



P U T U S A N

Nomor 494 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HERMANTO, bertempat tinggal di Jalan Gambir 632 A, Rt.04 Rw.07, Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jenny Indriawati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Zebra Raya V Nomor 4, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2013, Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/ Pembanding;

m e l a w a n

PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk disingkat PT. Bank Panin, Tbk, berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Semarang Jalan Pandaraan Nomor 6-8, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rohadi Hartawidjaja, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Letjen Suprpto Nomor 1, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2012, Termohon Kasasi dahulu Terlawan/ Terbanding;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKALONGAN, berkedudukan di Jalan Majapahit Nomor 2 Pekalongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mursiyanti, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, beralamat di Jalan Majapahit Nomor 2, Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2012, Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/ Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/ Pembanding telah melawan sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan/ Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/ Turut Terbanding di

Hal. 1 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka persidangan Pengadilan Negeri Pekalongan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa awalnya Pelawan adalah debitur dari Terlawan dengan plafond kredit Rp2.750.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian atas kredit tersebut telah dilunasi Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).
2. Bahwa yang diserahkan sebagai agunan adalah sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor 2546 seluas lebih kurang 1.185 m², Surat Ukur Nomor 1009/1996 tanggal 20 Mei 1996 atas nama Hermanto, Sarjana Ekonomi, terletak di Kelurahan Medoho, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah dan atas objek agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan oleh Terlawan.
3. Bahwa dari fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Terlawan kepada Pelawan, kredit tersebut digunakan untuk menambah kebutuhan modal kerja usaha bisnis Pelawan antara lain digunakan untuk usaha sarang burung walet.
4. Bahwa pada bulan Nopember 2010, tempat usaha milik Pelawan di Makao (RRC) yang menjual sarang burung walet telah kemasukan pencuri dan stock barang dagangan berupa sarang burung walet milik Pelawan telah dicuri. Akibatnya Pelawan mengalami kerugian Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), dan akibatnya Pelawan mengalami kesulitan dalam pembayaran kewajiban kepada Terlawan.
5. Bahwa atas posita 4 tersebut diatas, sebenarnya adalah diluar kehendak dan kemampuan (*force majeure*) Pelawan dan Pelawan telah memberitahukan tentang peristiwa pencurian tersebut kepada Terlawan dan Pelawan telah beriktikad baik dengan mengajukan permohonan kepada Terlawan agar kredit Pelawan dilakukan restrukturisasi dengan dilakukan penjadwalan ulang (*rescheduling*) dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dengan harapan Pelawan dapat tetap lancar kreditnya dan Pelawan tetap dapat mengembangkan usahanya, namun atas permohonan tersebut tidak mendapat tanggapan dari Terlawan.
6. Bahwa selain itu Pelawan juga telah menyampaikan kepada Terlawan tentang adanya rencana pelunasan kredit yang akan dilakukan oleh Saudara Pelawan dengan membayar lunas kepada Terlawan sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan jangka waktu angsuran selama 2 (dua) tahun.

Hal. 2 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014

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

7. Bahwa ternyata segala upaya Pelawan untuk meminta keringanan dan permohonan penundaan pembayaran bunga kepada Terlawan tidak pernah mendapat tanggapan dari Terlawan, bahkan Terlawan pada tanggal 18 April 2012 telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Pekalongan yang memerintahkan untuk dilakukan sita eksekusi atau penjualan dimuka umum dengan perantara kantor lelang Negara atas objek agunan milik Pelawan tersebut diatas.
8. Bahwa atas permohonan tersebut keluarlah penetapan sita eksekusi yang telah ditetapkan atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor 2545 seluas lebih kurang 1185 m2, surat ukur Nomor 1009/1996 tanggal 20 Mei 1996 terdaftar atas nama Hermanto, Sarjana Ekonomi, terletak di Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah dan telah dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 26 april 2012 di kantor Kepala Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan.
9. Bahwa Pelawan merasa sangat keberatan dan dirugikan dengan adanya rencana Terlawan untuk melakukan penjualan dimuka umum (pelelangan) atas objek agunan milik Pelawan tersebut diatas, karena apabila dilakukan upaya penjualan dimuka umum, maka dapat dipastikan upaya tersebut tidak akan menghasilkan harga penjualan yang tertinggi dan selain itu Pelawan masih memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan hanya saja atas hal tersebut tidak pernah mendapat tanggapan dari Terlawan.
10. Bahwa sebenarnya permohonan Pelawan untuk dilakukan restrukturisasi (*rescheduling*) ini adalah sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 yang menyatakan bahwa salah satu tujuannya adalah untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.
11. Bahwa restrukturisasi (*Rescheduling*) sebagaimana Peraturan Bank Indonesia (PBI) 7/2005 Pasal 1 angka 25, diartikan sebagai upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap

Hal. 3 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

debitur yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain meliputi :

- 11.1. Penurunan suku bunga kredit
- 11.2. Perpanjangan jangka waktu kredit
- 11.3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- 11.4. Pengurangan tunggakan pokok kredit
- 11.5. Penambahan fasilitas kredit dan atau
- 11.6. Konvensi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

12. Bahwa sesuai Pasal 51 PBI 7/2005, bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 12.1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit
- 12.2. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

13. Bahwa selain itu penyelesaian sengketa yang khusus terjadi antara pihak bank dengan debitur akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban Pelawan kepada Terlawan dapat dilakukan diluar pengadilan dengan meminta jasa bantuan mediasi dari Bank Indonesia berdasarkan PBI Nomor 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan. Sesuai PBI 8/5/PBI/2006 tersebut, upaya penyelesaian sengketa antara nasabah dan bank dapat dilakukan melalui negosiasi, konsiliasi, Meiasi, Arbitrase sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30/1999.

14. Bahwa pada kenyataannya kebijakan Bank Indonesia sebagaimana posita 11, 12, 13 diatas, atas permohonan Pelawan untuk dilakukan restrukturisasi (*rescheduling*) sama sekali tidak pernah ditanggapi dan ditindaklanjuti Terlawan, padahal Pelawan telah memenuhi syarat untuk dilakukan restrukturisasi maupun mediasi, dan lain-lain sehingga atas tindakan Terlawan yang tidak menanggapi permohonan restrukturisasi bahkan mengajukan eksekusi sangatlah merugikan Pelawan.

15. Bahwa Pelawan saat ini juga sedang mengajukan permohonan mediasi kepada Direktorat Investigasi dan Mediasi Perbankan Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI/2006 Tentang Mediasi Perbankan Jo Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/1/PBI/2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI/2006 Tentang Mediasi Perbankan tertanggal

Hal. 4 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014

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

29 Januari 2008 sehingga dengan mendiasi tersebut diharapkan dapat tercapai kesepakatan tentang restrukturisasi (*rescheduling*) Pelawan tanpa harus dilakukan eksekusi.

16. Bahwa Pelawan berkehendak apabila terhadap objek agunan tersebut pada akhirnya harus dijual untuk melunasi pinjaman Pelawan tersebut, maka cara yang dapat dilakukan bukan dengan melakukan pelelangan, namun melalui penjualan dibawah tangan atas dasar kesepakatan para pihak sehingga tidak merugikan Pelawan, karena akan menghasilkan harga penjualan yang tinggi sesuai dengan nilai pasar.
17. Bahwa Terlawan melakukan sita eksekusi berdasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan, dan menurut Pasal 10 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bentuk peraturan pelaksanaannya yang dimaksud Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Peraturan Pemerintah.
18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang – Undang Hak Tanggungan berikut Penjelasan Umum Nomor 9 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan tegas menyatakan bahwa ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi objek Hak Tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan peraturan tentang eksekusi belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya merupakan ketentuan hukum memaksa (*dwingen recht*), sehingga harus ditaati.
19. Bahwa sehubungan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang eksekusi masih belum berlaku, maka penggunaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi adalah tidak benar;
20. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan belum berlaku, sehingga belum dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk pelaksanaan eksekusi. Akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah lelang eksekusi tersebut diselenggarakan dengan tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan ekekusi tersebut tidak sah.
21. Bahwa pelaksanaan ekekusi objek Hak Tanggungan hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, sedangkan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi

Hal. 5 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(termasuk Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah.

22. Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan atas pelaksanaan sita eksekusi perkara Nomor 08/Pdt.Eks.APHT/2011/ PN.Pkl yang pada intinya berisi permintaan agar dilaksanakan lelang eksekusi atas objek agunan milik Pelawan sangat merugikan Pelawan sehingga Pelawan mengajukan upaya hukum melalui gugatan perlawanan ini di Pengadilan Negeri Pekalongan.
23. Bahwa untuk menjamin gugatan perlawanan Pelawan agar objek agunan tersebut diatas tidak dipindahtangankan kepada pihak lain melalui cara apapun juga, maka Pelawan mohon untuk diletakkan sita jaminan terhadap objek agunan tersebut.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan agar memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh perlawanan dari Pelawan
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar
3. Menyatakan sah dan berharga sita jamiman terhadap sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2546 seluas lebih kurang 1185 m², surat Ukur Nomor 1009/1996 tanggal 20 Mei 1996, terdaftar atas nama Hermanto, Sarjana Ekonomi, terletak di Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah.
4. Membatalkan penetapan ketua pengadilan Negeri Pekalongan atas Sita Eksekusi Perkara Nomor 08/Pdt.Eks.APHT/2011/PN.Pkl.
5. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Eksekusi Perkara Nomor 08/Pdt.Eks.APHT/2011/PN.Pkl atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2546, seluas lebih kurang 1.185 m², Sarjana Ekonomi, terletak di Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah.
6. Memerintahkan kepada Turut Terlawan untuk tunduk dan melaksanakan isi dari putusan perkara perlawanan ini

Hal. 6 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum kepada Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa.

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan perlawanan diatur dalam Pasal 195 ayat 6 HIR yang berbunyi :

Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu.

Jelas Pasal 195 ayat 6 HIR yang mengatur *Derden Verzet* hanya memberikan hak kepada pihak ketiga yang tidak ikut berperkara namun harta miliknya akan dieksekusi.

2. Bahwa gugatan perlawanan ini diajukan bukan oleh pihak ketiga namun oleh Termohon Eksekusi dengan demikian gugatan perlawanan ini tidak mempunyai dasar hukum dan bertentangan dengan Pasal 195 ayat 6 HIR.
3. Bahwa Pelawan adalah pihak Termohon Eksekusi dalam perkara No.08/Pdt.Eks/APHT/2011/PN.Pkl. oleh karena itu Pelawan tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan perlawanan atas Sita Eksekusi tersebut.

4. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan perlawanan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah memberikan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2012/PN.Pkl tanggal 9 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Terlawan;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
- Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya;

Hal. 7 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014

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

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.136.000,00 (satu juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 229/PDT/2013/PT.Smg. tanggal 15 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/ Pembanding pada tanggal 14 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 24/Pdt.G.Plw/2012/PN.PKl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 29 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pelawan/ Pembanding telah diberitahukan kepada Terlawan pada tanggal 12 November 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/ Terlawan/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 22 Nopember 2013;

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 Pemohon Kasasi/ Pelawan/ Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Hakim *judex facti* juga salah dalam memberikan pertimbangan bahwa didalam penjelasan ketentuan pasal 26 Undang - Undang Hak Tanggungan menyebutkan yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada dalam pasal ini adalah ketentuan - ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesich Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewestwen Buieten Java en Madura*).

Hal. 8 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Hakim *judex facti* juga mempertimbangkan bahwa Pelawan tidak berhasil membuktikan dalilnya bahwa ketentuan - ketentuan Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) tentang eksekusi belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya sehingga tidak berhasil membuktikan dirinya sebagai Pelawan yang benar, pertimbangan Hakim *judex facti* adalah gegabah dan salah dalam menerapkan hukumnya juga ada hukum yang dilanggar karena sebagaimana Penjelasan Umum Nomor 9 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) maka diketahui bahwa Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak secara khusus mengatur tentang prosedur eksekusi yang ada di dalam Hukum Acara Perdata sebagai ketentuan pelaksanaan eksekusi. Ketentuan Hukum Acara Perdata diberlakukan dalam hal penyelesaian perkara dilakukan melalui litigasi.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka dapat diketahui istilah memasukkan secara khusus ke dalam Undang - Undang Hak Tanggungan. Ketentuan tentang eksekusi yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg) sebagaimana dituangkan dalam Penjelasan Umum Nomor 9 Undang - Undang Hak Tanggungan harus dibaca sebagai "meminjam". Peminjaman ketentuan Hukum Acara Perdata tentang eksekusi berdasar Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg oleh Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) diperlukan sehubungan dengan belum adanya Peraturan Pelaksanaan Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT).
4. Bahwa belum adanya Peraturan Pelaksanaan tersebut mengakibatkan ketentuan tentang eksekusi parat, eksekusi dengan pertolongan Hakim dan eksekusi penjualan dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) belum dapat dilaksanakan.

Istilah "meminjam" tersebut mengandung makna bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan hanya berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg. Dengan kata lain tidak ada satu pasalpun ketentuan Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) tentang eksekusi yang berlaku. Selanjutnya istilah "meminjam" mengandung makna sementara, tidak permanen. Makna ini juga terkandung di dalam pemberlakuan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg diberlakukan sampai dengan adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Hal. 9 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa menurut pembentuk Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT), keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memerlukan peraturan pelaksanaan, suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang prosedur eksekusi dari masing - masing jenis eksekusi yang ada. Hal ini dengan tegas diatur dalam Pasal 26 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi:

" Selama belum ada peraturan perundang - undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya Undang - Undang ini, berlaku terhadap eksekusi 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 hipotik atas hak tanah yang disebut diatas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan peraturan - peraturan tersebut (Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg) ditegaskan lebih lanjut dalam Undang - Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang - undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam kedua *Reglement* tersebut berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

6. Bahwa dari bunyi ketentuan tersebut diatas diketahui bahwa ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) memerlukan peraturan pelaksanaan. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan disini adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi objek Hak Tanggungan dan dalam hal ini Hakim *judex facti* telah tidak memperhatikan dan mengabaikannya sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tersebut adalah *premature* karena belum ada Peraturan Pelaksanaan yang mengatur secara khusus tentang pelaksanaan eksekusi sebagaimana disyaratkan dalam Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut.
7. Bahwa sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka prosedur eksekusi parat dan eksekusi penjualan dibawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (1) a jis Pasal 11 (2) dan Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT), serta eksekusi penjualan dibawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dari (3) Undang -

Hal. 10 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hak Tanggungan (UUHT) sampai saat ini belum berlaku. Ketentuan Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan peraturan pelaksanaan eksekusi belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya, merupakan ketentuan hukum memaksa (*dwingenrecht*), sehingga harus ditaati. Pelanggaran terhadap ketentuan ini terancam sanksi, sehubungan ketentuan Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur tentang eksekusi masih belum berlaku, maka penggunaan Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi adalah tidak benar.

8. Bahwa Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) belum berlaku, sehingga belum dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk pelaksanaan eksekusi. Akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah lelang eksekusi tersebut diselenggarakan dengan tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah.
9. Bahwa pada awalnya Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan lancar dalam memenuhi kewajibannya kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan, namun karena Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan mengalami kecurian terhadap stock barang dagangan berupa sarang burung wallet, maka Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan mengalami kesulitan keuangan.
10. Bahwa meskipun Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan mengalami kesulitan keuangan dalam membayar kewajiban kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan, namun saudara Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan akan menyelesaikan kewajibannya kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan dengan membayar sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan cara akan dibayar beberapa kali, namun upaya yang telah dilakukan saudara Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan tersebut oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan tidak pernah menanggapi secara positif.
11. Bahwa atas adanya permasalahan terhadap kredit Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan, Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan tidak pernah melakukan restrukturisasi Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 yang menyatakan bahwa

Hal. 11 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu tujuannya adalah membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan tersebut maka debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya maka akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat dipergunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.

Akibat dari tidak dilaksanakannya Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tersebut maka hal tersebut sangat merugikan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan karena Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan semata - mata berkeinginnan melakukan eksekusi terhadap barang jaminan kredit Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan tanpa mempertimbangkan usulan ataupun kehendak Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan.

12. Bahwa apabila Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan dilakukan restrukturisasi maka usaha Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan akan kembali membaik sehingga dapat melakukan pembayaran kewajiban kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan atau setidaknya apabila pelunasan kredit yang ditawarkan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan melalui saudaranya terjadi kesepakatan dengan pihak Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan maka tentu saja kredit/ pinjaman Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan menjadi lunas.
13. Bahwa restrukturisasi sebagaimana Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2005 pasal 1 angka 25 diartikan sebagai upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain meliputi :
 - Penurunan suku bunga kredit
 - Perpanjangan jangka waktu kredit
 - Pengurangan tunggakan bunga kredit
 - Pengurangan tunggakan pokok kredit
 - Penambahan fasilitas kredit dan atau
 - Konvensi kredit menjadi penyertaan modal sementara.
14. Bahwa sesuai Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2005, bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit

Hal. 12 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi
- 15. Bahwa dengan demikian sebenarnya Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan telah memenuhi syarat untuk dilakukan restrukturisasi kredit. Namun atas hal tersebut tidak pernah ditawarkan ataupun disarankan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan, bahkan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan yang berulang kali aktif untuk mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan, namun tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan.
- 16. Bahwa dengan telah dilaksanakannya sita eksekusi oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan melalui Pengadilan Negeri Pekalongan tanpa mempertimbangkan terlebih dahulu usulan/ keinginan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan dan tidak dijalankannya program restrukturisasi kredit oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan, maka jelas – jelas Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan telah melakukan tindakan main hakim sendiri, sebab terjadinya hubungan pinjam meminjam/ kredit antara Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan dengan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan adalah atas dasar kesepakatan dan berdasarkan azas kesetaraan sehingga seharusnya Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan tetap mempertimbangkan usulan/ masukan dari debitur sebelum dilakukannya eksekusi ataupun sita eksekusi oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan. Sebab apabila restrukturisasi atas kredit Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan dilaksanakan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan, maka sebenarnya Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan sama sekali tidak dirugikan dan program restrukturisasi tersebut sangat lazim dilakukan di dunia perbankan dan dengan demikian apabila program/ kebijakan restrukturisasi tersebut dilaksanakan maka sita eksekusi tidak akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Pekalongan.
- 17. Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, maka perlawanan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Pelawan terhadap sita eksekusi adalah layak dan patut untuk diterima dan dikabulkan sebab sebagaimana Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka seharusnya secara hukum Termohon Kasasi/ Terbanding/ Terlawan tidak dapat melaksanakan eksekusi dengan alasan belum ada peraturan pelaksanaannya dan atas hal tersebut telah dengan jelas dan secara

Hal. 13 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang telah diuraikan dalam penjelasan Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 26 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa "Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang - undangan yang belum ada, adalah peraturanperundang - undangan yang mengatur secara khusus eksekusi HakTanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotek atas tanah yang disebut diatas ".

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar; lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat Kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat Kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : HERMANTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, 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 perundangan lain yang bersangkutan;

Hal. 14 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HERMANTO tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 27 Nopember 2014 oleh Dr.Abdurrahman,S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.Habiburahman, M.Hum. dan Dr.H.Zahrul Rabain, 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 anggota tersebut dan oleh Retno Kusri, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd/. Dr.Abdurrahman,S.H.,M.H.

ttd/. Dr.Habiburahman, M.Hum.

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

Panitera Pengganti,

ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.

NIP.19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 Hal. Put. Nomor 494 K/Pdt/2014