamat, oleh karena Tergugat V adalah pembeli lelang dalam pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat I dan pelaksanaannya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan Penggugat mendalilkan dalam angka 1 surat gugatannya bahwa obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia milik Penggugat yang disewakannya kepada Choul Young Park, yang menjabat Presiden Direktur dari Tergugat II, oleh karenanya antara Penggugat dengan Tergugat I terdapat hubungan hukum yang berkaitan dengan obyek tanah sengketa, sehingga sudah seharusnya gugatan *a quo* ditujukan oleh Penggugat kepada Choul Young Park, bukan kepada Penggugat. Dengan demikian gugatan Penggugat *a quo* adalah jelas keliru dan salah alamat (*error in persona*);

Sehubungan dengan hal tersebut, maka sudah selayaknya dan sepatutnyalah apabila gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat cacat formal, karena Tergugat kurang lengkap (*plurium litis consortium*);

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung cacat formal, karena orang atau badan hukum yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Seharusnya Penggugat menarik juga 2 (dua) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tertanggal 20 Maret 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 sebagai Tergugat, karena:

- Petitum utama dari gugatan Penggugat adalah menyangkut pernyataan agar Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta-akta Hak Tanggungan tersebut di atas dinyatakan cacat hukum dan tidak sah; dan
- Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta-akta Hak Tanggungan tersebut di atas dibuat dihadapan 2 (dua) orang PPAT, sehingga dengan mengikutsertakan mereka sebagai Tergugat di dalam perkara *a quo* untuk didengar keterangannya di dalam sidang, maka akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai proses pemberian jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Akan tetapi, berhubung Penggugat tidak menarik atau tidak menggugat ke-2 (dua) PPAT tersebut di atas sebagai Tergugat-Tergugat, maka dengan



sendirinya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah kurang pihak dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan beritikad buruk;

4. Bahwa Penggugat pada angka 2 surat gugatannya secara tegas mendalilkan bahwa Penggugat bersama isterinya telah menandatangani 3 (tiga) buah Perjanjian Kredit dibawah tangan masing-masing Nomor 172/GMA/JKT/03, Nomor 173/GMA/JKT/03 dan Nomor 174/GMA/JKT/03 serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tertanggal 20 Maret 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 dan sebagai jaminannya adalah sebidang tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia terdaftar atas nama Sarbinih bin Suhandi, serta telah dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 355/2003 tertanggal 31 Maret 2003 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1698/2003 tertanggal 01 Desember 2003;

Merujuk pada dalil-dalil posita Penggugat *a quo* jelaslah bahwa Penggugat dengan sadar dan dengan keinsyafan sendiri telah bertindak sebagai pemberi jaminan atas hutang-hutangnya Tergugat II, sehingga dengan sendirinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tertanggal 20 Maret 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 adalah akta-akta yang sah, karena telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Oleh karena akta-akta tersebut di atas adalah akta-akta yang sah, maka Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 355/2003 tertanggal 31 Maret 2003 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1698/2003 tertanggal 01 Desember 2003 yang terdaftar atas nama Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi adalah sertipikat-sertipikat yang sah pula;

Oleh karena pinjaman kredit yang diperoleh Tergugat II dari Tergugat I berstatus macet dan Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Tergugat II untuk menyelesaikan hutangnya, namun Tergugat II tetap tidak melunasi kewajibannya tersebut, maka hal tersebut memberikan hak dan wewenang kepada Tergugat I untuk melaksanakan penjualan melalui pelelangan umum atas tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut melalui perantaraan Tergugat IV sesuai Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008, yang dimenangkan oleh Tergugat V;

Selanjutnya sebagai pemenang lelang, Tergugat V membayar harga lelang

Hal. 14 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



dan menerima dokumen-dokumen atas tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia dari Tergugat IV serta mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Tergugat IV) tersebut ke atas nama Tergugat V);

Dengan demikian jelaslah bahwa Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik sedangkan gugatan Penggugat terhadap Tergugat V adalah tidak berdasarkan hukum dan beritikad buruk, karena gugatan diajukan oleh Penggugat setelah proses penjualan dimuka umum dinyatakan selesai dan Tergugat V juga telah mendaftarkan peralihan haknya atas tanah tersebut ke atas nama Tergugat V serta menguasai objek lelang tersebut;

Sehubungan dengan hal tersebut, jelaslah bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasarkan hukum dan Penggugat beritikad buruk terhadap Tergugat V, sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* (tidak jelas dan kabur);

5. Bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* telah mengajukan gugatan terhadap:

- PT. Bank Niaga (Tbk) selaku Tergugat I;
- PT. Santa Indah Indonusa selaku Tergugat II;
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku Tergugat III;
- Pemerintah R.I Cq. Menteri Keuangan R.I Cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Bekasi selaku Tergugat IV;
- Gunawan, SH selaku Tergugat V;

Akan tetapi, Penggugat dalam petitumnya hanya menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan mengecualikan Tergugat V. Namun, ternyata Tergugat V yang tidak dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo* justru merupakan satu-satunya Tergugat yang dituntut untuk memenuhi kewajiban membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat. Demikian pula dalam posita angka 11 surat gugatannya, Penggugat meminta agar Tergugat V dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), padahal yang dimohonkan agar dihukum hanya Tergugat V; Dengan demikian, gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, jelas dan gamblang bahwa



dalil-dalil gugatan Penggugat memuat dalil-dalil yang saling bertentangan satu sama lain, sehingga gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang *obscur libel*;

Dengan demikian, jelaslah bahwa gugatan Penggugat *a quo* sudah selayaknya dan sepatutnya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik dan pemegang hak atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, seluas 23.145 m² (dua puluh tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Karang Bahagia, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut: Tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia);
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut berdasarkan pembelian melalui lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008, yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat Rekonvensi IV. Pelelangan tersebut diketahui oleh Penggugat Rekonvensi dan pengumuman lelang kedua pada harian Pelita edisi tertanggal 11 November 2008;
3. Bahwa dalam pembelian lelang atas tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut, Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk di dalamnya melakukan pembayaran lunas sebagai pemenang lelang, sehingga dengan demikian Penggugat Rekonvensi adalah pembeli lelang yang beriktikad baik, yang harus mendapat perlindungan hukum; Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan serta putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 323 K/Sip/1968 bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli yang beriktikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beriktikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi melakukan pengecekan ke lokasi tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut, ternyata tanah tersebut sedang ditanami padi oleh Guru Adeng (pihak ketiga) yang menurut



keterangannya disewa dari Tergugat Rekonvensi dan sudah berlangsung sebelum adanya pelelangan atas tanah tersebut;

Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyewakan tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut kepada pihak ketiga adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf UUHT, karena tanah tersebut adalah objek hak tanggungan yang tidak boleh disewakan kepada pihak lain, kecuali untuk penyewaan tanah tersebut Tergugat Rekonvensi telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Turut Tergugat Rekonvensi I sebagaimana ditentukan dalam Akta Hak Tanggungan Nomor 355/2003 tertanggal 31 Maret 2003 dan Akta Hak Tanggungan Nomor 1698/2003 tertanggal 01 Desember 2003;

5. Bahwa dengan adanya penguasaan oleh pihak ketiga atas tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut, Penggugat Rekonvensi meminta kepada Tergugat Rekonvensi agar segera mengosongkan dan menyerahkan tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, karena tanah tersebut bukan lagi milik Tergugat Rekonvensi, tetapi sudah beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan pembelian melalui lelang;
6. Bahwa atas permintaan Penggugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak berniat untuk melakukan penyerahan tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi, malah tetap menguasai tanah tersebut tanpa hak. Perbuatan Tergugat Rekonvensi *a quo* jelas merupakan perbuatan melawan hukum. Atas perbuatan Tergugat Rekonvensi *a quo*, Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke Polda Metropolitan Jaya sesuai Tanda Bukti Laporan Nomor TBL/2199/VI/2010/PMJ/Direskrim Urn tertanggal 29 Juni 2010;
7. Bahwa untuk memperkuat kepemilikan Penggugat Rekonvensi atas tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut, Penggugat Rekonvensi akhirnya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ke atas nama Gunawan, SH (Penggugat Rekonvensi) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat Rekonvensi III) dan selanjutnya Turut Tergugat Rekonvensi III pada tanggal 20 Januari 2010 telah memproses balik nama SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut ke atas nama Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi ternyata tetap tidak mau menyerahkan tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi, maka akhirnya Penggugat

Hal. 17 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Rekonvensi meminta bantuan Muspida dari Desa Karang Bahagia untuk memfasilitasi penyerahan tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, namun upaya tersebut tidak berhasil dilakukan. Setelah Guru Adeng selesai memanen padi di atas tanah tersebut, akhirnya pada Agustus 2010 tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tersebut berhasil diserahkan kepada dan dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya, Penggugat Rekonvensi memberikan kuasa Sdr. Mustofa untuk mengurus, memelihara dan menjaga tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia;

9. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi telah berhasil menguasai tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia, ternyata Tergugat Rekonvensi tetap berusaha untuk menggunakan dan menguasai kembali tanah yang bukan hak Tergugat Rekonvensi tersebut;
10. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi berupa (i) penguasaan secara fisik atas tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia sejak tanggal 26 November 2008 sampai tanggal 24 Agustus 2010, (ii), melaporkan Sdr. Mustofa sebagai orang yang diberi kuasa oleh Penggugat Rekonvensi ke Polres Bekasi; dan (iii) melakukan tindakan-tindakan yang bersifat intimidasi terhadap Penggugat Rekonvensi adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi, jelas penguasaan fisik oleh Tergugat Rekonvensi atas tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, baik material maupun immaterial;
12. Bahwa kerugian materiil akibat Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan dan menikmati tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi selama 21 (dua puluh satu) bulan, yaitu terhitung sejak tanggal 26 November 2008 sampai dengan tanggal 24 Agustus 2010, yang apabila setiap bulannya dinilai sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) adalah sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
13. Bahwa selain kerugian material sebagaimana tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi juga menderita kerugian immateriil berupa kehilangan nama baik dikalangan relasi, yang nilainya tidak dapat dihitung, namun tidak kurang dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
Atau kerugian materiil dan immateriil tersebut seluruhnya berjumlah Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah);
14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat Rekonvensi tersebut di atas dan untuk menghindari iktikad buruk Tergugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengalihkan tanah dan rumah milik Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada pengadilan agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

- Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi, yang terletak di Kampung Sindang Jaya, RT 003/008, Desa Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi;

15. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi merasa khawatir Tergugat Rekonvensi tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi di dasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bekasi supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli lelang yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah penjualan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia melalui lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008, yang dilakukan oleh Turut Tergugat Rekonvensi I melalui Turut Tergugat Rekonvensi IV kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, seluas 23.145 m² (dua puluh tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Karang Bahagia, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel dan immateriel sebesar Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

Hal. 19 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan, berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi, yang terletak di Kampung Sindang Jaya, RT 003/008, Desa Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau pihak ketiga manapun, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini yang dibayar secara tunai dan seketika pada setiap hari keterlambatan;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.BKS tanggal 6 Juli 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Tergugat V sebagai pembeli lelang yang beritikad tidak baik;
- Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan status hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi atas nama dan milik Penggugat H. Sarbinih bin Suhandi menjadi milik Penggugat;
- Menghukum Tergugat V untuk mengembalikan asli buku Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
- Menetapkan Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008 tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 20 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menetapkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tanggal 20 Maret 2003 jo Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 355/2003 tanggal 31 Maret 2003, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 jo Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor 1898/2003 tertanggal Desember 2003, dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2003 tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menetapkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 172/GMA/JKT/03, Nomor 173/GMA/JKT/03 dan Nomor 174/GMA/JKT/03 tertanggal 20 Maret 2003 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Tergugat V untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan atas pemulihan atas penyerahan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi atas nama dan milik Penggugat H. Sarbinah bin Suhandi;
- Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak rekonvensi Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat V Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang hingga putusan ini ditaksir sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, IV, V putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 134/PDT/2012/PT.BDG tanggal 30 Juli 2012, yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Tergugat I, Pembanding II/Tergugat IV, Pembanding III/Tergugat V;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 6 Juli 2011 Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.Bks, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Hal. 21 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat I/Pembanding I, Tergugat III/Turut Terbanding II, Tergugat IV/Pembanding II, dan Tergugat V/Pembanding III;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum Penggugat/Terbanding adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;
- Menyatakan Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Turut Terbanding I, Tergugat III/Turut Terbanding II, dan Tergugat IV/Pembanding II, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Tergugat V/Pembanding III sebagai pembeli lelang yang beritikad tidak baik;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum risalah lelang Nomor 264/2008 tanggal 25 November 2008;
- Menghukum pihak Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Turut Tergugat I, Tergugat III/Turut Terbanding II, Tergugat IV/Pembanding II, dan Tergugat V/Pembanding III untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak rekonvensi Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat V Konvensi/Pembanding III;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Turut Terbanding I, Tergugat III/Turut Terbanding II, Tergugat IV/Pembanding II, dan Tergugat V/Pembanding III secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 21 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2012) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Pemohonan Kasasi Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.Bks jo. Nomor 134/Pdt/2012/PT.Bdg jo. Nomor 55/Akta.K/2012/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti oleh memori

Hal. 22 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Desember 2012;

Menimbang pula, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV/Pembanding II pada tanggal 14 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Pembanding II (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Pemohonan Kasasi Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.Bks jo. Nomor 134/Pdt/2012/PT.Bdg jo. Nomor 55/Akta.K/Pdt/2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Desember 2012;

Menimbang pula, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat V/Pembanding III pada tanggal 20 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat V/Pembanding III (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2012) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Pemohonan Kasasi Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.Bks jo. Nomor 134/Pdt/2012/PT.Bdg jo. Nomor 55/Akta.K/Pdt/2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Desember 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 11 Februari 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, IV, V/Pembanding I, II, III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Februari 2013;

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;

ALASAN-ALASANKASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, IV, V dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah: Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 b dan Pasal 21 Peraturan Lelang, bahwa untuk menentukan sah tidaknya lelang yang telah dilaksanakan, adalah digantungkan kepada siapa yang melakukan pelelangan dan syarat-syarat lelang itu sendiri;

Hal. 23 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013

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)



Bahwa, sebagaimana ditentukan pula dalam pasal tersebut di atas, yang berhak menentukan syarat-syarat penjualan lelang adalah penjual lelang, hanya syarat-syarat yang ditetapkan penjual lelang yang sah dan mengikat, sedangkan syarat-syarat pelelangan yang dibuat pihak lain adalah tidak sah dan tidak mengikat, sehingga soal sah tidaknya proses lelang yang telah dilakukan, tidak terlepas dan berkaitan dengan siapa yang bertindak selaku pihak penjual lelang. Karenanya penegasan pengertian tentang pihak penjual lelang, sangat erat sekali hubungannya dengan "penentuan syarat-syarat lelang" tersebut;

Bahwa, untuk mengetahui siapa yang berkedudukan sebagai penjual lelang, secara tersirat dalam ketentuan Pasal 200 ayat 1 HIR atau Pasal 215 ayat 1 RBG dan Pasal 1 b serta Pasal 21 Peraturan Lelang, yang mendefinisikan penjual lelang, adalah pejabat atau orang yang ditentukan undang-undang dan peraturan yang diberi kuasa mewakili pemilik untuk menjual lelang suatu barang; Bahwa, dari pengertian tersebut di atas, dapat diambil kesimpulan, bahwa yang disebut sebagai penjual lelang pada pelelangan, adalah bukan pihak Tergugat, bukan debitur, bukan pula Penggugat atau kreditur, akan tetapi pejabat, instansi atau orang ditunjuk undang-undang atau peraturan yang bertindak sebagai kuasa mewakili kepentingan dan kedudukan pemilik barang;

Bahwa, oleh karena dalam perkara ini pelelangan dilakukan oleh Tergugat IV/Pembanding II (KPKLN Bekasi) dan KPKLN adalah merupakan lembaga yang ditunjuk undang-undang sebagai lembaga yang diberi wewenang untuk melakukan pelelangan, maka pelaksanaan lelang yang telah dilakukannya dari perspektif kelembagaan adalah sah menurut hukum;

Bahwa, oleh sebab KPKLN Bekasi (Tergugat IV/Pembanding II) selaku lembaga pelaksana lelang, maka yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah KPKLN Bekasi, selaku kuasa dari pemilik obyek lelang tersebut. Pemilik sebagaimana pengertian di atas, adalah pemilik awal dari barang jaminan, yang dalam hal ini adalah Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, bukan Pemohon Kasasi selaku pemegang hak tanggungan;

Bahwa, oleh karena yang menentukan syarat-syarat pelelangan adalah KPKLN/Tergugat IV/Pembanding II selaku kuasa dari pemilik barang yaitu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, maka adalah keliru dan salah menerapkan hukum pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung yang menilai dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat/Terbanding sebagai pemilik tanah sama sekali tidak dilibatkan;

Bahwa, Penggugat/Terbanding selaku pemilik barang secara hukum telah memberikan kuasa kepada Tergugat IV/Pembanding II untuk melaksanakan

Hal. 24 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



lelang tersebut, sehingga pelaksanaan lelang tersebut melibatkan pemilik barang selaku pemberi kuasa kepada Tergugat IV/Pembanding II selaku penjual lelang;

Bahwa, selain itu sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 06 Tahun 2010, Pasal 4 ayat (1), disebutkan bahwa lelang tetap dapat dijalankan walaupun hanya satu orang peserta lelang, dengan melihat kepada ketetapan dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan KPKLN Bekasi sebagaimana tersebut di atas, jikapun Pengadilan Tinggi Bandung menilai peserta lelang yang mengajukan penawaran hanya satu peserta sedangkan 6 peserta lainnya tidak mengajukan penawaran, namun hal tersebut tidak membuat pelelangan tersebut menjadi cacat hukum atau tidak sah, tetapi justru sebaliknya sesuai dengan ketentuan tersebut pelelangan telah memenuhi syarat sah pelelangan secara hukum;

Bahwa, dalam ketentuan tersebut juga diatur bahwa siapapun bisa menjadi peserta lelang yang penting memenuhi persyaratan sebagai peserta lelang sesuai peraturan perundang-undangan, bahkan eksterminya Pemohon Kasasi saja boleh menjadi peserta lelang asal memenuhi persyaratan lelang tersebut, apalagi Tergugat V (Gunawan) selaku kuasa Tergugat II yang telah memenuhi persyaratan sehingga Tergugat V (Gunawan) tentu saja berhak mengajukan penawaran;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, maka baik dari perspektif lembaga lelang sebagaimana tersebut di atas, maupun dari syarat-syarat sah untuk lelang adalah sah menurut hukum;

Bahwa, mengenai fakta bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I/Pembanding I) sebagai pemohon lelang juga tidak melakukan upaya-upaya menyodorkan penawar lain/penawar tertinggi atas harga dari objek lelang adalah bukan syarat yang dapat membatalkan sebuah lelang, sebaliknya dengan melalui prosedur Surat Pemberitahuan dari Pemohon Kasasi, Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat IV (KPKLN Bekasi), diumumkan melalui selebaran berupa pengumuman pertama dan pengumuman kedua melalui surat kabar Harian Nasional Pelita, maka secara formal harus dianggap telah memenuhi persyaratan sahnya pelelangan tersebut;

Bahwa, kemudian walaupun sudah diumumkan secara terbuka melalui surat kabar Harian Nasional, namun ternyata apabila dan 6 (enam) peserta lelang hanya ada satu peserta lelang yang mengajukan penawaran lelang adalah bukan merupakan kesalahan Pemohon Kasasi (Tergugat I/Pembanding I) maupun Para Tergugat lainnya dan tidak dapat membatalkan pelelangan

Hal. 25 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sudah dilaksanakan;

Bahwa, oleh karena baik dari kelembagaan lelang maupun dari syarat-syarat lelang, pelelangan yang telah dilaksanakan oleh KPKLN Bekasi/Tergugat IV/Pembanding II sah dan mengikat secara hukum, maka pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung, tertanggal 30 Juli 2012, Nomor 134/Pdt/2012/PT.BDG tersebut, telah salah dalam menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku;

2. Bahwa, Pengadilan Tinggi Bandung telah melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 20 yang menyatakan bahwa:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Bahwa, pelanggaran terhadap ketentuan tersebut ternyata pada putusan petitum angka 2 yang menyatakan menurut hukum Penggugat/Terbanding adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, seluas 23.145 m², terletak di Jalan Karang Kulo, RT 03, RW 01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;

Bahwa, padahal Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia sejak gugatan ini diajukan sampai saat ini pemegang hak miliknya tercatat atas nama Gunawan (Pembanding III/Tergugat V), sedangkan dalam putusan *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia atas nama Gunawan tersebut tidak sah atau batal demi hukum;

Bahwa, sehingga secara *de jure* harus dianggap pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia adalah masih milik Gunawan (Pembanding III/Tergugat IV), bukan Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding I);

Bahwa, dengan demikian Pengadilan Tinggi Bandung dalam menimbang dan memutuskan bahwa Penggugat/Terbanding I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, seluas 23.145 m², terletak di Jalan Karang Kulo, RT 03, RW 01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi adalah tidak berdasar hukum atau melanggar hukum yang berlaku;

3. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum

Hal. 26 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013

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

Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 10 alinea terakhir yang menyatakan bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 3 yang minta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV/Pembanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana di atas telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri bahwa benar hal tersebut adanya, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Bahwa, Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada halaman 45 alinea terakhir yang diambil alih pertimbangan hukumnya oleh Pengadilan Tinggi Bandung, yang menilai ada kesengajaan sebagai itikad tidak baik dari Tergugat II yang didalam istilah hukum perjanjian disebut sebagai kecurangan (*dwaling*) dimana pembiaran atau tidak dibayarnya Tergugat II tersebut mengakibatkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia atas nama dan milik Penggugat H. Sarbinah bin Suhandi harus dilelang;

Bahwa, penilalan perbuatan melawan hukum atau menurut Pemohon Kasasi lebih tepatnya menggunakan istilah *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut adalah pada saat tidak dapat mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia atas nama dan milik Termohon Kasasi (Penggugat) yang dipinjamnya untuk waktu selama 3 (tiga) bulan, bukan pada waktu Tergugat II mengagunkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia kepada Pemohon Kasasi karena telah memenuhi syarat-syarat pemberian hak tanggungan, sehingga tidak dapat dianggap merupakan penyelundupan dan kecurangan hukum;

Bahwa, Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding I) tidak dapat menuntut agar pengadilan membatalkan lelang yang sudah terlaksana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun Termohon Kasasi dapat menuntut ganti kerugian yang dideritanya kepada penjual lelang/Tergugat IV/Penggugat II atau setidaknya Termohon Kasasi dapat menuntut Tergugat II karena telah lalai tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia yang semula atas nama Termohon Kasasi, sehingga jaminan milik Termohon Kasasi harus dilelang untuk membayar hutangnya kepada Pemohon Kasasi Tergugat/Pembanding;

4. Bahwa, selain itu oleh karena Tergugat IV/Pembanding II, selaku penjual lelang bertindak mewakili atau kuasa dari pemilik barang eksekusi (*vide* Pasal 200 ayat 1 HIR atau Pasal 215 ayat 1 RBG dan Pasal 1 b serta Pasal 21 Peraturan Lelang), maka dalam pelaksanaan lelang tersebut bilapun benar terjadi kekeliruan atau kekhllafan secara prosedural sebagaimana

Hal. 27 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan atau dinilai dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut di atas, maka secara yuridis beban tanggung jawab, bukanlah berada ditangan pemohon lelang/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I, maupun pembeli lelang/Pembanding III/Tergugat V, akan tetapi ditangan penjual lelang, yaitu Tergugat IV/Pembanding II;

Bahwa, oleh karena bila terjadi kesalahan daam proses lelang, yang bertanggung jawab adalah penjual lelang/Tergugat IV/Pembanding II selaku kuasa pemilik, maka secara yuridis pembeli lelang, adalah pembeli yang bertikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum, sehingga lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan;

Bahwa, dengan mengingat uraian alasan-alasan Pemohon Kasasi atas pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas, maka beralasan kiranya apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta, dapat membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 30 Juli 2012, Nomor 134/Pdt/2012/PT.BDG. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 27 Juni 2011 Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.Bks;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah tidak cukup memberi pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh Pemohon Kasasi tidak sah dan cacat hukum, karena hanya mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 6 Juli 2012 Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.Bks tanpa didasari alasan-alasan hukum yang diwajibkan, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 jls. Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 putusan *a quo* harus dibatalkan;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum dalam menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh Pemohon Kasasi tidak sah dan cacat hukum, yaitu hukum pembuktian dengan mengesampingkan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV sampaikan;
3. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum tentang peraturan pelelangan dalam menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh Pemohon Kasasi tidak sah dan cacat hukum, yaitu ketentuan tentang syarat-syarat kepesertaan lelang, peserta lelang yang dapat ditetapkan sebagai pemenang lelang, harga limit, pengumuman lelang dan juga tentang lelang ulang. Bahkan tidak satupun menunjukkan terhadap peraturan yang manakah pelaksanaan lelang oleh Pemohon Kasasi

Hal. 28 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



tersebut dinyatakan tidak *procedural*;

4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak mengambil pertimbangan hukum yang cukup, kronologis dan tepat terhadap peristiwa hukum yang terjadi sehingga penerapan hukum yang digunakan tidak secara konsisten diikuti dengan pertimbangan hukum selanjutnya yang cukup, sehingga apa yang diputuskannya dalam amar menjadi tidak tepat;
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang pada pertimbangan dan amarnya mengabulkan apa yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
6. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang tercantum pada putusan *a quo* terutama yang menyatakan demikian:

“Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tersebut, maka eksepsi Tergugat I/Pembanding I, Tergugat III/Turut Terbanding I, Tergugat IV/Pembanding, Tergugat V/Pembanding III tersebut haruslah ditolak;” (halaman 10, tentang eksepsi);

“Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum amar Nomor 2 yang meminta agar Penggugat/Terbanding dinyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dalam putusan Pengadilan Negeri, maka benar hal tersebut adanya sehingga tuntutan tersebut dapat dikabulkan;” (hal 10, tentang petitum amar Nomor 2);

“Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 3 yang minta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV/Pembanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana di atas telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri bahwa benar hal tersebut adanya, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;” (hal 10, tentang petitum nomor 3);

“Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 4 yang minta agar Tergugat V/Pembanding III dinyatakan sebagai pembeli lelang yang tidak baik, hal tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri adalah benar, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;”

“Menimbang, bahwa tentang tuntutan petitum Nomor 5 yang minta agar Tergugat V/Pembanding III dinyatakan sebagai pembeli lelang yang tidak baik, karena benar di atas terbukti pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai peraturan sehingga risalah lelang dinyatakan tidak sah, maka tuntutan

Hal. 29 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dapat dikabulkan;" (hal 11, alinea 2, tentang petitum amar Nomor 5);
"Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 6 yang diminta agar risalah lelang Nomor 264/2008 tanggal 25 Nopember 2008 dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan mengikat, hal tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri adalah benar adanya, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;" (hal 11, alinea 3, tentang petitum amar Nomor 6);

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Pengadilan Tinggi Bandung sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan menurut hukum Penggugat/Terbanding adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi dan menyatakan Tergugat V/Pembanding III sebagai pembeli lelang yang beritikad tidak baik, sehingga lelang menjadi cacat hukum dan Risalah Lelang Nomor 264/2006 tanggal 25 November 2008 dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan mengikat, dengan demikian pertimbangan hukum terhadap putusan tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini;" (hal 12, alinea 3, tentang petitum Nomor 9);

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dan tidak dapat mengabulkan tuntutan tersebut, sepanjang Penggugat belum memenuhi kewajiban membayar hutangnya, sehingga pembebanan hak tanggungan di atas tanah yang dijaminakan tersebut tetap melekat sebagai jaminan atas hutangnya tersebut, dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Tergugat V untuk mengembalikan asli buku sertifikat hak milik Nomor 6/Karang Bahagia kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;" (hal 13, alinea 4);

"Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 10 yang diminta agar Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Turut Terbanding I, Tergugat II/Turut Terbanding II, Tergugat IV/Pembanding II dan Tergugat V/Pembanding III, dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan ini, hal tersebut dapat dibenarkan karena memang seharusnya demikian, maka tuntutan ini dapat dikabulkan;" (hal 14, alinea 2, tentang petitum Nomor 10);

"Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 12 yang minta agar Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Turut Terbanding I, Tergugat III/Turut Terbanding II, Tergugat IV/Pembanding II dan Tergugat V/Pembanding III dihukum supaya membayar ongkos perkara karena

Hal. 30 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mereka adalah pihak yang kalah dalam perkara ini maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan”; (hal 14, tentang petitum Nomor 12);

“Menimbang, bahwa Tergugat V dalam Konvensi/Pembanding III/Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan minta agar penjualan tanah melalui lelang dinyatakan sah dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding III dinyatakan sebagai pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6 Karang Bahagia, Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi atas nama dan milik Penggugat H. Sarbinah bin Suhandi, oleh karena dalam perkara konvensi telah dinyatakan terbukti bahwa penjualan lelang atas lelang terperkara dengan Risalah Lelang Nomor 204/2008 tanggal 25 November 2008 adalah tidak sah, sehingga risalah lelang tersebut dinyatakan tidak berkekuatan mengikat, maka tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding III tersebut harus ditolak;” (hal 14, tentang rekonvensi);

7. Bahwa terhadap pertimbangan hukum di atas Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukumnya dan tidak menggunakan pertimbangan hukum yang cukup;
8. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung mengambil pertimbangan hukumnya secara sistematis berdasarkan pada fakta hukum mula-mula yang terjadi, ketentuan perundang-undangan mana yang harus diterapkan secara konsisten dan digunakannya secara tepat dalam mengambil pertimbangan dan amar putusan;
9. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung RI (MARI) untuk menyatakan bahwa dalam perkara ini semestinya Majelis Hakim *Judex Facti* secara konsisten mengambil pertimbangan dan penerapan hukum pada fakta peristiwa hukum mula-mula, yang telah Majelis Hakim *Judex Facti* pertimbangkan secara benar;
10. Bahwa sudah tepat dan benar ketika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil pertimbangan hukum seperti yang tercantum pada halaman 11 alenia 4, dan halaman 12 alenia 1 putusannya yang menyatakan:
“Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 7 yang diminta agar dinyatakan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum berlakunya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tanggal 20 Maret 2003 Jo

Hal. 31 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013

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)



Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 355/2003 tanggal 31 Maret 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 Jo Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor 1898/2003 tertanggal Desember 2003 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2003, karena surat-surat tersebut adalah merupakan surat otentik yang menyatakan adanya perbuatan pemberian hak tanggungan atas hak milik sebidang tanah dimana perbuatan tersebut adalah perbuatan yang benar maka tuntutan tersebut haruslah ditolak”;

“Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 8 yaitu tuntutan agar dinyatakan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum tiga buah Surat Perjanjian Kredit Nomor 172/GMA/JKT/03, Nomor 173/GMA/JKT/03 dan Nomor 174/GMA/JKT/03 tertanggal 20 Maret 2003, karena Surat Perjanjian tersebut adalah merupakan kesepakatan yang benar terjadi antara Tergugat I/Pembanding I dengan Tergugat II/Turut Terbanding berdasarkan prosedur dan persyaratan yang benar maka tuntutan tersebut harus ditolak”;

11. Bahwa mengingat pertimbangan dan putusan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi seperti yang tercantum pada halaman 11 alinea 4, dan halaman 12 alinea 1 putusan *a quo* sudah tepat dan benar, maka Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon kepada Ketua MARI untuk memperkuatnya dengan:

- a. Menyatakan sah menurut hukum berlakunya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tanggal 20 Maret 2003 Jo Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 355/2003 tanggal 31 Maret 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 Jo Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor 1898/2003 tertanggal Desember 2003 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2003, karena surat-surat tersebut adalah merupakan surat otentik yang menyatakan adanya perbuatan pemberian hak tanggungan atas hak milik sebidang tanah dimana perbuatan tersebut adalah perbuatan yang benar;
- b. Menyatakan sah menurut hukum tiga buah Surat Perjanjian Kredit Nomor 172/GMA/JKT/03, Nomor 173/GMA/JKT/03 dan Nomor 174/GMA/JKT/03 tertanggal 20 Maret 2003, karena Surat Perjanjian tersebut adalah merupakan kesepakatan yang benar terjadi antara Tergugat I/Pembanding I dengan Tergugat II/Turut Terbanding berdasarkan prosedur dan persyaratan yang benar;

Hal. 32 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dengan pertimbangan dan penerapan hukum seperti yang tercantum pada halaman 11 alinea 4, dan halaman 12 alinea 1 putusan *a quo* telah tepat dan benar, seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung mengambil pertimbangan dan penerapan hukum selanjutnya berdasarkan fakta bahwa peristiwa hukum selanjutnya adalah sebuah perbuatan hukum Para Tergugat yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
13. Bahwa nyata-nyata telah diketahui sebuah fakta dan peristiwa hukum yang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dinyatakan benar tersebut, yakni kesepakatan yang benar terjadi antara Tergugat I/Pembanding I dengan Tergugat II/Turut Terbanding yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 172/GMA/JKT/03, Nomor 173/GMA/JKT/03 dan Nomor 174/GMA/JKT/03 tertanggal 20 Maret 2003, karena Surat Perjanjian tersebut adalah merupakan kesepakatan yang benar terjadi antara Tergugat I/Pembanding I dengan Tergugat II/Turut Terbanding berdasarkan prosedur dan persyaratan yang benar. Demikian pula dengan adanya pemberian hak tanggungan atas hak milik sebidang tanah jaminan *a quo* dan tertuang dalam surat otentik yang telah pula oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung nyatakan sebagai perbuatan yang benar, yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2003 tanggal 20 Maret 2003 jo Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 355/2003 tanggal 31 Maret 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tertanggal 13 November 2003 jo Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor 1898/2003 tertanggal Desember 2003 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 21 Oktober 2003, karena surat-surat tersebut adalah merupakan surat otentik yang menyatakan adanya perbuatan pemberian hak tanggungan atas hak milik sebidang tanah dimana perbuatan tersebut adalah perbuatan yang benar;
14. Bahwa terhadap perjanjian (hutang piutang) tersebut secara fakta telah diketahui bahwa terjadi *wanprestasi*/cidera janji dalam pembayaran/pelunasan hutangnya. Dan telah benar tindakan hukum selanjutnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yakni Pasal 1820 KUHPerdata dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa terhadap jaminan hutang/obyek hak tanggungan *a quo* dimohonkan oleh Tergugat I/Pembanding I kepada Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV untuk dilaksanakan penjualan umum (pelelangan) berdasarkan ketentuan yang berlaku;
15. Bahwa ketika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi hendak memeriksa

Hal. 33 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



kembali/mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkaitan dengan amarnya yang secara substansi menyatakan pelaksanaan lelang *a quo* dan risalah lelang yang diterbitkan tidak sah dan cacat hukum serta menyatakan Tergugat V sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, seharusnya berpijak pada pertimbangan tentang sesuai peraturan atau tidakkah pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV dan dimenangkan oleh Tergugat V sebagai pembelinya. Maka semestinya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung secara konsisten mengacu pada apakah pelaksanaan lelang dimaksud telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang lelang sebagai pedoman Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV dalam melaksanakan tugas dan fungsi pelayanan lelang, yakni secara khusus berlaku dalam hal ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukan pada pertimbangan hukum yang sifatnya dugaan-dugaan semata yang tak terbukti kebenarannya dan tidak menggunakan pertimbangan hukum yang cukup dan tepat dalam menerapkan hukum/peraturan perundang-undangan yang seharusnya dijadikan acuan;

16. Bahwa mengenai pertimbangan hukum dan amar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang secara substansi menyatakan pelaksanaan lelang *a quo* dan risalah lelang yang diterbitkan tidak sah dan cacat hukum serta menyatakan Tergugat V sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, semata-mata hanya sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri, tanpa memeriksa kembali bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak cukup dan tidak menerapkan hukumnya dengan benar;
17. Bahwa mengenai pertimbangan hukum dan amar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang secara substansi menyatakan pelaksanaan lelang *a quo* dan risalah lelang yang diterbitkan tidak sah dan cacat hukum serta menyatakan Tergugat V sebagai pembeli yang beritikad tidak baik tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon kepada Ketua MARI untuk mencermati tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang semata-mata hanya sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri, tanpa memeriksa kembali bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak cukup dan tidak menerapkan hukumnya dengan benar, yakni pertimbangan tersebut menyatakan demikian:
"Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan



Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi atas nama dan miik Penggugat H. Sarbinin bin Suhandi, sesuai bukti P-2, bukti T.I-18 dan bukti TIII-2, setelah majelis membaca dan meneliti secara seksama risalah lelang Nomor 264/2008 atas pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah milik Penggugat seluas 23.145 m², terdapat kejanggalan-kejanggalan atas pelaksanaan lelang tersebut dlhubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/BNK/07/2006 tentang Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Di dalam pelaksanaan lelang tersebut, majelis menilai ada tidak prosedural sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/BNK/07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang antara lain peserta lelang hanya satu orang yang melakukan penawaran dan ia muncul sebagai pemenang yaitu Gunawan (Tergugat V) dan orang tersebut berdasarkan keterangan saksi Irmanto adalah sebagai kuasa Tergugat II, sementara peserta lainnya yang berjumlah 6 (enam) sama sekali tidak mengajukan penawaran bertingkat sebagaimana prinsip-prinsip lelang, Tergugat I sebagai pemohon lelang juga tidak melakukan upaya-upaya menyodorkan penawar lain/penawar tertinggi atas harga dari obyek lelang yang *notabene* adalah tanah sertifikat agunan dari Tergugat II kepada Tergugat I yang sesuai harga taksiran tanah tersebut dinilai sesuai *taksasi* sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), seakan-akan nilai harga sebesar Rp100.200.000,00 (seratus juta dua ratus ribu rupiah) sudah diatur dan ditunjuk seperti hanya satu penawar saja, pelaksanaan lelang yang demikian adalah tidak mencerminkan asas keterbukaan sebagaimana dikandung dalam pelaksanaan lelang bertingkat yang hanya menunjuk dan mengajukan satu penawar tiada bandingnya, selain itu di dalam pelaksanaan lelang Penggugat sebagai pemilik tanah sama sekali tidak dilibatkan dalam pelaksanaan lelang tersebut dan tiba-tiba saja Tergugat IV Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara Bekasi melalui Tergugat I PT. Bank Niaga memberitahukan hasil lelang dan hasil pemenang lelang atas tanah milik Penggugat”;

“Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat III dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat”;

18. Bahwa untuk mengemukakan alasan bahwa telah terjadinya kesalahan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam menerapkan hukumnya serta tidak cukupnya pertimbangan hukum yang diambilnya dalam menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang *a quo* dan risalah lelang yang diterbitkan tidak sah dan cacat hukum serta menyatakan Tergugat V sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, untuk kemudian menyatakan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat III dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, maka Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV hendak mengurai alur pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang digunakan kembali oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut, yakni:

1. Terhadap pelaksanaan lelang *a quo* Majelis Hakim menimbang bukti P-2, bukti T.I-18 dan bukti T.III-2;
2. Setelah majelis membaca dan meneliti secara saksama risalah lelang Nomor 264/2008 atas pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah milik Penggugat seluas 23.145 m², terdapat kejanggalan-kejanggalan atas pelaksanaan lelang tersebut dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/BNK/07/2006 tentang Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Di dalam pelaksanaan lelang tersebut, majelis menilai ada tidak prosedural sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/BNK/07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang antara lain:
 1. Peserta lelang hanya satu orang yang melakukan penawaran dan ia muncul sebagai pemenang yaitu Gunawan (Tergugat V), dan orang tersebut berdasarkan keterangan saksi Irmanto adalah sebagai kuasa Tergugat II, peserta lainnya yang berjumlah 6 (enam) sama sekali tidak mengajukan penawaran bertingkat sebagaimana prinsip-prinsip lelang;
 2. Tergugat I sebagai pemohon lelang juga tidak melakukan upaya-upaya menyodorkan penawar lain/penawar tertinggi atas harga dari obyek lelang yang *notabene* adalah tanah sertifikat agunan dari Tergugat II kepada Tergugat I yang sesuai harga taksiran tanah tersebut dinilai sesuai taksasi sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), seakan-akan nilai harga sebesar Rp100.200.000,00 (seratus juta dua ratus ribu rupiah) sudah diatur dan ditunjuk seperti hanya satu penawar saja, pelaksanaan lelang yang demikian adalah tidak mencerminkan asas keterbukaan sebagaimana dikandung dalam pelaksanaan lelang bertingkat yang hanya menunjuk dan mengajukan satu penawar tiada bandingnya;
 3. Selain itu di dalam pelaksanaan lelang Penggugat sebagai pemilik tanah sama sekali tidak dilibatkan dalam pelaksanaan lelang tersebut

Hal. 36 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013

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

dan tiba-tiba saja Tergugat IV Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara Bekasi melalui Tergugat I PT. Bank Niaga memberitahukan hasil lelang dan hasil pemenang lelang atas tanah milik Penggugat;

19. Bahwa kesalahan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam menerapkan hukumnya serta tidak cukupnya pertimbangan hukum yang diambilnya terkait pertimbangan hukum di atas adalah:

1. Bahwa Majelis Hakim hanyalah mendasarkan pertimbangannya pada bukti P-2, T.I-18 dan T.III-2 yang kesemuanya adalah fotocopy salinan Risalah Lelang Nomor 264/2008, namun tidak memperhatikan bukti-bukti dari Tergugat IV untuk mendapatkan pertimbangan hukum yang cukup dalam menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV;

2. Bahwa tidak terdapat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/BNK/07/2006 seperti yang dinyatakan oleh Majelis Hakim sebagai acuan dalam menilai terdapatnya kejanggalaan/tidak proseduralnya pelaksanaan lelang tersebut. Jikapun yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka jelas bahwa tidak satupun prosedur yang dilanggar oleh Tergugat IV dalam pelaksanaan lelang tersebut. Adapun kesalahan penerapan hukum dan pertimbangan Majelis Hakim yang tak cukup dalam hal ini adalah:

a) Tentang pertimbangan Majelis Hakim bahwa peserta lelang hanya satu orang yang melakukan penawaran dan ia muncul sebagai pemenang yaitu Gunawan (Tergugat V), dan orang tersebut berdasarkan keterangan saksi Irmanto adalah sebagai kuasa Tergugat II, peserta lainnya yang berjumlah 6 (enam) sama sekali tidak mengajukan penawaran bertingkat sebagaimana prinsip-prinsip lelang; Bahwa pertimbangan tersebut jelas tidak cukup dan telah salah dalam menerapkan hukumnya. Tidak terdapat peraturan manapun dalam pelaksanaan lelang ini yang menyatakan bahwa dari sekian jumlah peserta lelang hanya satu peserta yang melakukan penawaran dan ia muncul sebagai pemenang menjadikan pelaksanaan lelang tersebut tidak *procedural*;

Fakta bahwa dari 6 (enam) orang peserta lelang tersebut hanya 1 (satu) orang yang melakukan penawaran adalah hak sepenuhnya dari masing-masing peserta lelang. Yang dapat dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV adalah berupaya agar peserta lain

Hal. 37 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



juga melakukan penawaran. Adapun ketika peserta lain tidak melakukan penawaran, dapatlah dianggap bahwa tidak ada penawaran yang sama atau lebih tinggi dari peserta lelang yang telah melakukan penawaran;

Belum ada dalam hal ini ketentuan yang mewajibkan Pemohon Kasasi untuk memaksa peserta lain melakukan penawaran;

Bahwa yang terjadi adalah nyata-nyata Sdr. Gunawan telah melakukan penawaran yang telah melampaui/meningkat dari harga limit (bukti T.IV-13) yang ditetapkan oleh penjual/pemohon lelang/Tergugat I, maka sudah benar bahwa Sdr. Gunawan/Tergugat V ditunjuk sebagai pemenang lelang. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 47 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan demikian:

“Pada lelang yang menggunakan harga limit, pejabat lelang dapat mensahkan penawar tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui harga limit”;

Andaipun Majelis Hakim tetap mempertahankan pertimbangan bahwa dari 6 (enam) orang peserta lelang tersebut hanya 1 (satu) orang yang melakukan penawaran dengan menganggapnya sama saja bahwa lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta, maka hal ini pun tidak serta merta dapat dijadikan alasan bahwa pelaksanaan lelang tersebut tidak prosedural. Perlu Pemohon Kasasi sampaikan kembali kepada Ketua MARI bahwa pelaksanaan lelang obyek perkara *a quo* pada tanggal 25 Nopember 2008 tersebut merupakan lelang ulang yang ke-4 kalinya, dapat dilihat pada bukti T.IV.5 tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Maka jika Majelis Hakim mengambil pertimbangan hukum yang cukup dan tepat dalam menerapkan hukumnya, seharusnya mendasari pula pertimbangannya dengan mengacu pada peraturan perundangan tentang lelang yang terkait dengan hal tersebut, yakni:

Pasal 1 angka 19 Peraturan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa:

“Lelang ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang pembelinya *vanprestasi*”;

Selanjutnya, Pasal 4 angka (2) Peraturan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa:

Hal. 38 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



“Lelang ulang dapat dilaksanakan dengan diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang”;

Selanjutnya tentang pertimbangan Majelis Hakim dalam menilai kesalahan prosedur dalam pelaksanaan lelang yang menyatakan bahwa orang tersebut (Tergugat V) berdasarkan keterangan saksi Irmanto adalah sebagai kuasa Tergugat II adalah sebuah pertimbangan hukum yang keliru;

Bahwa fakta hukum yang nyata adalah dalam pelaksanaan lelang tersebut Tergugat V bertindak selaku subyek hukum sendiri (pribadi). Tidak terdapat bukti ataupun fakta yang menyatakan bahwa pada saat pelaksanaan lelang tersebut Tergugat V bertindak selaku kuasa dari pihak manapun. Seharusnya, Majelis Hakim *Judex Facti* memeriksa kembali keterangan saksi Irmanto dimaksud. Jikapun dianggap benar keterangan saksi tersebut, Majelis Hakim seharusnya menilai tentang dalam peristiwa hukum apa Tergugat V menjadi kuasa dari Tergugat II. Bahwa Majelis Hakim tidak cermat dalam menilai keterangan saksi tersebut. Seharusnya jikapun hendak dianggap benar, keterangan saksi Irmanto tersebut menyatakan bahwa Tergugat V menjadi kuasa dari Tergugat II dalam peristiwa hukum yang berbeda, telah lampau dan usai. Sedangkan dalam pelaksanaan lelang tersebut jelas-jelas bahwa Tergugat V mendaftarkan diri sebagai peserta lelang dan tidak pernah menyatakan bahwa ia bertindak selaku pemegang kuasa dari pihak manapun. Dalam hal ini jelas bahwa Majelis Hakim tidak menerapkan hukum yang tepat mengenai subyek hukum dan peristiwa hukum yang berbeda dan tidak jelas relevansinya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa pertimbangan Majelis Hakim bahwa peserta lelang hanya satu orang yang melakukan penawaran dan ia muncul sebagai pemenang yaitu Gunawan (Tergugat V), dan orang tersebut berdasarkan keterangan saksi Irmanto adalah sebagai kuasa Tergugat II, peserta lainnya yang berjumlah 6 (enam) sama sekali tidak mengajukan penawaran bertingkat sebagaimana prinsip-prinsip lelang adalah pertimbangan Majelis Hakim yang tak cukup dan salah dalam menerapkan hukumnya;

- b) Tentang pertimbangan Majelis Hakim bahwa Tergugat I sebagai pemohon lelang juga tidak melakukan upaya-upaya menyodorkan penawar lain/penawar tertinggi atas harga dari obyek lelang yang *notabene* adalah tanah sertifikat agunan dan Tergugat II kepada

Hal. 39 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Tergugat I yang sesuai harga taksiran tanah tersebut dinilai sesuai *taksasi* sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), seakan-akan nilai harga sebesar Rp100.200.000,00 (seratus juta dua ratus ribu rupiah) sudah diatur dan ditunjuk seperti hanya satu penawar saja, pelaksanaan lelang yang demikian adalah tidak mencerminkan asas keterbukaan sebagaimana dikandung dalam pelaksanaan lelang bertingkat yang hanya menunjuk dan mengajukan satu penawar tiada bandingnya;

Bahwa dalam hal ini Majelis Hakim *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukum seharusnya berdasarkan fakta hukum dan mengacu pada ketentuan perundangan yang berlaku;

Bahwa dalam sebuah pelaksanaan lelang yang dipersyaratkan adanya uang jaminan lelang terkait dengan peserta telah diatur pihak manakah yang layak/memenuhi syarat untuk dinyatakan sah menjadi peserta lelang. Pihak yang memenuhi syarat sebagai peserta lelang dalam lelang ini salah satunya adalah pihak yang telah menyetorkan uang jaminan lelang sesuai ketentuan yang secara efektif telah diterima Pemohon Kasasi I (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. Hal ini telah jelas tercantum dalam pengumuman lelang (bukti T.IV-10 dan T.IV-11) sebagai bentuk nyata bahwa pelaksanaan lelang adalah terbuka untuk umum (azas keterbukaan) yang telah sesuai dengan Pasal 20 Angka 1 huruf g Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur demikian:

“Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang”;

Bahwa sangat tidak tepat dan merupakan sebuah ironi ketika justru Majelis Hakim menyatakan pertimbangan yang mengharuskan dalam (berlangsungnya) pelaksanaan lelang tersebut pemohon lelang (Tergugat I) menyodorkan penawar lain/penawar tertinggi karena justru berakibat terjadinya kesalahan prosedur/pelanggaran hukum;

Bahwa telah Pemohon Kasasi paparkan sebelumnya di atas, harga lelang yang terbentuk serta peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang tersebut telah mempertimbangkan ketentuan yang berlaku tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Sehingga sangat tidak cukup pertimbangan hukum dan kesalahan dalam penerapan hukumnya ketika Majelis Hakim menimbang dengan menyatakan seakan-akan nilai harga

Hal. 40 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



sebesar Rp100.200.000,00 (seratus juta dua ratus ribu rupiah) sudah diatur dan ditunjuk seperti hanya satu penawar saja, pelaksanaan lelang yang demikian adalah tidak mencerminkan asas keterbukaan sebagaimana dikandung dalam pelaksanaan lelang bertingkat yang hanya menunjuk dan mengajukan satu penawar tiada bandingnya. Dalam hal ini Majelis Hakim mengambil pertimbangan hanya dengan berbekal kecurigaan semata, mengabaikan ketentuan hukum yang ada;

c) Tentang pertimbangan Majelis Hakim bahwa di dalam pelaksanaan lelang Penggugat sebagai pemilik tanah sama sekali tidak dilibatkan dalam pelaksanaan lelang tersebut dan tiba-tiba saja Tergugat IV Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara Bekasi melalui Tergugat I PT. Bank Niaga memberitahukan hasil lelang dan hasil pemenang lelang atas tanah milik Penggugat;

Bahwa sangat tidak cukup pertimbangan hukum dan tidak jelas peraturan manakah yang diterapkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* sehingga pertimbangan ini dijadikan dasar untuk menyatakan adanya kesalahan prosedur dalam pelaksanaan lelang *a quo*;

Bahwa seharusnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum yang cukup, menyampaikan dasar hukum yang jelas tentang apa dan sejauh mana keterlibatan Penggugat sebagai pemilik tanah obyek lelang *a quo*. Keterlibatan seperti apa yang hendak dimaksudkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*?

Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini, Penggugat telah nyata-nyata dilibatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan diterbitkannya berbagai surat pemberitahuan sebelum lelang tersebut dilaksanakan seperti yang telah ditunjukkan pada bukti T.IV-6, T.IV-7, T.IV-8, dan T.IV-9. Demikian juga dengan telah dilaksanakannya pengumuman lelang seperti yang ditunjukkan pada bukti T.IV-10 dan T.IV-11;

Dengan demikian sangat tidak tepat pertimbangan dan penerapan hukum Majelis Hakim tentang keterlibatan Penggugat dalam hal ini untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tersebut tidak *procedural*;

20. Bahwa ketika Majelis Hakim *Judex Facti* telah menyatakan bahwa Perikatan (Perjanjian Kredit) antara Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II/Turut Terbanding I dengan adanya pemberian hak tanggungan atas hak milik sebidang tanah jaminan *a quo* adalah perbuatan yang benar, maka menjadi



tidak tepat penerapan hukumnya dan tidak cukup pertimbangan hukumnya saat menyatakan pelaksanaan lelang oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV dan risalah lelang yang diterbitkannya cacat hukum dan tidak sah, karena dengan fakta hukum yang ada, terbukti dan mengacu pada penerapan peraturan perundangan secara tepat seperti yang telah Pemohon Kasasi paparkan, telah nyata bahwa tak ada satupun prosedur yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang *a quo*;

21. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menimbang dan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dan risalah lelangnya adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, Pembanding III/Tergugat V adalah pembeli/pemenang lelang yang beritikad baik, wajib mendapatkan perlindungan hukum dan merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah obyek lelang *a quo*;
22. Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon kepada Ketua MARI untuk memeriksa dan menyatakan bahwa Perikatan (Perjanjian Kredit) antara Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II/Turut Terbanding I dengan adanya pemberian hak tanggungan atas hak milik sebidang tanah jaminan *a quo* adalah perbuatan yang benar, pelaksanaan lelang *a quo* dan risalah lelangnya adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, Pembanding III/Tergugat V adalah pembeli/pemenang lelang yang beritikad baik, wajib mendapatkan perlindungan hukum dan merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah obyek lelang *a quo* dan menyatakan menolak seluruh permohonan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang sebelumnya telah dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi III:

- A. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sebagai pengadilan ulangan dalam perkara *a quo* telah mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi tanpa memeriksa kembali perkara *a quo* secara keseluruhan, sehingga putusan *Judex Facti* kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan harus dibatalkan;
1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 134/PDT/2012/PT.Bdg tertanggal 30 Juli 2012 sama sekali tidak memeriksa kembali secara keseluruhan perkara *a quo* yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 362/PDT.G/2010/PN.Bks tertanggal 06 Juli 2011. Seharusnya dan sudah menjadi kewajiban hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Nomor 134/PDT/2012/PT.Bdg tertanggal 30 Juli 2012 untuk memeriksa kembali perkara *a quo*, karena Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III telah mengajukan banding atas perkara *a quo* kepada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai pengadilan ulangan yang berkewajiban memeriksa kembali fakta-fakta hukum yang diajukan oleh para pihak di dalam persidangan, kemudian merumuskan fakta-fakta hukum yang terbukti dan relevan dengan perkara *a quo*, serta memberikan pertimbangan hukumnya;

Namun, kenyataannya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sebagai pengadilan ulangan dalam perkara *a quo* langsung mengambil alih alasan dan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bekasi sebagai alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung sendiri. Hal tersebut tampak dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* pada halaman 10-11 putusannya, yang menyatakan:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tersebut, maka eksepsi Tergugat I/Pembanding I, Tergugat III/Turut Terbanding I, Tergugat IV/Pembanding, Tergugat V/Pembanding III tersebut haruslah ditolak,

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum amar Nomor 2 yang meminta agar Penggugat/Terbanding dinyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dalam putusan Pengadilan Negeri, maka benar hal tersebut adanya sehingga tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 3 yang minta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV/Pembanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana di atas telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri bahwa benar hal tersebut adanya, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 4 yang minta agar Tergugat V/Pembanding III dinyatakan sebagai pembeli lelang yang tidak baik, hal tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri adalah benar, maka tuntutan tersebut dapat

Hal. 43 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 5 yang minta agar Tergugat V/Pembanding III dinyatakan sebagai pembeli lelang yang tidak baik, karena benar di atas terbukti pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai peraturan sehingga risalah lelang dinyatakan tidak sah, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 6 yang diminta agar Risalah Lelang Nomor 264/2008 tanggal 25 November 2008 dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan mengikat, hal tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri adalah benar adanya, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, jelas terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* sama sekali tidak mempelajari dengan saksama berkas perkara banding *a quo* dan tidak melakukan pemeriksaan ulang atas perkara *a quo* yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi;

Oleh karena, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung benar-benar mempelajari berkas perkara banding *a quo* dengan saksama, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tentu tidak akan memberikan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas;

Kesalahan penerapan hukum yang telah dibuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung adalah pertimbangan hukumnya yang berpendapat, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara *a quo* adalah benar adanya, sehingga pertimbangan hukumnya diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sendiri;

Atas dasar uraian-uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sebenarnya tidak memeriksa dan tidak mempelajari berkas perkara banding *a quo* dengan saksama, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya yang harus memeriksa secara keseluruhan perkara *a quo* yang dimohonkan banding oleh Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III;

Di dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung adalah merupakan pengadilan tingkat banding atau sebagai pengadilan ulangan yang seharusnya dan berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan ulang secara keseluruhan atas perkara *a quo*, termasuk

Hal. 44 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



mempertimbangkan setiap keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II selaku Pembanding III dalam Memori Banding. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I sebagaimana tampak dari putusan-putusan Mahkamah Agung R.I sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 104 K/Sip/1968, menetapkan bahwa "Dengan tidak memberi putusan terhadap tuntutan dalam rekonsensi, pengadilan telah tidak melaksanakan Pasal 132b HIR dan putusan pengadilan yang bersangkutan harus dibatalkan";
2. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 638 K/Sip/1969 tertanggal 22 Juli 1970 menetapkan bahwa "Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";
3. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 698 K/Sip/1969 tertanggal 18 Desember 1970 menetapkan bahwa "setiap penolakan atas suatu petitum, harus disertai pertimbangan hukum mengapa ditolak";
4. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 903 K/Sip/1972 menetapkan bahwa "Putusan harus memuat alasan-alasan dan pertimbangan hukum";
5. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 588 K/Sip/1975 tertanggal 13 Juli 1976 menetapkan bahwa "Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terinci harus dibatalkan";
6. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1043 K/Sip/1972 tertanggal 11 Juni 1973 menetapkan, bahwa :

Dengan diajukannya permohonan banding oleh Penggugat asal/Tergugat dalam Rekonsensi, perkara harus diperiksa secara keseluruhannya, baik dalam konvensi maupun dalam rekonsensi;

7. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 194 K/Sip/1975 tertanggal 30 November 1976, menetapkan, bahwa:

Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonsensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri;

Dari uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I yang memeriksa perkara ini untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan

Hal. 45 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Pengadilan Negeri Bekasi dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, dengan mengadili sendiri;

B. *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dalam menerapkan hukum, karena prosedur lelang sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, sehingga Pemohon Kasasi II seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, dan putusan *judex facti a quo* harus dinyatakan batal;

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan hukum pada halaman 11 paragraf 1, 2 dan 3 putusannya, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 4 yang minta agar Tergugat V/Pembanding III dinyatakan sebagai pembeli lelang yang tidak baik, hal tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri adalah benar, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 5 yang minta agar Tergugat V/Pembanding III dinyatakan sebagai pembeli lelang yang tidak baik karena benar di atas terbukti pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai peraturan sehingga risalah lelang dinyatakan tidak sah, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan dalam petitum Nomor 6 yang diminta agar Risalah Lelang Nomor 264/2008 tanggal 25 November 2008 dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan mengikat, hal tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri adalah benar adanya, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Hal ini berarti, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah mengambil alih pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara *a quo* sebagaimana termuat pada halaman 46-47 putusannya, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karang Bahagia seluas 23.145 m² terletak di Jalan Karang Kulo RT 03/01, Desa Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi atas nama dan milik Penggugat H. Sarbinah bin Suhandi, sesuai bukti P-2, bukti T.I-18 dan bukti T.III-2, setelah majelis membaca dan meneliti secara saksama Risalah Lelang Nomor 264/2008 atas pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah milik Penggugat seluas 23.145 m²,

Hal. 46 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat kejanggalan-kejanggalan atas pelaksanaan lelang tersebut dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/BNK/07/2006 tentang Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Di dalam pelaksanaan lelang tersebut, Majelis menilai ada kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaannya. Majelis menilai pelaksanaan lelang tidak prosedural sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/BNK/07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang antara lain peserta lelang hanya satu orang yang melakukan penawaran dan ia muncul sebagai pemenang yaitu Gunawan (Tergugat V) dan orang tersebut berdasarkan keterangan saksi Irmanto adalah sebagai kuasa Tergugat sementara peserta lainnya yang berjumlah 6 (enam) sama sekali tidak mengajukan penawaran bertingkat sebagaimana dalam prinsip-prinsip lelang, Tergugat I sebagai pemohon lelang juga tidak melakukan upaya-upaya menyodorkan penawar lain/penawar tertinggi atas harga dari obyek lelang yang *notabene* adalah tanah sertifikat agunan dari Tergugat II kepada Tergugat I yang sesuai harga taksiran tanah tersebut dinilai sesuai taksasi sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), seakan-akan nilai harga sebesar Rp100.200.000,00 (seratus juta dua ratus ribu rupiah) sudah diatur dan ditunjuk seperti hanya satu penawar saja, pelaksanaan lelang yang demikian adalah tidak mencerminkan asas keterbukaan sebagaimana dikandung dalam pelaksanaan lelang bertingkat yang hanya menunjuk dan mengajukan satu penawar tiada bandingnya, selain itu didalam pelaksanaan lelang Penggugat sebagai pemilik tanah sama sekali tidak dilibatkan dalam pelaksanaan lelang tersebut dan tiba-tiba saja Tergugat IV Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Bekasi melalui Tergugat I PT. Bank Niaga memberitahukan hasil lelang dan hasil pemenang lelang atas tanah milik Penggugat;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, jelaslah *Judex Facti* baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat bahwa dikabulkannya gugatan Termohon Kasasi mengenai pembatalan lelang, karena berkaitan dengan perbuatan yang menyangkut lelang itu sendiri;

3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* jelas merupakan kesalahan dalam menerapkan hukum, karena meskipun peserta lelang berjumlah 6 (enam) orang dan penawar lelang hanya tunggal, yaitu

Hal. 47 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013

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)



Pemohon Kasasi II, namun tidak mengakibatkan lelang menjadi tidak sah. Hal ini dikarenakan, baik *Vendu Reglement* Stb.1908 Nomor 189 jo Stb.1941 Nomor 3 maupun Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak melarang adanya penawar tunggal. Apalagi Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 hanya menentukan, bahwa lelang pertama harus diikuti oleh paling sedikit 2 (dua) peserta lelang. Jadi, yang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 tersebut adalah jumlah peserta lelangnya bukan jumlah penawarnya; Menurut *Vendu Reglement* Stb.1908 Nomor 189 jo Stb.1941 Nomor 3, bahwa penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. Begitu pula pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 40/PMK.07/2006 dinyatakan bahwa:

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;

Berdasarkan pengertian-pengertian yang diberikan oleh *Vendu Reglement* Stb. 1908 Nomor 189 jo Stb. 1941 Nomor 3 dan Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 tersebut tidak ada halangan bagi Pemohon Kasasi I untuk menetapkan Pemohon Kasasi II sebagai pemenang lelang, meskipun penawar lelang hanya Pemohon Kasasi II; Demikian pula dari berbagai definisi lelang yang diberikan oleh ahli hukum, tidak ada satu pun yang memberi batasan bahwa lelang dengan penawar tunggal tidak dapat dilaksanakan, karena lelang sebagai cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai upaya mengumpulkan peminat. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 yang menentukan, bahwa:

Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat

Hal. 48 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan;

Dengan demikian, jika unsur-unsur terbuka untuk umum dan telah dilakukan pengumuman lelang, maka lelang dihadapan Pemohon Kasasi I sebagai pejabat lelang dapat dilaksanakan sekalipun penawar hanya satu orang, yaitu Pemohon Kasasi II. Oleh karena sekalipun penawar dalam lelang hanya ada satu orang, pejabat lelang akan mengupayakan adanya penawaran tertinggi dengan berusaha melakukan penawaran naik-naik, hingga tercapai harga maksimal, dan dasar bagi pejabat lelang untuk menawarkan barang adalah harga limit/nilai limit yang dibuat penjual, yang hakekatnya adalah harga yang disetujui penjual, maka barang dilepas. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 yang menentukan, bahwa penetapan harga limit menjadi tanggung jawab penjual dan sesuai pula dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 yang menentukan, bahwa:

Pada lelang yang menggunakan harga limit, pejabat lelang dapat mensahkan penawar tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui harga limit;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 tersebut, maka sifat dan penjualan melalui lelang umum lebih ditekankan pada penjualan yang undangannya diberikan kepada masyarakat umum untuk menjadi pembeli, bukan pada jumlah penawarnya. Dan Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 tersebut juga tidak menentukan keharusan untuk melibatkan pemilik barang dalam hal ini Termohon Kasasi dalam pelaksanaan lelang;

Hal itu jelas termuat dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 yang menegaskan sebagai berikut:

- (1) Penawaran lelang dapat dilakukan langsung dan/atau tidak langsung dengan cara:
 - a. lisan, semakin meningkat atau menurun;
 - b. tertulis; atau
 - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai harga limit;
- (2) Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan secara

Hal. 49 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



- langsung, semua peserta lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang;
- (3) Dalam hal penawaran lelang dilakukan langsung secara lisan, peserta lelang mengajukan penawaran dengan lisan;
 - (4) Dalam hal penawaran lelang dilakukan langsung secara tertulis, peserta lelang mengajukan penawaran dengan surat penawaran;
 - (5) Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan tidak langsung, semua peserta lelang yang sah atau kuasanya saat mengajukan penawaran tidak diwajibkan hadir ditempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi;
 - (6) Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara lisan, peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media *audio visual* dan telepon;
 - (7) Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara tertulis, peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi antara lain, LAN (*local area network*), Intranet, Internet, pesan singkat (*short message service/SMS*) dan *faksimili*;

Dengan demikian, jelaslah bahwa prosedur dan ketentuan lelang yang termuat dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006 telah diikuti dan tidak disimpangi oleh Pemohon Kasasi I, sehingga penetapan Pemohon Kasasi II sebagai pemenang lelang adalah sah dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 264/2008 harus dinyatakan sebagai sah dan mempunyai kekuatan mengikat. Berdasarkan hal itu, pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* yang menyatakan. Bahwa Termohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milk Nomor 6/Karang Bahagia adalah merupakan pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* yang salah dalam menerapkan hukum dan oleh karenanya pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut harus dibatalkan ditingkat kasasi dengan menyatakan, bahwa Pemohon Kasasi II adalah pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia;

Selain itu, *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung di dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya sama sekali tidak memberikan kualifikasi mengenai pembeli lelang yang beritikad baik atau tidak beritikad baik, akan tetapi hanya menyatakan Pemohon Kasasi II sebagai pembeli yang tidak beritikad baik. Seharusnya di dalam menentukan

Hal. 50 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli yang beritikad baik *Judex Facti* harus berpedoman pada yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 821 K/Sip/1974 tertanggal 28 Agustus 1976 yang memandang pembelian melalui kantor lelang sebagai ukuran pembeli yang beritikad baik, karena lelang adalah jual beli yang dilakukan secara terang dan kontan, adanya pengumuman kepada khalayak umum dan adanya penawaran yang kompetitif;

Dalam kaitannya dengan penerapan ketentuan peraturan lelang, sudah seharusnya apabila *Judex Facti* terlebih dahulu menggunakan teori penafsiran *letterlijk* atau harfiah terhadap ketentuan *vendu reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 40/PMK.07/2006, selanjutnya apabila teori penafsiran harfiah tersebut belum memadai barulah menggunakan teori penafsiran gramatikal, teori penafsiran historis, teori penafsiran sosiologis, teori penafsiran sosio-historis, teori penafsiran filosofis dan seterusnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh *Judex Juris* dengan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan menolak gugatan Termohon Kasasi atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima dan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi II sebagai pembeli lelang yang membeli suatu benda melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara (Pemohon Kasasi I) adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 821 K/Sip/1974 tersebut dan sesuai pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 323 K/Sip/1968 yang menyatakan "suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum". Dari kedua yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tersebut tercermin asas kepastian hukum terhadap pembeli lelang, karena pembeli melalui lelang adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh undang-undang;

- C. *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena bukti-bukti Pemohon Kasasi II sama sekali tidak dinilai dan dipertimbangkan, bahkan dianggap tidak pernah ada;
4. Bahwa *Judex Facti* baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena *Judex Facti a quo* tidak menilai atau tidak mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon

Hal. 51 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013

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

Kasasi II berupa 3 (tiga) buah bukti surat, yaitu bukti T.V-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia yang sudah terdaftar atas nama Pemohon Kasasi II, bukti T.V-2 berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008 dan bukti T.V-3 berupa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh H. Sarbinih (Termohon Kasasi/semula Penggugat) tertanggal 4 April 2008. Baik bukti T.V-1 maupun bukti T.V-3 telah dicocokkan dengan aslinya, sedangkan bukti T.V-2 tidak ada aslinya, karena bukti tersebut dijadikan dasar untuk baliknama Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia keatas nama Pemohon Kasasi II, sehingga aslinya diserahkan dan ada pada Turut Termohon Kasasi II/semula Turut Terbanding II.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti dengan jelas dan tegas, bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian. Suatu putusan Majelis Hakim yang salah dalam menerapkan haruslah dinyatakan batal, sehingga dalam hal ini *Judex Juris* telah mempunyai cukup alasan untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan *Judex Facti* dalam hal ini baik putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, dengan mengadili sendiri;

- D. *Judex Facti in casu* baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah di dalam menerapkan hukum, karena pertimbangan-pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti a quo* telah bertentangan dengan asas *imparsialitas* (tidak memihak), sehingga putusan *judex facti a quo* harus dinyatakan batal;
5. Bahwa sesuai dengan uraian yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi II pada angka C di atas, di mana *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dan sehubungan dengan hal tersebut, maka *Judex Facti a quo* juga dianggap telah melanggar asas *imparsialitas* (tidak memihak), karena *Judex Facti* hanya memberikan penilaian dan pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi, sedangkan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II di dalam persidangan berupa bukti-bukti T.V-1, T.V-2, dan T.V-3 ternyata diabaikannya; Di dalam asas *imparsialitas* tersebut terkandung keharusan bagi Hakim untuk bersikap netral, tidak memihak kepada salah satu pihak yang berperkara. Dalam arti, Hakim harus mendengar kedua belah pihak secara seimbang/proporsional, termasuk memberikan kesempatan yang sama kepada para pihak yang berperkara untuk saling mengajukan bukti-bukti di dalam persidangan guna menguatkan tuntutan atau bantahannya, serta dalam melakukan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan para pihak di

Hal. 52 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



dalam persidangan. Dan uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa asas *imparsialitas* merupakan bagian dari asas *audi et alteram partem*, karena asas yang terakhir tersebut juga mensyaratkan Hakim harus bersikap netral, tidak memihak kepada salah satu pihak, termasuk dalam melakukan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

- E. *Judex Facti in casu* Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum, Karena *Judex Facti* dalam putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup atau tidak layak atau tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga putusan *Judex Facti a quo* harus dinyatakan batal;
6. Bahwa *Judex Facti in casu* Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* telah tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup atau tidak layak atau tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*), karena bukti-bukti T.V-1, T.V2, dan T.V-3 tersebut tidak dinilai dan dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;
7. Bahwa sebagai pengadilan ulangan, *Judex Facti in casu* Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Tinggi Bandung sudah seharusnya dan berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan ulang secara keseluruhan atas perkara *a quo*, termasuk terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi //semula Pembanding III dalam Memori Banding tertanggal 19 September 2011; Akan tetapi, *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Bandung sebagai pengadilan ulangan sama sekali tidak melakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap keberatan-keberatan Pemohon Kasasi //semula Pembanding sebagaimana tampak dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang sama sekali tidak berusaha untuk memberikan penilaian dan pertimbangan hukum terhadap setiap keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi //semula Pembanding III dalam Memori Banding, melainkan semata-mata hanya memberikan penilaian dan pertimbangan hukum terhadap keberatan-keberatan dan dalil-dalil Termohon Kasasi;
8. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya tersebut merupakan putusan yang kurang cukup dipertimbangkan atau putusannya tidak berdasarkan pertimbangan yang layak menurut hukum pembuktian atau melanggar hukum pembuktian (*onvoldoende gemotiveerd*), yang sekaligus juga merupakan suatu pengabaian terhadap akuntabilitas dan transparansi hukum;
- Adalah menjadi kewajiban *Judex Facti* untuk membuat alasan-alasan disertai pertimbangan-pertimbangan hukum dalam setiap putusannya. Suatu putusan yang dijatuhkan tanpa alasan-alasan yang disertai pertimbangan-pertimbangan

Hal. 53 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



hukum adalah merupakan putusan yang cacat hukum dan harus dinyatakan batal. Hal tersebut sejalan dan senada dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I sebagaimana akan dikemukakan di bawah ini;

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 638 K/Sip/1969 tertanggal 22 Juli 1970 menetapkan bahwa "Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 698 K/Sip/1969 tertanggal 18 Desember 1970 menetapkan bahwa "setiap penolakan atas suatu petitem, harus disertai pertimbangan hukum mengapa ditolak";

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 903 K/Sip/1972 menetapkan bahwa "Putusan harus memuat alasan-alasan dan pertimbangan hukum";

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 588 K/Sip/1975 tertanggal 13 Juli 1976 menetapkan bahwa "Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terinci harus dibatalkan";

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1043 K/Sip/1972 tertanggal 11 Juni 1973 menetapkan, bahwa "Dengan diajukannya permohonan banding oleh Penggugat asal/Tergugat dalam Rekonvensi perkara harus diperiksa secara keseluruhannya, baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi";

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 194 K/Sip/1975 tertanggal 30 November 1976, menetapkan, bahwa "Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri";

Dari uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I yang memeriksa perkara ini untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut, dengan mengadili sendiri;

F. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena tidak memberikan pertimbangan hukum secara lebih terperinci mengenai terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III, sehingga putusan *Judex Facti a quo* kurang cukup dipertimbangkan dan harus dibatalkan;

9. Bahwa baik pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam



perkara *a quo* sama sekali tidak meneliti secara lebih mendalam mengenai terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III;

Permasalahan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menentukan unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;
5. Ada kesalahan;

Dari kelima unsur perbuatan melawan hukum yang termuat dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut tidak ada satupun unsur perbuatan melawan hukum yang dinyatakan oleh *Judex Facti* telah terbukti dan terpenuhi telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III;

Disamping itu, *Judex Facti* juga tidak menyebutkan Pasal KUHPerdara yang menyatakan Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahkan, ternyata *Judex Facti* dalam putusan-putusannya sama sekali tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III;

Dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi II tampak dengan jelas dan tegas, bahwa Pemohon Kasasi II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Dari uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa pertimbangan. hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung jo Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I yang memeriksa perkara ini untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, dengan mengadili sendiri;

Dalam Rekonvensi:

G. *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan *a quo*;

10. Menurut ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang (UU) Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ditegaskan sebagai berikut:

Hal. 55 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Merujuk kepada ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut, jelaslah bahwa setiap putusan pengadilan *in casu* putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* harus memuat alasan dan dasar putusan, serta pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut jelas merupakan ketentuan yang bersifat imperatif atau hukum memaksa (*dwingendrechts*), karena di dalamnya terdapat kata “harus”, sehingga apabila hal itu diabaikan oleh *Judex Facti* maka putusan *Judex Facti* tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*);

Ketentuan yang hampir sama juga diatur dalam Pasal 184 HIR (Pasal 195 RBg) yang menentukan sebagai berikut:

- (1) Didalam putusan Hakim harus dimuatkan ringkasan yang nyata dari tuntutan dan jawaban serta dari alasan keputusan itu; begitu juga harus dimuatkan keterangan, yang tersebut pada ayat keempat belas Pasal 7 “Reglemen tentang organisasi kehakiman dan tugas serta kekuasaan justisi di Hindia-Belanda” dan kemudian sekali keputusan pengadilan negeri tentang hadir atau tidaknya kedua belah pihak itu pada waktu dijatuhkan keputusan itu;
- (2) Didalam putusan Hakim yang berdasar pada peraturan undang-undang yang pasti, maka peraturan itu harus disebutkan;
- (3) Putusan Hakim itu ditanda-tangani oleh ketua dan panitera pengadilan;

Memperhatikan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, jelaslah bahwa putusan *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Bandung ternyata tidak mencantumkan pasal dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar dalam mengadili perkara *a quo*;

Judex Facti dalam perkara *a quo in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung hanya memberikan pertimbangan hukum, bahwa Termohon Kasasi/semula Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran gugatannya, oleh karena itu telah tepat dan adil jika gugatan Penggugat Rekonversi dinyatakan dapat dikabulkan seluruhnya, serta selanjutnya *Judex Facti* membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi

Hal. 56 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 362/Pdt.G/2012/PT.Bdg tertanggal 6 Juli 2011 dan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 134/Pdt/2012 tertanggal 30 Juli 2012 serta mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan mengabulkan gugatan rekonsersi;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 jo Pasal 184 ayat (2)

HIR, sehingga putusan *Judex Facti a quo* haruslah dinyatakan batal;

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung jo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusan-putusannya tersebut ternyata serta terbukti salah dalam menerapkan hukum, maka Pemohon Kasasi II/semula Pembanding III/Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat kasasi untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ternyata Penggugat bersama isterinya serta Tergugat I telah menandatangani 3 (tiga) buah perjanjian kredit dibawah tangan masing-masing Nomor 172/GMA/JKT/03, Nomor 173/GMA/JKT/03 dan Nomor 174/GMA/JKT/03 masing-masing tanggal 20 Maret 2003, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 3384/2003 tanggal 13 November 2003 dihadapan PPAT yang berwenang, dan sebagai jaminannya adalah sebidang tanah SHM Nomor 6/Karang Bahagia terdaftar atas nama Sarbinih bin Suhadi, serta telah dibebani dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 355/2003 tanggal 31 Maret 2003 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1698/2003 tanggal 1 Desember 2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

Bahwa Penggugat dengan sadar dan keinsyafan sendiri telah bertindak sebagai pemberi jaminan atas hutang-hutangnya Tergugat II;

Bahwa oleh karena surat-surat tersebut di atas telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, maka dengan sendirinya mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak;

Bahwa Pinjaman Kredit yang diperoleh Tergugat II dari Tergugat I berstatus macet dan Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada

Hal. 57 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II supaya menyelesaikan hutangnya, namun Tergugat II tetap tidak melunasi kewajibannya tersebut (Tergugat II telah melakukan *wanprestasi*/ingkar janji), maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hal tersebut menimbulkan hak dan wewenang pada Tergugat I selaku kreditor untuk melaksanakan penjualan harta jaminan tersebut melalui pelelangan umum (Tergugat IV/KPKLN Bekasi);

Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

“Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang”;

Bahwa Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

Bahwa oleh karena Tergugat V sebagai pembeli lelang membeli harta tersebut melalui kantor yang resmi (kantor lelang negara/KPKLN Bekasi), maka Tergugat V tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik. Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum atas perbuatannya itu;

Bahwa perbuatan pidana yang dilakukan oleh Tergugat I yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, harus dipertanggung jawabkan sendiri oleh Tergugat I baik secara pidana maupun secara perdata. Secara pidana kalau terbukti Tergugat I harus dipidana, secara perdata ia harus membayar ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan (Penggugat);

Bahwa sehubungan dengan tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi tentang ganti rugi materiil dan immateriil, tidak didukung oleh bukti-bukti serta alasannya tidak relevan dengan tuntutan maka tuntutan ganti rugi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III: 1. PT. Bank Niaga (Tbk), 2. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Ditjen Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara Bekasi, 3. Gunawan, SH, tersebut, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 134/PDT/2012/PT.BDG tanggal 30 Juli 2012 yang membatalkan putusan

Hal. 58 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 362/Pdt.G/2010/PN.BKS tanggal 6 Juli 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III: **1. PT. Bank Niaga (Tbk), 2. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Ditjen Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara Bekasi, 3. Gunawan, SH**, tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 134 / PDT / 2012 / PT.BDG tanggal 30 Juli 2012 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 362 / Pdt.G / 2010 / PN.BKS tanggal 6 Juli 2011;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, III, IV, V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli lelang yang beriktikad baik;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sah penjualan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia melalui lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 264/2008 tertanggal 25 November 2008, yang dilakukan oleh Turut Tergugat Rekonvensi I melalui Turut Tergugat Rekonvensi IV kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Karang Bahagia, seluas 23.145 m² (dua puluh tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), yang

Hal. 59 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Karang Bahagia, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi ataupun siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi atau pihak ketiga manapun, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini yang dibayar secara tunai dan seketika pada setiap hari keterlambatan;
- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 25 Maret 2014**, oleh **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH** dan **Zahrul Rabain, SH.,MH.** 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 Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH
ttd/. Zahrul Rabain, SH.,MH

Ketua :

Biaya Kasasi :

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

Panitera Pengganti :

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 60 dari 60 hal. Put. No. 3076 K/Pdt/2013