

BAB III

RATIO DECIDENDI PERKARA NOMOR: 823 PK/PDT/2019 KEPADA PIHAK PENGGUGAT

3.1 Tinjauan Umum Putusan Mahkamah Agung Nomor: 823 PK/PDT/2019

Ratio decidendi dapat diartikan sebagai argumen hakim dalam membuat suatu keputusan hukum yang didasarkan pada aturan yuridis, fakta-fakta dalam persidangan, juga argumen para ahli. “*Ratio decidendi* adalah keputusan Majelis Hakim yang di sandarkan terhadap fakta-fakta materiil yang ada.”¹⁹ Hakim merupakan unsur terpenting dalam proses peradilan yang mempunyai tugas utama dalam menegakkan hukum, keadilan, dan diberikan kebebasan dalam memutuskan suatu perkara yang diajukan kepadanya, sehingga hakim menjadi kunci utama dalam melakukan penegakan pilar-pilar keadilan yang sesungguhnya. Penemuan *ratio decidendi* pada suatu putusan hakim akan memberikan titik terang terhadap kesesuaian ataupun ketidaksesuaian antara teori hukum, hukum positif, juga naluri dan keyakinan hakim dalam menjatuhkan putusan.

Ratio decidendi dalam perkara eksekusi obyek hak tanggungan pada penelitian ini, yang harus didukung dengan usaha untuk menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan riwayat perkara, termasuk pula kronologi perkara, dakwaan jaksa penuntut umum, tuntutan jaksa penuntut umum, hingga penjatuhan putusan akhir pada perkara tersebut. Eksistensi dari pengadilan merupakan institusi penegak hukum bagi para pencari keadilan. Pengadilan

¹⁹ I.P.M, Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika: Jakarta, 2003, h. 475

sebagai lambang keadilan, dan setiap putusannya dapat memberikan keadilan kepada setiap orang terutama bagi para pencari keadilan (*justicia belen*). Dalam teori Gustav Radnruach dalam penegakkan hukum terdapat 3 (tiga) terminologi nilai hukum, yaitu :

1. Kepastian hukum (*rechtssicherheit*) memiliki maksud memberikan perlindungan secara tegas, dan jelas konsisten dan teratur bagi individu atas suatu perbuatan serta melindungi dari kewenangan-wenangan.
2. Kemanfaatan hukum (*zweckmabigkeit*) memiliki tujuan menghasilkan sesuatu yang berguna bagi banyak orang sehingga dapat tercipta kebahagiaan dan kesejahteraan bagi masyarakat.
3. Keadilan (*gerechtigkei*) memiliki maksud dalam suatu kondisi seseorang mendapat perlakuan yang sama tidak memihak dan berpihak kepada yang benar dan tidak berat sebelah yang berhubungan dengan hati nurani. Yang dikatakan Radbruch "*sumum ius summa inuira*" yang memiliki arti keadilan tertinggi adalah hati Nurani.

Teori tersebut sebagai teori tujuan hukum yang menggambarkan hukum memiliki tujuan yang hendak dicapai. Karena itu hakim sebagai pejabat negara yang menyelenggarakan peradilan bertujuan untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum serta untuk mewujudkan kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan melalui peran hakim dalam menangani perkara yang diajukan dalam persidangan di pengadilan setiap perilaku hakim harus sesuai dengan kode etik dan bersesuaian dengan nilai-nilai luhur yang terkandung di

dalam Pancasila sebagai dasar ideologi negara. Putusan hakim di pengadilan harus sesuai dengan tujuan sejatinya yaitu:²⁰

1. Putusan hakim harus melakukan solusi autoritatif yang artinya memberikan jalan keluar dari masalah hukum yang dihadapi oleh para pihak penggugat dan tergugat.
2. Putusan Hakim harus mengandung efisensi yaitu cepat sederhana, biaya ringan, karena keadilan yang tertunda merupakan ketidakadilan.
3. Putusan hakim harus sesuai dengan tujuan undang-undang yang dijadikan dasar putusan pengadilan.
4. Putusan Hakim harus mengandung aspek stabilitas yaitu ketertiban social dan ketentraman masyarakat.
5. Putusan Hakim harus ada fairness yaitu memberi kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara.

Adil bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya dimuka hukum (*equality before the law*). Penekanan kepada asas keadilan dapat berarti harus mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat, yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis apabila memilih asas keadilan sebagai dasar memutus perkara yang dihadapi. Oleh karena itu, dalam menjatuhkan putusan, hakim tidak diharuskan memberikan perlakuan yang sama terhadap kedua belah pihak, tetapi hakim harus memberikan keadilan

²⁰ Djojarahardjo, Rommy Haryono. *Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*. Jurnal Media Hukum dan Peradilan. 2019. h.96 <http://ejournal-pps.unsuri.id/index.php/jmhp/article/view/79> Diakses pada tanggal 29 Januari 2023

sesuai dengan apa yang diberikan pihak selama dalam persidangan. Apabila pihak penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka gugatannya akan dikabulkan, sebaliknya apabila tidak dapat membuktikan atau tergugat dapat membuktikan bantahannya terhadap gugatan, maka gugatan penggugat akan ditolak. Bentuk keadilan yang harus diberikan oleh hakim pada dasarnya ketika menjatuhkan putusan adalah keadilan yang proporsional atau sesuai dengan apa yang diberikan pihak selama persidangan. Keadilan ini dapat dilihat dengan bunyi salah satu amar putusan yang selalu menghukum pihak yang kalah untuk membayar semua biaya perkara.

3.2 Putusan Hakim Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 823 PK/PDT/2019

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia (UU Kejaksaan) menyatakan bahwa Jaksa merupakan pejabat fungsional yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk bertindak sebagai penuntut umum dan pelaksana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta wewenang lain berdasarkan undang-undang. Mahkamah Agung menimbang bahwa dalam pemeriksaan peninjauan kembali ada beberapa pendapat yang menyatakan terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* dengan pertimbangan.

Appraisal (juru taksir) sudah dilibatkan sebelum penetapan lelang, seharusnya dalam pelaksanaannya penaksiran harga objek lelang oleh *appraiser* (juru taksir) setelah terbitnya penetapan lelang, meskipun objek lelang terjual

lebih tinggi dari nilai likuidasi, namun objek yang dilelang tersebut tetap dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka prosedur lelang tidak terpenuhi. Oleh karena itu, lelang yang dilakukan Tergugat I terhadap objek milik Penggugat melalui perantara Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

3.3 Penetapan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo 717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019

3.3.1 Penetapan Putusan 772/Pdt.G/2016/PN.Sby

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tindakan Tergugat I melelang objek milik penggugat berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 600 M² (enam ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Sidosermo, PDK I/127, sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 470 melalui perantaraan Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Tergugat dibawah nilai likuidasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum maka Risalah Lelang Nomor 763/2016, tertanggal 18 Juli 2016 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat baik materiil maupun immateriil sebesar

Rp. 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika.

5. Menghukum tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dihitung perhari apabila tidak melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;
6. Menetapkan bahwa hutang penggugat kepada tergugat I adalah sebesar Rp 2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah) yang akan dilunasi oleh pihak penggugat pada saat perkara ini telah berkekuatan hukum tetap dengan syarat dikembalikannya kembali SHM nomor 470, dengan luas 600 M² kepada penggugat dalam keadaan seperti semula oleh pihak Turut Tergugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

3.3.2 Penetapan Putusan 717/PDT/2017/PT SBY

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 763/2016, tanggal 18 Juli 2016 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan bahwa SHM Nomor 470, atas nama Turut Tergugat – Turut Terbanding Sugiri Heru Sangoko tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan menaati putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk bagian yang selebihnya;

3.3.3 Penetapan Putusan 2197 K/Pdt/2018 2197 K/Pdt/2018

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

3.3.4 Penetapan Putusan 823 PK/Pdt/2019

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 763/2016, tanggal 18 Juli 2016 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

4. Menyatakan bahwa SHM nomor 470, atas nama Turut Tergugat Sugiri Heru Sangoko tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat
5. Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan menaati putusan dalam perkara ini
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya

3.4 Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/Pdt.G/2016/PN.Sbyjo 717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019

Pertimbangan Hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*), kepastian hukum, dan manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat. Apabila tidak sesuai, maka putusan hakim dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi melalui upaya hukum banding. Hakim dalam memeriksa suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, di mana dari pembuktian tersebut akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutuskan perkara.

Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam melakukan pemeriksaan di persidangan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa atau fakta itu benar terjadi. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata peristiwa itu terjadi dengan dibuktikan kebenarannya sehingga terdapat adanya hubungan hukum antara para pihak. Pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui (dalil-dalil) yang tidak disangkal
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta atau hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus bisa diadili dengan cara hakim dapat menyimpulkan tentang terbukti atau tidaknya dapat dikabulkan atau tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

Dasar Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasari dengan teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktik. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, dimana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum. Pokok Kekuasaan kehakiman diatur pada Pasal 24 dan 25 UUD 1945, serta diatur pula pada Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang menjamin adanya suatu kekuasaan kehakiman yang bebas dan merdeka. Hal ini secara tegas dicantumkan pada Pasal 24 terutama dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, yang dinyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 demi terselenggaranya negara hukum Indonesia.

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan kehakiman yang merdeka, maka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial,

kecuali hal-hal sebagaimana disebutkan pada UUD 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim ialah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan untuk rakyat Indonesia, Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 ditegaskan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer, Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, Mahkamah Konstitusi.

Hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan tidak memihak. Hakim dalam memberi keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut. Hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya (asas hukum *ius curia novit*). Hal ini diatur pada Pasal 16 ayat (1) Undang-undang kekuasaan kehakiman yaitu pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas melainkan wajib untuk memeriksa mengadilinya.

3.4.1 Pertimbangan Hakim dalam Putusan 772/Pdt.G/2016/PN Sby

Hakim menilai bahwa tergugat I dan Tergugat II telah melakukan prosedur lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang

berlaku. Demikian juga dalam mengambil pelunasan atas hutang Penggugat tersebut, Tergugat I telah melakukan eksekusi hak tanggungan dengan menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Menimbang bahwa eksepsi Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscurr libel*) dengan alasan gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijike grond*), karena perbuatan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak ada satu pun perbuatan Tergugat I yang cacat melawan Hukum.
2. Menimbang bahwa alasan eksepsi sebagaimana diuraikan Tergugat I tersebut menurut majelis telah masuk pada materi pokok perkara, yaitu apakah benar perbuatan Tergugat I terkait lelang atas obyek yang menjadi jaminan kredit sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku atau tidak, semua itu harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara. Tidaklah berasal hukum, sehingga harus di nyatakan ditolak.
3. Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang eksepsi Tergugat I menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*). Dengan alasan Penggugat tidak mengikutsertakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasadjo

dan rekan yang melakukan *appraisal* atau menilai nilai limit obyek lelang sebagai Pihak Tergugat dalam hal ini.

4. Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Majelis menilai bahwa tentang siapa saja yang akan digugat sepenuhnya menjadi hak penggugat dihubungkan dengan urgensinya, jika urgensinya untuk menjernihkan persoalan terkait dengan harga limit dari obyek lelang, hal ini tentu dapat dibuktikan dengan bukti surat berupa hasil kajian dari KJPP yang bersangkutan, sehingga dengan demikian menurut Majelis KJPP Sugianto Prasodjo tidak mutlak harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Majelis menilai dan berpendapat eksepsi Tergugat I tidaklah beralasan hukum. Oleh sebab itu Majelis menyatakan ditolak.
5. Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi Tergugat II yang menyatakan agar Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak, dengan alasan adanya surat Pernyataan Nomor B.1453/KC-IX/ADK/05/2016 tanggal 23 Mei 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Bank menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL yang berwenang terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang”. Menurut Majelis tidak mengikat pihak ketiga yang berkehendak menarik Tergugat II sebagai pihak dalam suatu perkara agar persoalan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II dapat dibuktikan oleh Tergugat II bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

6. Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan ketentuan dalam PMK nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3), jelas tanggung jawab dipikul oleh Penjual dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia, baik karena tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang maupun jika timbul kerugian dalam hal Penjual tidak memenuhi tanggung jawabnya, oleh karena itu tidak berarti Tergugat II harus dikeluarkan sebagai pihak, namun tetap diperlukan sebagai Pihak yang bertanggung jawab menerbitkan Risalah Lelang. Majelis menilai dan berpendapat eksepsi Tergugat II tidaklah beralasan hukum, sehingga eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak.
7. menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyatakan Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), dengan alasan Penggugat tidak jelas menyebutkan identitas obyek dalam gugatan *a quo* baik letak maupun batas-batasnya, Majelis menilai Penggugat telah menyebutkan dalam posita gugatannya bahwa obyek lelang adalah tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 600 m² (enamratus meter persegi), terletak di Jalan Sidosermo PDK I / 127, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 470/Sidosermo. Eksepsi Tergugat II dinyatakan ditolak karena tidaklah beralasan hukum.
8. Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat *Error in Persona* Kategori *Plurium Litis Consortium* (Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak

lengkap), dengan alasan saudari Sri Subianti yang disebut dalam posita angka 3 tidak ditarik sebagai pihak, demikian pula KJPP yang dipakai oleh Tergugat I tidak ditarik sebagai subyek hukum dalam perkara ini.

9. Menimbang, bahwa setelah membaca posita angka 3 gugatan Penggugat, Majelis menilai penyebutan saudari Sri Subianti tersebut ternyata tidak ada relevansinya dengan pokok perkara dalam gugatan Penggugat, sedangkan tidak ditariknya KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan sebagai pihak, telah dipertimbangkan pada eksepsi tergugat I pada angka 2 yang sama dengan eksepsi Turut Tergugat ini, sehingga secara mutatis mutandis dianggap telah dipertimbangkan pula. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat eksepsi Turut Tergugat dinilai tidak mempunyai alasan hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak.

10. Menimbang, bahwa Terhadap eksepsi Turut Tergugat pada angka 2 yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), dengan alasan gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, setelah membaca Replik Penggugat, Majelis menilai penulisan pada petitum ternyata salah ketik, lagi pula secara faktual gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya, oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat beralamat berkedudukan di Surabaya, sehingga kesalahan ketik seperti itu menurut Majelis masih dalam batas-batas toleransi, oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat pada ini pun tidaklah beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan di tolak.

11. Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan penggugat, dapat disimpulkan dalil pokok yang diajukan Penggugat adalah bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu Tergugat I menjual obyek jaminan hutang milik Penggugat melalui perantaraan Tergugat II dengan harga yang ditetapkan jauh dibawah nilai likuidasi yaitu sebesar Rp.3.905.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus lima juta rupiah) yang dimenangkan oleh Turut Tergugat.
12. Menimbang, bahwa dalil pokok Penggugat tersebut telah dibantah oleh para Tergugat, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya.
13. Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pokok yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut, maka persoalan yang harus dibuktikan adalah apakah penetapan harga jual atas obyek jaminan milik Penggugat sebesar Rp.3.905.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus lima juta rupiah) tersebut sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang yang berlaku atau tidak.

3.4.2 Pertimbangan Hakim dalam Putusan 717/ PDT/2017 / PT SBY

Putusan banding tidak dapat dipublikasikan karena untuk melindungi privasi pembeding sesuai ketentuan 144/KMA/SK/I/2011 Tentang Pedoman Pelayanan Informasi di Pengadilan.

3.4.3 Pertimbangan Hakim dalam Putusan 2197 K/Pdt/2018

Bahwa berdasarkan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang disebutkan dalam

pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi harta Pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi. Nilai likuidasi dalam perkara *a quo* Rp. 3.901.740.000,- (tiga milyar sembilan ratus satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) sedangkan objek sengketa terjual dalam lelang oleh Turut Tergugat seharga Rp. 3.905.000.000 (tiga milyar sembilan ratus lima juta rupiah). Dengan demikian, objek sengketa laku dalam lelang terjual diatas nilai likuidasi, oleh karenanya telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hakim berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Kasasi II (Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang), Pemohon Kasasi III : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan membatalkan putusan nomor 772/Pdt.G/2016/PN.Sbyjo 717/PDT/2017/ PT SBY.

3.4.4 Pertimbangan Hakim dalam Putusan 823 PK/Pdt/2019

Mahkamah Agung dalam pemeriksaan peninjauan kembali berpendapat bahwa terdapat ke khilafan Hakim atau kekeliruan nyata. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 Pasal 67 huruf F menyatakan “apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kehilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.” Tetap memperoleh kekuatan hukum tetap dengan pertimbangan bahwa *appraisal* (juru taksir)

sudah dilibatkan sebelum penetapan lelang, seharusnya dalam pelaksanaannya penaksiran harga objek lelang oleh *appraiser* (juru taksir) setelah terbitnya penetapan lelang, meskipun objek lelang terjual lebih tinggi dari nilai likuidasi, namun objek yang dilelang tersebut tetap dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka prosedur lelang tidak terpenuhi. Oleh karena itu, lelang yang dilakukan Tergugat I terhadap objek milik Penggugat melalui perantara Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Berdasarkan pertimbangan Hakim, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali Nurul Komarijah dan membatalkan putusan nomor 772/Pdt.G/2016/PN SBYjo 717/PDT/2017/PT SBY jo 2197 K/Pdt/2018.

3.5 Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Objek dalam Eksekusi Hak Tanggungan.

Pembeli yang beritikad baik merupakan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Putusan ini tidak menjunjung Asas kepastian hukum dan Asas Itikad Baik. Asas Kepastian Hukum adalah apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian. Hakim dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Dan putusan

pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum memiliki perlindungan hukum²¹.

Tetapi Asas beritikad baik juga dikalahkan, sedangkan Asas Beritikad Baik berarti para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, saling terbuka, dan tidak boleh ada yang ditutup-tutupi dengan keadaan sebenarnya. Sesuai dalam pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli beritikad baik sudah sesuai prosedur sehingga tidak bertentangan dengan asas beritikad baik dan pembeli lelang sudah mempunyai Risalah Lelang Nomor 763/2016. Sesuai Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka mengikatkan dirinya”. Juncto Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Karena pembeli dikalahkan dari gugatan maka tidak ada kepastian hukum dari kepemilikan obyek dari si pembeli lelang. Dan masyarakat pun akan menjadi takut untuk membeli objek dari lelang yang sudah dilindungi Undang-undang tetapi tetap kalah.

²¹ Moertiono, R. *Ketentuan Hukum Terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik dalam Kerja Sama*. Prosiding Seminar Nasional Hasil Penelitian, 2(2), 2019. h.1443