



PUTUSAN
Nomor 2057 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KANTOR WILAYAH VII DKJN BANDUNG KANTOR PELAYANAN NEGARA DAN LELANG TASIKMALAYA**, berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 19, Kota Tasikmalaya, diwakili oleh Direktur Hukum dan Humas Kementerian Keuangan Republik Indonesia Hady Purnomo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edih Mulyadi, S.E.,M.Si., dan kawan-kawan, masing-masing selaku Kepala KPKNL Tasikmalaya, Kelapa Seksi Bantuan Hukum IV Direktorat Hukum dan Humas, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Tasimalaya, Pelaksana Direktorat Hukum dan Humas, Para Pelaksana KPKNL Tasimalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2016;
- II. **PT BANK MEGA, Tbk. Cabang TASIKMALAYA**, berkedudukan di Jalan Gunung Sabeulah Nomor 2D Kelurahan Yudanegara Kota Tasikmalaya, diwakili oleh Para Direktur Madi Darmadi Lazuardi dan Max Kembuan, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Eric Pontoh, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Mega Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega, Lantai 15, Jalan Kapten, Tendean Kav.12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2016;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II;

Lawan

ADE CICIH SUKAESIH, bertempat tinggal di Kampung Cijoho RT 30 RW 003 Desa Arjasari, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Namina Nina Rusmiati, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kebontiwu I, Nomor 14, Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat

*Halaman 1 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

MASNI alias WASNI, bertempat tinggal di Jalan Ujung Dewa RT 002 RW 001, Kelurahan Nunukan Selatan, Kecamatan Nunukan Selatan, Kabupaten Nunukan, sekarang berdiam di Kampung Ciawang RT. 016 RW. 04, Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat telah menyepakati perjanjian pemberian kredit dari Tergugat II, dengan plafond kredit sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutangnya atas kewajiban kredit *a quo*, Penggugat menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 849/Ciawang, Luas tanah 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), Luas bangunan 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Ciawang, RT. 016, RW. 004, Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya, tercatat atas nama Ade Cicih Sukaesih (Penggugat);
3. Bahwa sebagai debitur Tergugat II, Penggugat telah melaksanakan prestasinya yakni melakukan beberapa kali pembayaran cicilan/angsuran, namun kemudian Penggugat mengalami kemunduran dalam usahanya sehingga mengakibatkan Penggugat tidak mampu melaksanakan prestasinya secara sempurna, dan debitur dikategorikan sebagai kredit bermasalah (*non performing loan*);
4. Bahwa dalam situasi yang demikian, Tergugat II telah beberapa kali menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, terakhir Penggugat mengetahui adanya Pengumuman Lelang Ulang Hak Tanggungan dari Koran (Media) Harian Umum Kabar Priangan hari Selasa,

Halaman 2 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



tanggal 23 Desember 2014, yang pada pokoknya dalam surat tersebut memberitahukan bahwa Tergugat II akan melakukan lelang ulang Hak Tanggungan milik Penggugat melalui perantaraan Tergugat I, yang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 30 Desember 2014, bertempat di ruang lelang KPKNL Tasikmalaya, Jalan Ir. Juanda Nomor 19 Tasikmalaya;

5. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan informasi bahwa harta kekayaan Penggugat sebagaimana terurai dalam poin 2 di atas, telah berhasil dilelang dan sebagai pemenangnya adalah Turut Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Pemenang Lelang, tanggal 30 Desember 2014 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1147/2014, tanggal 2 Januari 2015;
6. Bahwa Penjualan Lelang terhadap Hak Tanggungan milik Penggugat oleh Tergugat I yang dilakukan atas permohonan Tergugat II telah ternyata bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dengan uraian sebagai berikut:
 - 6.1. Bahwa berdasarkan Pengumuman Lelang Ulang Hak Tanggungan dari Koran (Media) Harian Umum Kabar Priangan, hari Selasa, tanggal 23 Desember 2014 secara tegas dinyatakan bahwa penjualan umum/lelang terhadap barang jaminan (Hak Tanggungan) milik Penggugat dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;
 - 6.2. Bahwa antara Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan prinsip Hak Tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu hutang tertentu, maka eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari Pasal 224 HIR. Sehingga Pasal 6 UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 secara mutlak tidaklah dapat dilaksanakan, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat;
 - 6.3. Bahwa objek Hak Tanggungan *a quo* secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh Penggugat sebagai debitur/pemberi Hak Tanggungan, maka Tergugat II sebagai kreditur/pemegang Hak Tanggungan harus menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR *juncto* Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yaitu pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat. Dengan ketentuan sebagai berikut:



- Adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri;
- Sebagai pihak pemohon adalah Pengadilan Negeri;
- Prosedur sama dengan melalui KPKNL;

6.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam hal ini tidak bisa dilakukan berdasarkan Pasal 6 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), melainkan harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR *juncto* Pasal 14 ayat (2) *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf "b" *juncto* Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 UU Hak Tanggungan;

6.5. Bahwa ketentuan Pasal 26 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: "Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan";

Dalam penjelasan Pasal 26 Undang-Undang tersebut dikatakan bahwa: "Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*);

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan;

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* atas tanah yang disebut di atas;

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku



terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya”;

6.6. Bahwa Penjelasan Umum butir 9 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: “Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*);

Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *gross acte hypoheek*, yang untuk eksekusi *hypoheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua reglemen di atas;

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *hypoheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”;

6.7. Bahwa dari uraian-uraian fakta yuridis tersebut di atas, didasarkan pada ketentuan Pasal 26 UU Hak Tanggungan beserta penjelasannya dan penjelasan umum angka 9 UU Hak Tanggungan tersebut, dapat disimpulkan bahwa:

- Bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan belum ada peraturan perundang-undangannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan untuk daerah Jawa dan Madura dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, sedangkan untuk daerah luar Jawa dan Madura berdasarkan Pasal 258 Rbg;
 - Bahwa Pasal 224 HIR mengatur bahwa pelaksanaan lelang akibat grosse hipotik yang memuat irah-irah: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dilaksanakan atas perintah Pengadilan Negeri berlaku pula terhadap pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan;
 - Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan tanpa adanya izin/fiat Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum;
 - Bahwa ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan bukan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara eksekusi Hak Tanggungan;
7. Bahwa karena ternyata lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 30 Desember 2014 tidak atas perintah dan/atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II, maka lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR, sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau harus dibatalkan;
8. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan Penggugat tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, antara lain Para Tergugat telah menetapkan harga limit lelang yang sangat rendah dan tidak wajar;
9. Bahwa Turut Tergugat telah mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan ke Pengadilan Negeri Tasikmalaya agar Penggugat mengosongkan tanah sengketa;
10. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya menanggukhan eksekusi pengosongan atas tanah sengketa tersebut sebelum perkara ini mendapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*);

Halaman 6 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016

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)



11. Bahwa untuk mencegah terjadinya kerugian pada diri Penggugat, maka penjualan lelang/lelang eksekusi oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II yang kemudian telah dimenangkan oleh Turut Tergugat terhadap objek Hak Tanggungan milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 849/Ciawang, Luas tanah 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), Luas bangunan 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Ciawang, RT. 016, RW. 004, Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya, yang telah dilaksanakan pada tanggal 30 Desember 2014 harus dibatalkan;
12. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, maka Para Penggugat mohon agar diletakkan sita terhadap harta milik Penggugat (*revindictoir beslag*) yaitu sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 849/Ciawang, Luas tanah 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), Luas bangunan 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Ciawang, RT. 016, RW. 004, Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya, sekarang tercatat atas nama Masni (Turut Tergugat);
13. Bahwa gugatan *a quo* didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karenanya patut untuk dikabulkan disertai dengan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet*;
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tasikmalaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menangguhkan eksekusi pengosongan atas tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 849/Ciawang, Luas tanah 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), Luas bangunan 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Ciawang, RT. 016, RW. 004, Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tasikmalaya tersebut, sebelum perkara ini mendapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita terhadap harta milik Penggugat (*revindicatoir beslag*) yaitu sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 849/Ciawang, Luas tanah 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), Luas bangunan 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Ciawang, RT. 016, RW. 004, Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya, tercatat atas nama Ade Cicih Sukaesih;
4. Menyatakan bahwa penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 849/Ciawang, Luas tanah 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), Luas bangunan 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Ciawang, RT. 016, RW. 004, Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya, tercatat atas nama Ade Cicih Sukaesih, yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 30 Desember 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat I:

Halaman 8 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Eksepsi gugatan kurang pihak:
 - a. Bahwa gugatan *a quo* masih kurang pihak karena tidak melibatkan:
 1. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hajjah Emma Nurohima, S.H., sebagai pihak karena objek sengketa merupakan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1832/2011, tanggal 21 Desember 2011 atas tanah SHM Nomor 00489/Desa Ciawang atas nama Ade Cich Sukaesih;
 2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tasikmalaya mengingat salah satu dokumen persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dalam perkara ini adalah SHT I (pertama) Nomor 00086/2012 atas SHM Nomor 00849/Desa Ciawang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tasikmalaya;
 - b. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 216K/Sip/1974, tanggal 27 Maret 1975 *juncto* Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 06 Juni 1976 *juncto* 878 K/Sip/1977, tanggal 19 Juni 1979 menyatakan: "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat";
 - c. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris/PPAT Hajjah Emma Nurohima, S.H., dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tasikmlaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka terdapat kesalahan formil dalam penggugatan;
 - d. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
3. Eksepsi Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak:
 - a. Bahwa lelang pada tanggal 30 Desember 2014 adalah lelang yang dilaksanakan berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat II terhadap objek berupa tanah dan banunan berupa SHM Nomor 00849/Desa Ciawang;
 - b. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan, sesuai dengan Surat Pernyataan dari PT Bank Mega, Tbk. Cabang Tasikmalaya Nomor 323/RBDG/2014, tanggal 22 Desember 2014 di poin 4 disebutkan: "Sehubungan dengan

Halaman 9 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



penjualan/lelang agunan pada 2 bukti tersebut di atas, dengan ini PT Bank Mega, Tbk. selaku kreditur menyatakan berhak atas jaminan tersebut dan kami akan bertanggung jawab serta membebaskan KPKNL Tasikmalaya dan Pejabat Lelang apabila terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun pidana di kemudian hari”;

- c. Bahwa berdasarkan poin 4 Surat Pernyataan tersebut, telah jelas bahwa PT Bank Mega, Tbk. Cabang Tasikmalaya *in casu* Tergugat II akan menjamin dan bertanggung jawab sepenuhnya serta membebaskan pihak-pihak terkait dalam permasalahan objek *a quo*, khususnya Tergugat I terhadap segala gugatan dan tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, khususnya Tergugat I terhadap segala gugatan dan tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan atas objek sengketa dalam perkara *a quo*. Hal ini berdasarkan pada Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyatakan bahwa: “Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang”;
- d. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

Eksepsi *plurium litis consortium* (kurangya pihak yang diikutsertakan dalam gugatan);

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasannya Penggugat telah diberikan fasilitas kredit dari Tergugat II (PT Bank Mega, Tbk.), sesuai dengan perjanjian kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 126/PK-UKM/Tsm/2011, tanggal 4 November 2011. Hal tersebut berarti antara Penggugat dengan Tergugat II mempunyai hubungan hukum yang diikat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 126/PK-UKM/Tsm/2011, Perjanjian Kredit tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dilegalisasi oleh Hj. Yati Rohayati, S.H., selaku Notaris di Kota Tasikmalaya, dengan nomor Legalisasi Nomor 406/XI/2011, tanggal 2011 tanggal 5 November 2011;
2. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterimanya, Penggugat selaku debitur memberikan jaminan kepada Tergugat II yang telah dipasang Hak Tanggungan;

Halaman 10 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat tidak menjadikan Notaris Hj. Yati Rohayati, S.H., sebagai pihak/*partij*;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tasikmalaya telah memberikan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Tsm., tanggal 9 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisionil Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp771.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 18 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/Penggugat;

Halaman 11 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 9 Juli 2015 Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Tsm. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisional Pembanding/Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Terbanding/Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Terbanding/Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Terbanding/Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 849/Ciawang, luas tanah 250 m², luas bangunan 131 m², yang terletak di jalan Ciawang RT 016 RW.004 Desa Ciawang, Kecamatan Leuwisari, Kabupaten Tasikmalaya, tercatat atas nama Ade Cicah Sukaesih, yang telah dilaksanakan oleh Terbanding I/Tergugat I atas permintaan Terbanding II/Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 30 Desember 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menghukum Para Terbanding/Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Terbanding/Turut Tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 8 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus, masing-masing pada tanggal 18 April 2016 dan tanggal 11 April 2016 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 18 April 2016 dan 19 April 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Tsm., juncto Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut

Halaman 12 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



masing-masing pada tanggal 28 April 2016 dan tanggal 2 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 3 Mei 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 16 Mei 2016 ;

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

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

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I semula Tergugat I sangat keberatan, karena *Judex Facti* telah nyata-nyata salah menerapkan hukum yang berlaku sebagaimana dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., sebagai berikut:

Halaman 5 paragraf 4 menyatakan:

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* tidak didahului dengan permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang;

Halaman 5 paragraf 5 menyatakan:

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang tidak ada memberikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang untuk melaksanakan lelang tanpa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, tetapi kedua peraturan tersebut lebih bersifat petunjuk administratif;

Halaman 6 paragraf 1 menyatakan:

Menimbang, bahwa Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 berbunyi: "Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik barang". Dengan demikian pasal ini memberikan tanggung

Halaman 13 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



jawab kepada Penjual dalam menetapkan nilai limit dan bukan memberikan hak sesuai keinginnya semata;

Halaman 6 paragraf 2 menyatakan:

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* yang limitnya ditetapkan sebesar Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) adalah jauh dibawah besarnya kredit yang diberikan yakni sebesar Rp219.000.000,00 (dua ratus sembilan belas juta rupiah), padahal dalam penyelenggaraan perbankan yang baik, maka nilai agunan kurang lebih sama dengan besarnya kredit yang diberikan, karenanya Pengadilan Tinggi berkesimpulan penetapan nilai limit harga lelang yang ditetapkan dalam perkara *a quo* adalah penetapan nilai yang tidak bertanggung jawab;

Halaman 7 paragraf 1 menyatakan:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding I/Tergugat I atas permintaan Terbanding II/Tergugat II adalah lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, lagi pula penetapan nilai limit oleh Terbanding I/Tergugat I adalah penetapan yang tidak bertanggung jawab, maka demi hukum *petitum* ini haruslah dikabulkan;

Halaman 7 paragraf 4 menyatakan:

Menimbang, bahwa Turut Terbanding/Turut Tergugat selaku Pembeli lelang seyogyanya mengetahui bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding I/Tergugat I adalah lelang yang menyalahi ketentuan hukum, lagipula penetapan harga/nilai limit sebesar Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) adalah jauh di bawah harga agunan, karenanya Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah pembeli lelang yang beritikad buruk dan karenanya tidak layak memperoleh perlindungan hukum, oleh karenanya *petitum* tersebut haruslah dikabulkan;

Halaman 8 paragraf 1 menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* yang mohon agar penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 849/Ciawang, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya oleh karena penjualan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum, maka *petitum* ini haruslah dikabulkan;

2. Bahwa dari beberapa pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., tersebut di atas, pada intinya pertimbangan yang keliru dimaksud sebagai berikut:

Halaman 14 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 30 Desember 2014 dilaksanakan tidak didahului dengan permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri;
 - Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 lebih bersifat petunjuk administratif, bukan merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan;
 - Bahwa nilai limit lebih rendah dari nilai agunan, sehingga penetapan nilai limit harga lelang yang ditetapkan dalam perkara *a quo* adalah penetapan nilai yang tidak bertanggung jawab, sehingga Pembeli Lelang merupakan pembeli yang beritikad buruk. Dari beberapa pertimbangan hukum di atas maka penjualan lelang tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum;
3. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., yang pada intinya menyatakan: "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 30 Desember 2014 dilaksanakan tidak didahului dengan permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, sehingga merupakan penjualan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru, dengan dasar hukum dan pertimbangan bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak seksama dalam membaca undang-undang sebagai berikut:
- a. Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan selanjutnya "UUHT" menyatakan: "Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan";
 - b. Penjelasan Pasal 26 UUHT disebutkan: "Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* atas tanah yang disebut di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9 Ketentuan Peralihan, dalam pasal ini memberikan ketegasan bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan

Halaman 15 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya";

- c. Penjelasan Umum angka 9 UUHT, dijelaskan: "Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji";

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang Eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *Parate Executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*);

Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua reglemen di atas;

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang diatur dalam kedua reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan hak/kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan eksekusi atas barang jaminan milik debitur jika debitur cidera janji (atau yang lebih dikenal dengan *parate eksekusi*). Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996;

Hal ini diperkuat lagi dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyebutkan:

Halaman 16 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Ayat (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

Ayat (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah;

- d. Lebih lanjut terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 04 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Lampiran Rumusan Hukum Hasil Pleno Kamar Perdata Angka 4 menyatakan:

Pengosongan Eksekusi Hak Tanggungan

Pelelangan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, apakah pemenang lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri secara langsung atau harus melalui gugatan?;

Terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri;

Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela;

Bahwa berdsasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1)4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Agung Tahun 2013 tersebut di atas menunjukkan dan membuktikan secara nyata dan jelas bahwa lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan parate eksekusi yang diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditur selaku pemegang



hak tanggungan;

4. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., yang pada intinya menyatakan: "Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 lebih bersifat petunjuk administratif, bukan merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru, dengan dasar hukum dan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Bahwa terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya (*vide* Penjelasan Pasal 26 UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-06/KN/2013, tanggal 9 Desember 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - b. Bahwa prosedur pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan berdasar Pasal 3 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 serta Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan;
 - c. Bahwa terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 324K/PDT/2014, tanggal 3 Desember 2014 dalam perkara antara Popi Fitriarsi selaku Penggugat melawan PT Bank Mega, Tbk. Cabang Tasikmalaya selaku Tergugat I dan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya selaku Tergugat II dalam pertimbangannya menyatakan: "Bahwa prosedur eksekusi dalam Hak Tanggungan

Halaman 18 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan demikian prosedur lelang objek sengketa yang dilakukan Para Tergugat telah sah, untuk itu perlawanan Pelawan merupakan Pelawan yang tidak beriktikad baik";

5. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., yang menyatakan: "Nilai limit lebih rendah dari nilai agunan, sehingga penetapan nilai limit harga lelang yang ditetapkan dalam perkara *a quo* adalah penetapan nilai yang tidak bertanggung jawab, sehingga pembeli lelang merupakan pembeli yang beriktikad buruk adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru, dengan dasar hukum dan pertimbangan sebagai berikut:

a. Bahwa nilai limit pada saat akan dilaksanakan lelang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian oleh suatu Tim Penilai. Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 mengatur:

Ayat (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai, atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir;

Ayat (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

Dari Pasal 36 tersebut di atas, jelaslah bahwa Tim Penilai dimaksud mempunyai kompetensi dan keahlian khusus didalamnya. Berdasarkan hasil penilaian oleh Tim Penilai dimaksud ditetapkanlah nilai limit. Berdasarkan Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 menyatakan: "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik



barang;

- b. Lebih lanjut bahwa sebelum pelaksanaan lelang telah dilaksanakan terlebih dahulu pemberitahuan melalui media massa yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 menyatakan: "Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan". Bahwa media massa dimaksud adalah Surat Kabar Harian Priangan tanggal 23 Desember 2014, sehingga masyarakat luas dapat ikut berkompetisi dalam membentuk harga;
- c. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dimaksud tentu merupakan suatu pertimbangan yang sangat dangkal dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara, yaitu:
 - 1) Ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa: "Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
 - 2) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 1974 tanggal 25 November 1974 yang menyatakan bahwa: "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat kasasi";
 - 3) Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, telah jelas

Halaman 20 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



bahwa memberikan alasan (*motiveringplicht*) yang cukup/memadai dalam menjatuhkan, merupakan kewajiban bagi *Judex Facti*, dan ketiadaan/kurangnya alasan cukup menjadi dasar bagi Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi untuk membatalkan *Judex Facti*;

d. Bahwa Pembeli Lelang dimaksud merupakan pembeli yang beriktikad baik, oleh karena pembeli lelang dimaksud mengikuti lelang di depan Pejabat Lelang (pejabat lelang adalah Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang sesuai Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010, sehingga dengan demikian pembeli lelang dimaksud wajib dilindungi oleh undang-undang berdasarkan:

- a) Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
- b) Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
- c) Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi";
- d) Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi";
- e) Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
- f) Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan iktikad baik harus dilindungi";

VI. Bahwa berdasarkan angka V Romawi di atas, Pemohon Kasasi dahulu

Halaman 21 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Pembanding semula Tergugat I menyampaikan kesimpulan sebagai berikut:

a. Bahwa apa yang menjadi pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Tsm., tanggal 9 Juli 2015 sudah seharusnya dipertahankan oleh karena telah sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu:

1) Pertimbangan pada halaman 54 paragraf I

Menimbang, bahwa penyelesaian Kredit Macet di Bank Umum (Bank BUMN dan Swasta) sesuai mekanisme korporasi juga dapat dilakukan dengan menjual agunan melalui *Parate Eksekusi*, yaitu eksekusi tanpa *fiat* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Meskipun masih menimbulkan pro kontra, tetapi pada dasarnya pelaksanaan *Parate Executie* telah dimungkinkan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (UU Nomor 4 Tahun 1996) yang menyatakan: Apabila debitur cedera janji maka Pemegang Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas "kekuasaan sendiri" melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut;

2) Pertimbangan pada halaman 54 paragraf II

Menimbang, bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hak tersebut didasar pada "janji" yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui Pelelangan Umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak Pemberi Hak Tanggungan;

3) Pertimbangan pada halaman 54 paragraf II

Menimbang, bahwa pelaksanaan eksekusi pada Hak Tanggungan secara mudah dan pasti merupakan salah satu prinsip dari Hak Tanggungan yang dijabarkan Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996, di mana eksekusi Hak Tanggungan memuat 3 (tiga) cara, yakni:

1. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU



Hak Tanggungan (*parate executie*);

2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan;
3. Eksekusi melalui penjualan objek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT);
- 4) Pertimbangan pada halaman 55 paragraf I
Menimbang, bahwa sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5) Pertimbangan pada halaman 55 paragraf II
Menimbang, bahwa kreditur berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996, dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan terletak, serta mengambil pelunasan utangnya dari hasil penjualan lelang tersebut. Pasal 6 UU Hak Tanggungan inilah yang dipakai dasar oleh pihak Bank dalam penjualan jaminan kredit macet melalui Balai Lelang, tanpa terlebih dahulu meminta *fiat* eksekusi ke Pengadilan Negeri. Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan "*Parate Eksekusi*" artinya Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang dalam hal debitur cedera janji;
- 6) Pertimbangan pada halaman 55 paragraf III
Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (*parate eksekusi*) yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana undang undang tersebut telah memberikan kewenangan kepada Tergugat II sebagai pemegang Hak

Halaman 23 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Tanggungans Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungans atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangans Umum serta mengambil pelunasans piutangnyans;

7) Pertimbangans pada halamans 56 paragraf III

Menimbang, bahwa *petitum* keempat, Majelis berpendapat bahwa Penggugats yang benar dan beriktikad baik adalah telah memenuhans hak dan kewajibans sebagai debitur kepada kreditur, yang telah memberikans fasilitas kredit dan telah melaksanakans janji yang disepakatis bersama, dengan memenuhans prestasis yang telah ditentukans dan tidak terjadis adanya *wanprestasis* (ingkar janji) yang dianggap sebagai satu kegagalans untuk melaksanakans janji yang telah disepakatis tersebut dengan memperhatikans kepentingans diri dan harta benda milik orang lain (*maatschappelijke betamelijkheid*) dalam hal ini PT Bank Mega, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya. Bahwa ketentukans mengenai *Parate Eksekusi* lahir dari suatu "janjisi" (*beding*) yang diberikans oleh Pemberi Hak Jaminans kepada Penerima Hak, yaitu janjisi untuk menjual benda jaminans atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungans tingkat pertamans dapat memperjanjiskans hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri jika terjadis *wanprestasis*, dan sebagaimans telah dipertimbangkans di atas bahwa tindakans pelaksanakans eksekusi Hak Tanggungans (*parate eksekusi*) yang dilakukans oleh Tergugats II telah sesuai dengan ketentukans yang diaturs dalam Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungans, dimans undang-undang tersebut telah memberikans kewenangans kepada Tergugats II sebagai pemegang Hak Tanggungans pertamans untuk menjual objek Hak Tanggungans atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangans Umum serta mengambil pelunasans piutangnyans, sehingkans *petitum* keempat haruslah ditolak;

- b. Pelaksanakans Lelang Eksekusi Hak Tanggungans ini berdasarkans Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungans, dimans di dalam Pasal 2 Akta Pemberians Hak Tanggungans (APHT) yang bunyinyans: "Jika debitur tidak memenuhans kewajibans untuk melunasans hutangnyans, berdasarkans perjanjians hutang piutang tersebut di atas, kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungans peringkat Pertamans dengan akta ini diberis dan menyatakans menerimans kewenangans dan untuk itu kuasans untuk tanpa persetujuans terlebih dahulus dari pihak pertamans:

Halamans 24 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



- a) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d) Menyerahkan apa yang dijual kepada Pembeli yang bersangkutan;
- e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur, dan
- f) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas (Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 APHT), maka pengalihan melalui mekanisme pelelangan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

- c. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT merupakan hak/kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk melakukan eksekusi atas barang jaminan milik debitur jika debitur cidera janji (atau yang lebih dikenal dengan *parate eksekusi*) (*vide* Pasal 20 UU UUHT), sehingga pelaksanaan lelang ini tidak melaksanakan isi perjanjian yang terdapat dalam *grosse acta hypoteek* melainkan merupakan kewenangan yang diberikan langsung oleh undang-undang, meskipun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak terdapat janji-janji untuk melaksanakan penjualan secara langsung sebagaimana diatur dalam Pasal 11 UUHT. Hal ini berbeda dengan *grose acta hypeteek* tidak dapat melakukan penjualan secara langsung (*parate eksekusi*), tetapi harus lebih dahulu menggunakan upaya gugatan;
- d. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT dilaksanakan dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya (*vide* Penjelasan Pasal 26 UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.062010 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-06/KN/2013, tanggal 9 Desember 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain Pasal 6 angka (5)

Halaman 25 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



menyebutkan dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terdiri dari:

- a) Salinan/foto copy Perjanjian Kredit;
- b) Salinan/foto copy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c) Foto copy Sertifikat Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d) Salinan/foto copy perincian hutang jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- e) Salinan foto copy bukti bahwa:
 - 1) Debitur *wanprestasi*, antara lain surat-surat peringatan;
 - 2) Debitur telah pailit, antara lain berupa putusan pailit, dan/atau penetapan *insolvensi* (dalam hal Pemohon Lelang kreditur separatis);
atau
 - 3) Debitur merupakan Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN;
- f) Surat pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan atau tuntutan pidana;
- g) Salinan/foto copy Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitur Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN; dan
- h) Surat Pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dengan menyebutkan nama Penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian, dalam hal:
 - 1) Bank kreditur akan ikut menjadi Peserta Lelang, atau
 - 2) Nilai limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum serta putusan yang diberikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung, yang mana dalam memberikan pertimbangan hukumnya dan putusannya telah mengandung salah penafsiran dan keliru;

Bahwa Pemohon Kasasi II menolak seluruh pertimbangan dalam putusan yang telah diberikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung, karena telah keliru

Halaman 26 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



dalam menafsirkan perundang-undangan dan telah mengesampingkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang telah tepat dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah mengesampingkan rasa keadilan;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tidak mencari, membaca dan menggali referensi-referensi mengenai kewenangan dalam hal pelaksana Eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dapat melalui instrumen *Parate Eksekusi*. Pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan tidak memerlukan *Fiat* Pengadilan tetapi dapat dilakukan langsung oleh Kantor Lelang Negara. *Parate Eksekusi* artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantara Hakim (Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., - halaman 325, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank. Karangan Sutarno, S.H., M.H., Penerbit Alfabeta). Menjual atas kekuasaan sendiri tersebut diartikan bahwa penjualan dilakukan menurut cara yang diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh Kantor Lelang Negara “tanpa memerlukan *fiat* Pengadilan”; Kreditur sebagai pemohon eksekusi dapat melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui *Parate Eksekusi (Beding van eigen matige verkoop)*;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35 tentang nilai limit pada Pasal 2 menyebutkan: Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual (dalam hal ini PT Bank Mega, Tbk.) dan pada Pasal 36 ayat (3) menyebutkan: Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;

Bahwa karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam memberikan pertimbangan dan memutus putusan perkara *a quo* tanpa menelaah dengan seksama dokumen, pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tidak jeli dalam mempertimbangkan putusannya, dalam hal penentuan limit lelang telah jelas sesuai dengan dalil Pemohon Kasasi di atas dan pada saat persidangan pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Tasikmalaya, Termohon Kasasi tidak pernah memberikan bukti yang valid dan menghadirkan saksi yang profesional yang mempunyai kewenangan untuk melakukan penilaian atas objek (Penilai Publik/Apraisal Independent), Termohon Kasasi hanya memberikan dalil dalil sepihak mengenai limit lelang tanpa pembuktian yang sempurna untuk

Halaman 27 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



menguatkan dalil dalilnya tersebut;

Bahwa efek dari kekurang-telitian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut mengakibatkan pertimbangan yang *jomplang* dan menyimpulkan tanpa bukti apapun seperti dalam pertimbangannya yang menyatakan: "... Penetapan limit harga lelang yang ditetapkan dalam perkara *a quo* adalah penetapan nilai yang bertanggung jawab". Bahwa atas dasar apa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung menyimpulkan seperti tersebut di atas dengan tanpa berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;

Bahwa pertimbangan tersebut telah jelas-jelas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tidak membaca dokumen-dokumen persidangan dari Pengadilan Negeri Tasikmalaya dan tanpa menelaah dengan sempurna pertimbangan dan putusan Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Tsm., tanggal 9 Juli 2015;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung juga memberikan pertimbangan dan putusan yang keliru mengenai Para Terbanding dan Para Turut Terbanding/semula Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata, harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

a. Ada suatu perbuatan.

Adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum;

b. Perbuatan itu melawan hukum.

Perbuatan yang dilakukan itu harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Perbuatan melanggar undang-undang;
- Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*);

c. Ada kesalahan dari pelaku.

Untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu tindakan dianggap



mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Ada unsur kesengajaan;
 - Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*);
 - Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overnacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- d. Ada kerugian korban, ada kerugian (*schade*) yang nyata bagi korban;
- e. Ada hubungan *kausal* antara perbuatan dan kerugian;

Ada hubungan yang erat antara *kausal* antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi;

Bahwa telah jelas dalam perkara *a quo* siapa yang dirugikan dan siapa yang merugikan, telah jelas yang melakukan tindakan merugikan adalah Termohon Kasasi dengan tidak beritikad baik melakukan kewajibannya melakukan angsuran pembayaran atas kredit yang telah diterima dan dinikmatinya dari kreditur *in casu* Pemohon Kasasi, dimana dana yang disalurkan ke debitur *in casu* Termohon Kasasi merupakan dana masyarakat banyak yang dititipkan kepada Pemohon Kasasi sebagai instansi pembiayaan yang mempunyai tanggung jawab kepada penyimpan dana yang telah mempercayakan disimpan di Pemohon Kasasi II;

Bahwa telah jelas pula putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah memgesampingkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 314 K/TUN/1996, tanggal 29 Juli 1998 yang menyebutkan: "Pembeli lelang tanah eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara harus mendapatkan perlindungan hukum";

Bahwa dengan demikian atas segala pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah sangat keliru dan sepatutnyalah *Judex Yuris* Mahkamah Agung yang terhormat untuk dapat menolaknya, sebagaimana sesuai dan ditegaskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 151/1969/PDT/PT.SMG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 49/1964/Pdt, pada kaidah hukumnya menyatakan: "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau putusan Pengadilan dibawahnya yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa terlihat secara nyata dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang salah dan tidak tepat, tidak cermat, dan maka sudah sepatutnya

Halaman 29 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut untuk dibatalkan;

Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung nyata-nyatanya telah bertentangan dengan sebagaimana digariskan dalam Pasal 178 HIR ayat (1), Pasal 189 RBg dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mana telah secara jelas digariskan bahwa: "Putusan mengandung cacat hukum karena tidak memberikan pertimbangan fakta serta pembuktian dengan seksama";

Hal mana dikonstatir dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Pdt/1984 yang menyatakan: "Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, hal mana ternyata Hakim tidak seksama, tidak rinci dalam menilai segala fakta dalam persidangan";

Dimana ternyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tidak melihat dan mempelajari segala fakta sebagaimana yang telah dituangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tasikmalaya dalam semua pertimbangan hukumnya atas putusan terhadap perkara *a quo*, sehingga menyebabkan segala pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan tidak dipertimbangkan secara seksama dan tidak cermat, hal mana dikatakan jelas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/1984 yang menyatakan: "Putusan yang diputuskan dengan tidak seksama dan tidak mumuat cukup pertimbangan-pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) patut dibatalkan";

Sehingga oleh karenanya berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas cukuplah bagi Pemohon-Kasasi II meminta perlindungan hukum dari *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap ketimpangan keadilan yang diterima oleh Pemohon Kasasi II dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang telah salah menerapkan serta mengeluarkan suatu putusan perkara yang tidak berdasar hukum sama sekali, dengan tidak menjunjung tinggi prinsip keadilan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi I tanggal 2 Mei 2016 dan memori kasasi II tanggal 28 April 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 16 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 30 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat selaku kreditur telah mengadakan Perjanjian Kredit dengan Penggugat selaku debitur yang telah tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat di hadapan Notaris, untuk jaminannya adalah sebidang tanah SHM Nomor 849/Ciawang, tercatat atas nama Ade Cich Sukaesih (Penggugat) yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I;
- Bahwa pinjaman kredit Penggugat mengalami macet (*wanprestasi*) dan kepada Penggugat telah beberapa kali diberikan peringatan, namun kepada Penggugat selaku debitur tidak juga melunasi pinjamannya, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pemohon Kasasi/Tergugat II selaku kreditur berwenang mengeksekusi harta jaminan itu dengan cara parate eksekusi yaitu menjual lelang melalui Kantor Lelang/KPKNL (Tergugat I), sehingga segala bentuk perbuatan dan tindakan Tergugat II dan Tergugat I itu telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum seperti didalilkan Penggugat dalam perkara *a quo*;
- Bahwa mengenai harga limit telah ditentukan sesuai dengan harga yang ditentukan oleh Penilai/Appraisal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KANTOR WILAYAH VII DKJN BANDUNG KANTOR PELAYANAN NEGARA DAN LELANG TASIKMALAYA**, dan Pemohon Kasasi II **PT BANK MEGA, Tbk. Cabang TASIKMALAYA**, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 18 Maret 2015 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Tsm., tanggal 9 Juli 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan 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

Halaman 31 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KANTOR WILAYAH VII DKJN BANDUNG KANTOR PELAYANAN NEGARA DAN LELANG TASIKMALAYA**, dan Pemohon Kasasi II **PT BANK MEGA, Tbk. Cabang TASIKMALAYA** tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 18 Maret 2015 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Tsm., tanggal 9 Juli 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 12 Oktober 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Halaman 32 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd/.Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/.Susi Saptati, S.H., M.H

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 33 dari 33 hal. Put. Nomor 2057
K/Pdt/2016