



PUTUSAN

Nomor 3569 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

JO SIONG HWEI, bertempat tinggal di Jalan Siliwangi Nomor 99 K, RT 001/RW 008, Kelurahan Kahuripan, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dinar W. Hendhian, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan H. Akhsan Nomor 26 Moch. Toha, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan:

1. DIREKTUR UTAMA PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK., diwakili oleh Fauzi, S.E., selaku Pemimpin Kantor Wilayah Bandung, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deddy Agus Setiawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016;

2. PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANTOR WILAYAH DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) TASIKMALAYA, diwakili an. Menteri Keuangan, Direktur Jenderal Kekayaan Negara, Sonny Loho, berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 19, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edih Mulyadi, S.E., M.Si., dan kawan-kawan, Kepala KPKNL Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan:

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TASIKMALAYA, diwakili oleh Kepala Kantor, Ir. Kusmana, berkedudukan di

Halaman 1 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Boulevard Nomor 1, Perum Bumi Resik Indah, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada M Eka Diana, S.H., S.Sos., M.H., dan kawan-kawan, Plh. Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 21 Agustus 2015;

2. YENIH YUSUF, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Ruko Padayungan Nomor 8 Kota Tasikmalaya; Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2012 telah dibuat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 2012/0211, yang mana terhadap perjanjian tersebut telah dibuat Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (01) 2012/0211 tanggal 1 November 2013 dan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (02) 2012/0211 tertanggal 30 Oktober 2014 antara Penggugat dalam kapasitasnya sebagai Persero Komanditer CV Bandung Baru dan Turut Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Direktur CV Bandung Baru dengan Tergugat I (*vide* Bukti P-1, P-2 dan P-3 berikut ini kami lampirkan photo copynya, mohon agar isi dan materi yang dimuat didalamnya dianggap telah tercantum di dalam gugatan ini);
2. Bahwa sebagai jaminan hutang Penggugat dan Turut Tergugat II (Para Persero pada CV. Bandung Baru) kepada Tergugat I maka Penggugat dan Turut Tergugat II menyerahkan jaminan berupa:
 - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 700/Tugujaya tanggal 07-06-1996, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 123 m², IMB Nomor 5112/SK 526/HUK/95 tanggal 28-2-1995, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Ruko Padayungan Nomor 8, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1633/Kahuripan, tanggal 11-10-1995, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Tn. Yo Siong Hwei, luas 886 m², IMB Nomor 648/Kep/IMB/DPU/2004 tanggal 28-07-2004, atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 99K, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
- 2.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 02353/Kahuripan, tanggal 15-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 100 m², atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 31D, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
- 2.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 740/Tugujaya tanggal 11-07-1997, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Yo Siong Hwei, luas 230 m², IMB Nomor 648/Kep253/IMB/DPU/2008 tanggal 28-02-2008, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Pasar Padayungan, Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
- 2.5.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 670/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa-Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 472 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 3, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- 2.5.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 668/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 477 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 2, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- 2.5.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 666/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 474 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 1, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- 2.6.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 02133/Linggajaya, tanggal 10-02-2010, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Mangkubumi, Kelurahan Linggajaya, luas 1.050 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;
- 2.6.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 982/Linggajaya, tanggal 08-04-1998, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tasikmalaya, Kecamatan Kawalu, Kelurahan Linggajaya, luas 2705 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 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)



3. Bahwa pemberian kredit dengan hak tanggungan antara Penggugat dan Turut Tergugat II dengan Tergugat I adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 16 angka 2 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 2012/0211 tertanggal 31 Oktober 2012;
4. Bahwa sejak mulai bulan Februari 2015 Penggugat tidak lagi mengetahui apakah perusahaan "CV. Bandung Baru" masih membayar bunga kredit atau tidak melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, hal itu dikarenakan antara Penggugat yang merupakan persero komanditer pada CV. Bandung Baru dengan Turut Tergugat II (Direktur CV. Bandung Baru) yang notabene adalah istri dari Penggugat telah terjadi perceraian terhitung sejak bulan Desember 2014;
5. Bahwa dikarenakan adanya perceraian antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sehingga mengakibatkan kesulitan untuk melakukan komunikasi antara para persero di CV. Bandung Baru untuk menyelesaikan hal-hal yang berkaitan dengan perusahaan CV. Bandung Baru;
6. Bahwa Penggugat sebagaimana kedudukannya sebagai persero komanditer/pasif pada perusahaan "CV. Bandung Baru" tidaklah aktif mengelola perusahaan tersebut, yang mana semua kegiatan usaha "CV. Bandung Baru" semuanya dikelola, dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Turut Tergugat II;
7. Bahwa sebenarnya Penggugat berkeinginan untuk menyelesaikan kewajiban hutang kepada Tergugat I, akan tetapi dikarenakan adanya permasalahan pembagian harta *gono gini* dan pembagian asset kekayaan "CV. Bandung Baru" yang harus dibagi terlebih dahulu antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sesuai ketentuan peraturan yang berlaku, akan tetapi dikarenakan sesuatu hal, hal tersebut belum bisa dilaksanakan maka Penggugat masih menunda penyelesaian kewajiban hutang kepada Tergugat I;
8. Bahwa Penggugat sangat kaget ketika diberi tahu oleh salah satu temannya bahwa pada surat kabar "Kabar Priangan" ada pengumuman bahwa asset-asset milik Penggugat dan Turut Tergugat II akan dilakukan lelang eksekusi oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I, sebagai pembayaran kewajiban hutang kepada Tergugat I, dan yang lebih mengagetkan lagi bahwa pengumuman lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut adalah merupakan pengumuman lelang eksekusi yang kedua, pihak Tergugat I sebelumnya tidak pernah memberitahu Penggugat bahwa objek-objek jaminan yang dijaminakan kepada Tergugat I akan dilakukan lelang eksekusi;
9. Bahwa meskipun saat ini Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar bunga pinjaman, akan tetapi sebenarnya pinjaman tersebut belum saatnya untuk dilakukan pelunasan, (belum jatuh tempo),



karena jatuh tempo kreditnya sendiri sebenarnya baru akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2015;

10. Bahwa kondisi usaha "CV. Bandung Baru" yang menurun dan tidak bisa melakukan pembayaran bunga pinjaman salah satunya adalah dikarenakan adanya perceraian antara Penggugat dan Turut Tergugat II, dan sebenarnya kegiatan usaha CV. Bandung Baru dikuasai, dikelola serta hasilnya dinikmati oleh Turut Tergugat II, keberadaan tersebut diketahui oleh Tergugat I, akan tetapi Tergugat I sama sekali tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat ataupun Turut Tergugat II untuk mencari solusi atas kondisi kemunduran usaha "CV. Bandung Baru", padahal berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, untuk penyelamatan kredit Tergugat I dapat melakukan 3 hal yaitu:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), dan;
- c. Penataan kembali (*restructuring*);

Akan tetapi sikap yang dilakukan oleh Tergugat I sangatlah jauh dari harapan Penggugat, Tergugat I malahan segera melakukan lelang eksekusi terhadap objek-objek jaminan hutang "CV. Bandung Baru" melalui Tergugat II;

11. Bahwa sikap Tergugat I yang buru-buru akan melelang objek-objek jaminan "CV. Bandung Baru" melalui Tergugat II adalah suatu perbuatan yang mencederai rasa keadilan terhadap Penggugat karena dilakukan secara melawan hukum, hal itu dikarenakan Tergugat I mengajukan lelang eksekusi melalui Tergugat II tanpa melalui perintah sita dan teguran dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.B Tasikmalaya, (tanpa adanya *fiat* dari pengadilan), padahal kalau kita merujuk kepada sikap Mahkamah Agung dengan tegas menyatakan "Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa adanya *fiat* dari pengadilan negeri setempat", yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984, dalam putusannya "menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akta hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri";

12. Bahwa berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, memberikan dua mekanisme penjualan objek hak tanggungan, pertama melalui pelelangan umum atas perintah ketua pengadilan negeri dan kedua melalui jual beli sukarela;

13. Bahwa penjualan objek hak tanggungan melalui suatu pelelangan umum



atas perintah ketua pengadilan negeri adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, berkaitan dengan hal tersebut disusunlah administrasi teknis eksekusi yang mengatur bahwa eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan proses eksekusi dimulai dengan teguran dan diakhiri dengan pelelangan tanah/bangunan yang dibebani hak tanggungan sebagaimana ditentukan dan dimuat di dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008;

14. Bahwa dengan demikian seharusnya Tergugat I sudah cukup mengerti bahwa untuk melakukan proses lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat seharusnya diawali dengan proses di Pengadilan Negeri Kelas IB Tasikmalaya selaku institusi yang memiliki kompetensi mutlak untuk mengeluarkan penetapan lelang;
15. Bahwa akan tetapi sehubungan dengan macetnya kredit Penggugat, alih-alih menempuh tata cara berdasarkan hukum, Tergugat I justru malah mengajukan permohonan untuk dilakukan lelang atas barang jaminan milik Penggugat kepada Tergugat II, maka dengan tidak ditempuhnya tahapan prosessual di pengadilan yang seharusnya diawali dengan proses teguran (*aanmaning*) kepada Penggugat dan selanjutnya diikuti dengan ditetapkannya eksekusi sita jaminan maupun penetapan lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Tasikmalaya selaku pihak yang memiliki kompetensi untuk itu, sehingga hal tersebut mengakibatkan proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I terhadap objek-objek jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II mengakibatkan proses lelang eksekusi tersebut mengandung cacat formal;
16. Bahwa, sehubungan dengan terdapatnya cacat formal di dalam proses permohonan lelang maka berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Maka pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I terhadap barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II harus dinyatakan ditunda demi hukum;
17. Bahwa, berdasarkan pengumuman pada surat kabar harian Kabar Priangan tanggal 23 Juli 2015, akan dilaksanakan lelang eksekusi atas barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 6 Agustus 2015 bertempat di Kantor Pelayanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, yang beralamat di Jalan Ir. Haji Juanda Nomor 19, Tasikmalaya;

18. Bahwa Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah mengirimkan pemberitahuan tentang akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap barang-barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II, sehingga Penggugat baru mengetahui tentang akan dilaksanakannya lelang tersebut setelah diberi tahu oleh rekan/kawan Penggugat yang mengetahuinya dari pengumuman iklan pada surat kabar harian Kabar Priangan tanggal 23 Juli 2015;
19. Bahwa, proses penerbitan pengumuman lelang eksekusi pada harian Kabar Priangan tanggal 23 Juli 2015 yang dikeluarkan Tergugat II adalah tidak berdasarkan hukum, sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 6, Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 *juncto* Pasal 1 huruf (4) dan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, angka (4), (8) dan (9) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan;
20. Bahwa, Pasal 20 ayat (1) huruf (b) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan. Adapun mengenai teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dimaksud dilakukan dengan mengikuti pedoman yang diberikan oleh Mahkamah Agung;
21. Bahwa, Pasal 1 angka (4) dan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan di dalamnya termasuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), dengan demikian cukup jelas diterangkan bahwa lelang terhadap barang jaminan milik Penggugat adalah merupakan suatu lelang eksekusi untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokuman lain yang dipersamakan dengan itu;
22. Bahwa, angka (4) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan berbunyi "Sertifikat

Halaman 7 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 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)



hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap”;

23. Bahwa, angka (8) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan berbunyi “Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap”;
24. Bahwa, angka (9) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku I, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan berbunyi “Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan”;
25. Bahwa, angka (13) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan berbunyi “Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh ketua pengadilan negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh ketua pengadilan negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), adalah dalam rangka eksekusi dan bukan merupakan putusan dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
26. Bahwa, dengan mencermati pedoman yang diberikan Mahkamah Agung sebagaimana dijelaskan dalam angka (13) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat II, berdasarkan hukum tidak memiliki kompetensi untuk melakukan lelang atas barang jaminan milik Penggugat yang telah dilekatkan hak tanggungan, karena terhadap barang jaminan milik Penggugat yang telah dilekatkan hak tanggungan hanya dapat dilakukan eksekusi dengan berdasarkan atas perintah Ketua Pengadilan Kelas I.B Tasikmalaya. Selain itu pula, lelang yang diperintahkan oleh ketua pengadilan negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang



terhadap barang jaminan milik Penggugat, adalah dalam rangka eksekusi dan bukan merupakan putusan dari Kepala Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (Tergugat II). Dengan demikian maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Tergugat II dalam kapasitasnya selaku penyelenggara negara telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW;

27. Bahwa, penarikan kesimpulan kami yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*) didasari oleh terdapatnya unsur (1) adanya perbuatan, (2) perbuatan dimaksud melawan hukum, (3) adanya kerugian, (4) adanya kesalahan dan (5) adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan, (Pasal 1365 KUH Perdata) di dalam proses penerbitannya dan sebagai proses awal dari akan dilaksanakannya lelang eksekusi oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I;
28. Bahwa, unsur "adanya perbuatan" dapat dibuktikan dengan diterbitkannya Pengumuman Lelang Eksekusi pada harian Kabar Priangan tanggal 23 Juli 2015, sebagaimana disebutkan dalam pengumuman tersebut bahwa lelang tersebut diumumkan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I dan tanpa adanya perintah dari Pengadilan Kelas I.B Tasikmalaya sebagai pihak yang mempunyai kompetensi untuk melakukan hal tersebut;
29. Bahwa, unsur "perbuatan dimaksud melawan hukum" dapat dibuktikan dengan mencermati bahwa pengumuman lelang tersebut dilakukan oleh Tergugat II dilakukan dengan tidak mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 *juncto* Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 serta petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana dimuat di dalam angka (4), (8) dan (9) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan;
30. Bahwa, unsur "adanya kerugian" terbukti dengan akan dilaksanakannya lelang eksekusi oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I maka Penggugat harus melakukan upaya hukum dengan cara melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Kelas IB Tasikmalaya, yang mana untuk melakukan upaya hukum tersebut Penggugat harus membayar jasa advokat/pengacara sebagai orang yang mengerti hukum, selain daripada itu akibat diumumkannya lelang eksekusi pada harian Kabar Priangan tanggal 23 Juli 2015, maka Penggugat mengalami kerugian moril yaitu akibat pengumuman tersebut Penggugat kehilangan kepercayaan dari rekan/relasi bisnisnya dan terganggu kondisi



sosial Penggugat sehingga oleh sebab itu mengakibatkan semakin memburuknya kondisi keuangan Penggugat, kerugian moril Penggugat tersebut mohon dinilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (5 miliar rupiah);

31. Bahwa, unsur “adanya kesalahan” dapat dilihat dengan mencermati Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan, angka (9) yang berbunyi “Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan”;

Bahwa, proses pelelangan terhadap:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 700/Tugujaya tanggal 07-06-1996, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 123 m², IMB Nomor 5112/SK 526/HUK/95 tanggal 28-2-1995, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Ruko Padayungan Nomor 8, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1633/Kahuripan, tanggal 11-10-1995, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Tn. Yo Siong Hwei, luas 886 m², IMB Nomor 648/Kep/IMB/DPU/2004 tanggal 28-07-2004, atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 99K, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 02353/Kahuripan tanggal 15-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 100 m², atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 31D, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 740/Tugujaya tanggal 11-07-1997, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Yo siong Hwei, luas 230 m², IMB Nomor 648/Kep253/IMB/DPU/2008 tanggal 28-02-2008, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Pasar Padayungan, Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 670/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 472 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 3 Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 668/Sukamanah, tanggal 26-02-



- 2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 477 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 2, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 666/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 474 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 1, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 02133/Linggajaya, tanggal 10-02-2010, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Mangkubumi, Kelurahan Linggajaya, luas 1.050 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 982/Linggajaya, tanggal 08-04-1998, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tasikmalaya, Kecamatan Kawalu, Kelurahan Linggajaya, luas 2705 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;

Tidak dilakukan dengan melalui proses teguran kepada Penggugat selaku debitur yang cidera janji, selain itu pengumuman lelang eksekusi oleh Tergugat II yang dilakukan atas permohonan Tergugat I tanpa adanya *fiat* pengadilan dan tidak didasari dengan suatu penetapan eksekusi sita jaminan maupun penetapan lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.B Tasikmalaya selaku pihak yang memiliki kompetensi untuk itu. Terhadap cacat formal dari permohonan lelang Tergugat I yang dilaksanakan oleh Tergugat II, maka seyogyanya dengan berpegang kepada ketentuan hukum, Tergugat II melakukan penolakan terhadap permohonan tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

32. Bahwa, unsur “adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan” terbukti dengan akibat adanya pengumuman akan dilakukannya lelang eksekusi yang tidak berdasarkan hukum terhadap objek jaminan milik Penggugat pada harian Kabar Priangan tanggal 23 Juli 2015, maka mengakibatkan Penggugat harus melakukan upaya/perlawanan hukum dengan cara membayar jasa advokat/pengacara sebagai orang yang mengerti hukum dengan maksud supaya tidak terjadinya kerugian yang lebih besar terhadap diri Penggugat akibat dilaksanakannya lelang eksekusi yang tidak berdasarkan hukum tersebut;
33. Bahwa, dengan demikian, telah terbukti secara sah dan meyakinkan, bahwa



tata cara yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek-objek jaminan milik Penggugat telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheids daad*) dan oleh karenanya lelang eksekusi atas barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II harus dinyatakan ditunda demi hukum;

34. Bahwa, di dalam CV. Bandung Baru Penggugat kedudukannya hanya sebagai persero komanditer (pasif) sedangkan sdr. Yennih Yusup berkedudukan sebagai Direktur CV. Bandung Baru, oleh sebab itu perlulah kiranya sdr. Yennih Yusup selaku Direktur CV. Bandung Baru ditarik untuk masuk sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini, dengan maksud agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini serta tidak melakukan tindakan-tindakan yang dapat mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;
35. Bahwa, Pasal 22 ayat (1) tentang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur "Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari kantor pertanahan setempat". Dengan demikian sudah sepatutnyalah Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya ditarik sebagai Turut Tergugat I di dalam perkara ini, hal itu dikarenakan secara administratif Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya memiliki peranan di dalam proses lelang eksekusi objek-objek barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II. Namun demikian kami memahami bahwa di dalam proses lelang eksekusi Turut Tergugat I hanya menjalankan fungsi administratif berdasarkan permohonan tanpa memiliki kewenangan untuk menentukan dapat atau tidak dapat berjalannya proses lelang;
36. Bahwa, namun demikian apabila proses lelang eksekusi terhadap objek-objek milik Penggugat tetap dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II meskipun menurut hemat kami hal tersebut tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnyalah Turut Tergugat I untuk tidak mengabulkan permohonan balik nama objek-objek jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II kepada pembeli lelang, hal itu disebabkan karena proses lelang eksekusi tersebut, dilaksanakan dengan tata cara yang melawan hukum sehingga mengakibatkan adanya cacat formal terhadap pelaksanaannya, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
37. Bahwa, hingga saat ini Penggugat masih memiliki iktikad baik untuk melunasi segala beban kewajiban hutang yang dimilikinya kepada Tergugat I;
38. Bahwa dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian baik materil maupun kerugian moril sehingga kondisi



keuangan/perekonomian Penggugat menjadi semakin sulit maka Penggugat mohon agar kewajiban pembayaran kredit Penggugat untuk ditunda dan atau sekalipun proses pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek-objek jaminan milik Penggugat yang merupakan sebagai jalan terakhir harus dilakukan untuk melunasi hutang-hutang Penggugat terhadap Tergugat I harus dilakukan, Penggugat mohon untuk ditunda sementara sampai dengan 2 (dua) tahun setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap dan dilakukan dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum;

39. Bahwa, sehubungan dengan terdapatnya cacat formal di dalam proses pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat, maka dengan serta merta seluruh akibat hukum yang akan timbul dari pelelangan tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
40. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak melakukan suatu kesalahan apapun terkait akan dilaksanakannya proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sudah semestinya apabila Penggugat terbebas dari segala akibat hukum, kerugian serta biaya-biaya apapun yang timbul dari dibatalkannya proses lelang eksekusi barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II sebagaimana yang diumumkan pada harian Kabar Priangan tanggal 23 Juli 2015;
41. Bahwa, sehubungan dengan terdapatnya cacat formal dalam proses lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka keadaan utang-piutang berdasarkan perjanjian kredit modal kerja diantara Penggugat dengan Tergugat I akan kembali kepada keadaan semula seperti sebelum dilaksanakannya proses lelang terhadap barang jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II. Berkaitan dengan hal tersebut segala bunga beserta denda yang menjadi beban Penggugat akan kembali berjalan, sehingga dengan berlarut-larutnya perkara ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat;
42. Bahwa, terdapat persangkaan yang kuat dan cukup beralasan yang menimbulkan kekhawatiran bagi diri Penggugat bahwa ada maksud-maksud Tergugat I selaku pihak kreditur akan menghilangkan atau bermaksud untuk memindahtangankan atau menjauhkan barang dari kepentingan Penggugat. Oleh sebab itu maka Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk terlebih dahulu memutuskan dan memerintahkan kepada Jurusita atau Jurusita Pengganti agar meletakkan sita jaminan terhadap objek-objek jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II dan termasuk pula terhadap surat tanda bukti kepemilikannya;



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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan permohonan sita jaminan dan memerintahkan Jurusita atau Jurusita Pengganti agar meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berdasarkan:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 700/Tugujaya tanggal 07-06-1996, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 123 m², IMB Nomor 5112/SK 526/HUK/95 tanggal 28-2-1995, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Ruko Padayungan Nomor 8, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1633/Kahuripan, tanggal 11-10-1995, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Tn. Yo Siong Hwei, luas 886 m², IMB Nomor 648/Kep/IMB/DPU/2004 tanggal 28-07-2004, atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 99K, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 02353/Kahuripan tanggal 15-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 100 m², atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 31D, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 740/Tugujaya tanggal 11-07-1997, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Yo siong Hwei, luas 230 m², IMB Nomor 648/Kep253/IMB/DPU/2008 tanggal 28-02-2008, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Pasar Padayungan, Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 670/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 472 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 3 Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 668/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 477 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 2, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;

Halaman 14 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 666/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 474 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 1, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 02133/Linggajaya, tanggal 10-02-2010, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Mangkubumi, Kelurahan Linggajaya, luas 1.050 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 982/Linggajaya, tanggal 08-04-1998, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tasikmalaya, Kecamatan Kawalu, Kelurahan Linggajaya, luas 2705 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;

Dan juga termasuk terhadap surat-surat tanda bukti kepemilikannya;

- Guna menghindari semakin membengkaknya jumlah bunga dan denda atas utang Penggugat kepada Tergugat I yang berakibat sangat merugikan pihak Penggugat. Maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan menghentikan bunga beserta denda atas utang Penggugat kepada Tergugat I selama perkara ini berjalan semenjak saat dibacakannya perkara ini sampai dengan perkara ini diputuskan dan berkekuatan hukum tetap;
- Memutuskan bunga dan denda atas utang Penggugat kepada Tergugat I akan kembali berjalan setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;
3. Menyatakan bahwa lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I terhadap:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 700/Tugujaya tanggal 07-06-1996, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 123 m², IMB Nomor 5112/SK 526/HUK/95 tanggal 28-2-1995, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Ruko Padayungan Nomor 8, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1633/Kahuripan, tanggal 11-10-1995, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Tn. Yo Siong Hwei, luas 886 m², IMB

Halaman 15 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 648/Kep/IMB/DPU/2004 tanggal 28-07-2004, atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 99K, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 02353/Kahuripan tanggal 15-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Tawang, Kelurahan Kahuripan, atas nama Ny. Yenih Yusuf, luas 100 m², atau yang dikenal Jalan Siliwangi Nomor 31D, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 740/Tugujaya tanggal 11-07-1997, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cihideung, Kelurahan Tugujaya, atas nama Yo siong Hwei, luas 230 m², IMB Nomor 648/Kep253/IMB/DPU/2008 tanggal 28-02-2008, atau yang dikenal Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Pasar Padayungan, Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 670/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 472 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 3 Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 668/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 477 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 2, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 666/Sukamanah, tanggal 26-02-2002, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Cipedes, Kelurahan Sukamanah, luas 474 m², atas nama Yo Siong Hwei, dikenal dengan nama Jalan Gading Pesona Blok A7 Kavling Nomor 1, Perum Boulevard Indah Raya, Kecamatan Cipedes, Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 02133/Linggajaya, tanggal 10-02-2010, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya, Kecamatan Mangkubumi, Kelurahan Linggajaya, luas 1.050 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 982/Linggajaya, tanggal 08-04-1998, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tasikmalaya, Kecamatan Kawalu, Kelurahan Linggajaya, luas 2705 m², atas nama Ny. Yenny Yusup;

Yang terhadapnya telah melekat titel eksekutorial adakah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Klas I-B Tasikmalaya dan bukan kewenangan Tergugat II;

4. Menyatakan bahwa lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh Tergugat II atas

Halaman 16 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 K/Pdt/2016



permintaan Tergugat I sebagaimana yang diumumkan oleh Tergugat II pada harian Kabar Priangan pada tanggal 23 Juli 2015 terhadap objek-objek jaminan milik Penggugat dan Turut Tergugat II adalah mengandung cacat formal;

5. Menyatakan Tergugat I sebagai pihak yang mengajukan permohonan penetapan lelang kepada Tergugat II adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang akan melaksanakan lelang eksekusi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*);
7. Menyatakan bahwa hutang-piutang diantara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 2012/0211, yang mana terhadap perjanjian tersebut telah dibuat Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (01) 2012/0211 tanggal 1 November 2013 dan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (02) 2012/0211 tertanggal 30 Oktober 2014 kembali kepada keadaan semula;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memberikan perpanjangan kredit kepada Penggugat selama 2 (dua) tahun sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Memerintahkan agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menyatakan bahwa Penggugat dibebaskan dari segala akibat hukum, kerugian serta biaya-biaya apapun yang timbul dari proses lelang eksekusi sebagaimana yang dimumkan pada harian Kabar Priangan pada tanggal 23 Juli 2015;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat dari perkara ini;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara bersama-sama/tanggung renteng, tunai dan sekaligus membayar ganti rugi kerugian moril/imateril kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, di dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat adalah salah alamat (*error in persona*);
 - 1.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa semua kegiatan usaha semuanya dikelola, dikuasai dan dinikmati hasilnya



oleh Turut Tergugat II;

1.2. Bahwa sudah sepatutnya kedudukan Turut Tergugat II dijadikan Tergugat karena yang sebetulnya Turut Tergugat II tidak melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I dan akhirnya menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

1.3. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat II tidak melakukan penyelesaian kredit kepada Tergugat I maka Tergugat I terpaksa melakukan penyelesaian kredit melalui prosedur lelang;

2. Kualifikasi perbuatan hukum tidak jelas;

2.1. Bahwa dalam positanya Penggugat tidak merumuskan ganti rugi dari Tergugat I namun dalam petitumnya terdapat permintaan ganti rugi immateriil tanpa dasar perhitungan yang jelas;

2.2. Bahwa Penggugat tidak menemukan unsur perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat hanya mengada-ada dan memutarbalikkan ketentuan hukum dan memang tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan perbuatan hukum adalah telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2.3. Bahwa sehubungan dengan Butir 2.1 dan 2.2 tersebut di atas maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas sehingga gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan yang diungkapkan dalam dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka sangat beralasan dan berdasarkan pada hukum, dalil-dalil Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*/NO) oleh yang terhormat Majelis Hakim;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

2. Eksepsi Penggugat adalah pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;

2.1. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mengakui pihaknya bersama-sama dengan Turut Tergugat II adalah debitur dari Tergugat I berdasarkan perjanjian kredit diantara mereka, dimana hingga saat ini Penggugat maupun Turut Tergugat tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan dan diakui Penggugat dalam surat gugatan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian



Penggugat dan Turut Tergugat II (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet;

2.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;

2.3. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan perjanjian kredit, Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;

2.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) untuk melakukan pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum, Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/wanprestasinya tersebut;

3. Eksepsi gugatan Penggugat *prematur*;

3.1. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* diajukan sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang melelang barang-barang yang dijaminan kepada Tergugat I milik Penggugat dan Turut Tergugat II, yang menurut Penggugat pelelangan dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum;

3.2. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, sampai dengan jawaban Tergugat II diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 697/2015 tanggal 6 Agustus 2015;

3.3. Bahwa mengingat hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat yakni pelelangan belum terjadi, maka alasan dalam gugatan Penggugat belum terpenuhi sehingga gugatan Penggugat telah cukup untuk dinyatakan *prematur*. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I adalah salah alamat, karena seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat *cq* Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai lembaga/instansi pemerintah yang berwenang memproses/menerbitkan sertifikat hak atas tanah namun dalam gugatannya Penggugat tidak mengarahkan terhadap alamat tersebut karena berdasarkan Buku Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek yang disusun oleh Ny. Retnowulan, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., halaman 18 disebutkan bahwa "apabila negara digugat maka gugatannya harus diajukan terhadap Pemerintah Republik Indonesia ..." dasarnya Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 8 Januari 1958 Nomor 23 K/Sip/1957. Dalam hal ini yang menjadi lembaga setingkat dengan Menteri yaitu tidak dicantumkan (secara hierarchi) hal ini harus dikemukakan karena merupakan instansi vertikal, yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang sudah ditentukan sedemikian rupa tata urutannya sedangkan mengenai kehadiran kuasa hukum dipersidangan adalah semata-mata sebagai bentuk penghormatan dan penghargaan kepada lembaga peradilan yang harus kita junjung tinggi dan kita hormati;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);
Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dari surat gugatannya tidak jelas/kabur karena tidak menyebutkan blok dan batas-batas tanah yang benar sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);
Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas tidak cermat dan kabur maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI:
 1. Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 12-08-1974 disebutkan gugatan harus tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

Halaman 20 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 K/Pdt/2016



2. Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 09-07-1973 disebutkan tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama-sama batas-batas dan letaknya yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas sekali bahwa gugatan Penggugat disusun secara tidak cermat tidak jelas, kabur dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI khususnya dalam putusannya tertanggal 15 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 *juncto* Putusan tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
4. Gugatan Penggugat lampau waktu (*daluarsa*);
 - Bahwa sertifikat harus memiliki kepastian hukum dan perlu adanya jaminan hukum serta perlindungan atas penerbitannya bahwa tanah yang menjadi objek sengketa diterbitkan masing-masing pada tanggal 11-10-1995, 07-06-1996, 11-07-1997, 08-04-1998, 15-02-2002, 26-02-2002 dan 10-02-2010, sungguh sangat aneh dan tidak mendasar sama sekali kalau baru tanggal 3 Agustus 2015 baru dipersoalkan penerbitannya, kenapa menunggu 20, 19, 18, 17, 13 dan 5 tahun baru diajukan gugatan kenapa menunggu sedemikian lama kalau objek tanah bisa dipersoalkan padahal sudah belasan tahun dimiliki dan dikuasai dimana kepastian hukum dan jaminan hukum atas sertifikat tersebut;
 - Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: “Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum dan memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala badan pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”; Peraturan perundangan tersebut di atas diterbitkan untuk memberikan perlindungan dan jaminan hukum atas sertifikat yang diterbitkan dengan demikian gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*) karena telah melebihi tenggang waktu 5 (lima) tahun sebagai tenggang waktu *daluarsa* yang ditentukan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk menentukan haknya. Dan kepada siapapun dan dari pihak manapun juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat menuntut kepemilikan tanah objek sengketa tersebut dan atau tidak mempunyai *legitima persona standi in judicio* (tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat atau menuntut) untuk mengajukan gugatan *a quo* karena gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tasikmalaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN Tsm., tanggal 6 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

B. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

C. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.271.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 261/PDT/2016/PT BDG., tanggal 27 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt.G/2015/PN Tsm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 September 2016;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 22 September 2016 dan tanggal 5 Oktober 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2016 dan tanggal 12 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Halaman 22 dari 28 hal. Put. Nomor 3569 K/Pdt/2016



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, yaitu dengan hanya mendasarkan pertimbangannya pada ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai dasar pertimbangan untuk menolak gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat karena Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II telah melakukan proses lelang sesuai ketentuan tersebut;

2. Bahwa, sedangkan dalam mempertimbangkan proses lelang yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* seharusnya mempertimbangkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

(i) Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”;

(ii) Pasal 224 HIR:

“Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “Atas nama undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan Hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau



sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada Pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti”;

- (iii) Ketentuan-ketentuan dalam Rv Nomor 198/1908 yang mengatur mengenai eksekusi grosse akta;
- (iv) Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana dimuat di dalam angka (4), (8) dan (9) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan;
- (v) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2571 K/Pdt/2014 tanggal 27 April 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 41/PDT/2014/PT Bdg., tanggal 3 Februari 2014 dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 191/Pdt.G/2012/PN Bdg., tanggal 10 Januari 2013, yang di dalam pertimbangan halaman 46-47 mempertimbangkan:

“Pelelangan terhadap objek tanah dan bangunan yang menjadi jaminan oleh Kantor Lelang Negara mengandung cacat formil dan lelang eksekusi harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *juncto* Pasal 224 HIR dan ketentuan-ketentuan dalam Rv Nomor 198/1908 yang mengatur eksekusi grosse;

Dimana hak tanggungan seharusnya dijual melalui pelelangan umum melalui tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan, yaitu dengan cara berdasarkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dengan mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi kepada ketua pengadilan negeri;

Kemudian, pengadilan negeri setelah menerima permohonan eksekusi dari Pemohon, terlebih dahulu akan melakukan sita eksekusi terhadap hak tanggungan dimaksud, untuk selanjutnya setelah dilakukan peneguran terhadap debitor tapi tidak mau atau tidak sanggup melunasi hutangnya, maka setelah 8 (delapan) hari kemudian akan dilakukan pengumuman lelang secara 2 (dua) kali berturut-turut untuk kemudian akan dilakukan pelelangan umum dengan meminta bantuan lelang negara sebagai pelaksana”;

- 3. Bahwa, bahkan *Judex Facti* secara nyata telah melanggar hukum acara yang berlaku, yaitu hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 KUHPperdata:



“Suatu pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang telah diberi kuasa khusus untuk itu”;

Yaitu, *Judex Facti* secara nyata telah sama sekali tidak mempertimbangkan:

(i) Pengakuan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan tanpa perintah sita dan teguran dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.B Tasikmalaya, yang secara tegas dikemukakan dalam jawabannya butir 11:

“11. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka 11 sampai dengan 15 dalam pokok perkara yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan tanpa perintah sita dan teguran dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1.B Tasikmalaya dengan pertimbangan sebagai berikut:

11.1. Sebagaimana disebutkan dalam angka 10 tersebut di atas, Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan pertama dapat melakukan penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”;

(ii) Pengakuan Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah menerbitkan SKPT lelang terhadap tanah-tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II yang menjadi objek pelelangan, sebagaimana Bukti T.II-4A sampai dengan Bukti T.II-4I, berupa SKPT-SKPT atas tanah-tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut; Sedangkan, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 982/Linggajaya, tanggal 08-04-1998, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tasikmalaya, Kecamatan Kawalu, Kelurahan Linggajaya, luas 2705 m², atas nama Ny. Yenny Yusup yang seharusnya SKPT atas tanah tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, ternyata dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya (Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I);

4. Bahwa, demikian pula berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di dalam persidangan, seharusnya *Judex Facti* justru mempertimbangkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan tanpa perintah sita dan teguran dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.B Tasikmalaya, yaitu:

(i) Bukti P.6 dan Bukti T.II-6B;



- (ii) Bukti TI-17.1, Bukti TI-17.2;
- (iii) Bukti T.II-1, Bukti T.II-2, Bukti T.II-3, Bukti T.II-5a, Bukti T.II-5b, Bukti T.II-5c, Bukti T.II-6A, Bukti T.II-7, Bukti T.II-8;
5. Bahwa, selanjutnya berdasarkan bukti pengakuan dan bukti surat-surat tersebut, seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan terbukti tata cara yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I maupun Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek-objek jaminan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheids daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dengan unsur-unsurnya sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
6. Bahwa, sedangkan pertimbangan *Judex Facti* yang menolak permohonan sita jaminan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek-objek jaminan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, dengan hanya berdasarkan alasan pertimbangan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan tersebut, maka alasan pertimbangan tersebut berarti sama saja dengan *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan permohonan sita jaminan yang diajukan;
7. Bahwa, secara logika hukum berdasarkan penafsiran terbalik, apakah mungkin *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Pertama) mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang tidak pernah diletakkan sita jaminan;
- Sedangkan, peletakkan sita jaminan hanya dapat dilakukan dengan terlebih dahulu mempertimbangkan permohonan sita jaminan, kemudian dikeluarkan putusan sela berupa penetapan yang mengabulkan permohonan sita jaminan, yang kemudian pelaksanaannya dituangkan dalam berita acara pelaksanaan sita jaminan tersebut;
8. Bahwa, terlebih lagi telah terbukti gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat didasarkan pada alasan dan bukti-bukti yang kuat, maka untuk menjamin terpenuhinya gugatan Pembanding/Penggugat agar tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, serta mencegah tindakan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat menghindari kewajiban hukumnya yang diletakkan berdasarkan putusan dalam perkara *a quo*, juga mencegah tindakan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat melakukan



pengalihan/penjualan ataupun melakukan perbuatan hukum lainnya atas objek-objek tersebut kepada pihak lain, dan dapat terlaksananya putusan dalam perkara *a quo*, maka permohonan sita jaminan atas barang tidak bergerak tersebut harus dipandang cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tindakan Tergugat I selaku kreditur bank dan Tergugat II selaku pejabat lelang, yang telah melakukan pelelangan atas objek sengketa/objek lelang bukanlah perbuatan melawan hukum, karena Penggugat selaku debitur telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi JO SIONG HWEI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JO SIONG HWEI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M

ttd/. Maria Anna Samiyati, S.H., M.H

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H

Biaya Kasasi :

| | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp. 489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp. 500.000,00 |

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H

Nip. 19630325 198803 1 001

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)