



PUTUSAN

Nomor 3492 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HETI HERAWATI, bertempat tinggal di Jalan Leuwidahu, Nomor 25, RT 003, RW 006, Kelurahan Nagarasari, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Atep Ismail Kusnandar, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Puteraco Arrasy Residence, Blok J-8, Jalan A.H. Nasution Km 8 Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

Lawan:

- 1. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KANTOR WILAYAH VII DKJN BANDUNG KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TASIKMALAYA**, berkedudukan di Jalan Ir. H. Djuanda Nomor 19, Kota Tasikmalaya, diwakili oleh Sonny Loho, Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Edih Mulyadi, S.E., M.Si., Kepala KPKNL Tasikmalaya dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2015;
- 2. PT BANK CIMB NIAGA, Tbk. Cabang Mikro Laju Unit Tasikmalaya**, berkedudukan di Jalan Gunung Sabeulah Nomor 47 B, Kota Tasikmalaya, diwakili oleh Lani Darmawan dan Wan Razly Abdullah, Para Direktur PT CIMB Niaga, Tbk. Di Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasar Ambarita, S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sumbawa Nomor 93, Bandung, Jawa Barat 40113, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 3492 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tasikmalaya, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2011 Pelawan telah menyepakati Perjanjian Pemberian Kredit dengan Terlawan II, sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor 70031.037.11.04.LNB, tanggal 28 Februari 2011;
2. Bahwa selain menandatangani kesepakatan perjanjian tersebut di atas, Pelawan juga telah memberikan jaminan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 02465/Kelurahan Nagarasari, seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), yang terletak di Nagarasari, setempat dikenal dengan Jalan Leuwidahu Nomor 25, RT. 003 RW. 006, Kelurahan Nagarasari, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya tercatat atas nama H. Yoyo Inanta;
3. Bahwa sebagai Debitur Terlawan II, Pelawan telah melaksanakan prestasinya yakni melakukan beberapa kali pembayaran cicilan/angsuran sebagaimana yang telah disepakati bersama, namun dalam perkembangannya Pelawan mengalami kemunduran usahanya sehingga mengakibatkan Pelawan tidak mampu melaksanakan prestasinya secara sempurna;
4. Bahwa atas kenyataan tersebut, Terlawan II kemudian menyampaikan Surat Peringatan (Somasi) kepada Pelawan, yaitu:
 - 4.1. Somasi I, Nomor: 284/JKT-MF/ARR/IX/14, tanggal 15 Oktober 2014;
 - 4.2. Somasi II, Nomor: 461/JKT-MF/ARR/X/14, tanggal 21 Oktober 2014;
 - 4.3. Somasi III, Nomor: 635/JKT-MF/ARR/X/14, tanggal 28 Oktober 2014;
5. Bahwa selain memberikan teguran tertulis kepada Pelawan, melalui somasi-somasi tersebut di atas, Terlawan II juga memberikan keterangan bahwa total kewajiban yang harus dibayar oleh Pelawan kepada Terlawan II adalah sebesar Rp273.275.226,00 (dua ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh lima ribu dua ratus dua puluh enam rupiah);
6. Bahwa karena kondisi usaha Pelawan yang terus mengalami kemunduran, Pelawan tidak dapat mengindahkan Surat-surat Peringatan dari Terlawan II, namun Pelawan masih tetap memiliki iktikad baik untuk segera melunasi kewajiban kreditnya kepada Terlawan II, dengan pertimbangan kebutuhan waktu yang cukup untuk segera memenuhi prestasinya tersebut. Bahkan Pelawan juga telah berupaya untuk menjual rumah (objek jaminan) tersebut untuk kemudian digunakan sebagai pelunasan atas kewajiban kredit

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 3492 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)



Pelawan kepada Terlawan II;

7. Bahwa kemudian pada bulan Maret 2015, Terlawan II kembali melayangkan Surat Peringatan (somasi) kepada Pelawan, yaitu:
 - 7.1. Somasi 1, Nomor: 233/MFLWO/JBR/BDG/EXT/III/15, tanggal 9 Maret 2015;
 - 7.2. Somasi 2, Nomor: 234/MFLWO/JBR/BDG/EXT/III/15, tanggal 16 Maret 2015;
 - 7.3. Somasi 3, Nomor: 235/MFLWO/JBR/BDG/EXT/III/15, tanggal 23 Maret 2015;
8. Bahwa melalui somasi-somasi tersebut di atas, Terlawan II memberikan keterangan bahwa total kewajiban yang harus dibayar oleh Pelawan kepada Terlawan II adalah sebesar Rp330.018.762,00 (tiga ratus tiga puluh juta delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah);
9. Bahwa dalam keadaan demikian Terlawan II kemudian melaksanakan eksekusi lelang Hak Tanggungan atas objek tanah (objek jaminan) milik Pelawan, melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya (Terlawan I), sebagaimana dalam Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2015;
10. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II telah ternyata bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dengan uraian hukum sebagai berikut:
 - 10.1. Bahwa antara Pelawan sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Terlawan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan perkara *a quo*, sedangkan prinsip Hak Tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu hutang tertentu, maka eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari Pasal 224 HIR. Sehingga Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan) secara mutlak tidaklah dapat dilaksanakan, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat;
 - 10.2. Bahwa objek Hak Tanggungan *a quo* secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh Pelawan sebagai debitur/pemberi Hak Tanggungan, maka Terlawan II sebagai kreditur/pemegang Hak Tanggungan harus



menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR *juncto* Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yaitu Pelelangan Umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat dengan ketentuan sebagai berikut:

- Adanya Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri;
- Sebagai pihak Pemohon adalah Pengadilan Negeri;
- Prosedur sama dengan melalui KPKNL;

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

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

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

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypoheek* yang diatur dalam kedua *Reglemen* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”;

11. Bahwa karena ternyata lelang eksekusi yang akan dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2015 tidak atas perintah dan/atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku tetapi dilaksanakan sendiri oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II, maka lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan Pasl 224 HIR, sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau harus dibatalkan;
12. Bahwa perbuatan Para Terlawan yang melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Pelawan tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Pelawan;
13. Bahwa selain itu Pelawan juga berkeberatan atas penambahan bunga dan denda oleh Terlawan II, karena menurut hukum setelah dilayangkannya 3 (tiga) kali somasi, masing-masing tanggal 15, 21 dan 28 Oktober 2014 sebagaimana telah dijelaskan pada *posita* poin 4 gugatan ini, semestinya tidak ada lagi penambahan beban bunga maupun denda, melainkan berada pada status *quo*. Hal ini senada dengan isi putusan Mahkamah Agung R.I. yang telah menjadi Yurisprudensi tetap, yaitu Putusan MARI Nomor 2899 K/Pdt/1994, tanggal 15 Pebruari 1996 *juncto* Nomor 1006/PDT/1993/PT.SBY., *juncto* Nomor 298/Pdt.G/1992/PN.Sby, mengatakan bahwa: “Bank (Kreditur) yang melakukan pemutusan sepihak terhadap Perjanjian Kredit dengan debiturnya dengan menyatakan secara tertulis bahwa krediturnya tersebut sebagai kredit macet, maka secara yuridis pada saat itu segala sesuatunya harus dalam keadaan status *a quo*, baik mengenai jumlah kredit macet tersebut maupun tentang jumlah bunganya tidak dapat dibenarkan lagi ada penambahan atas bunga terhadap jumlah kreditnya yang sudah dinyatakan macet tersebut”;
14. Bahwa untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar pada diri Pelawan, maka penjualan lelang/lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II terhadap objek Hak Tanggungan milik Pelawan berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 02465/Kelurahan Nagarasari, seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), yang terletak di Nagarasari setempat dikenal dengan Jalan Leuwidahu Nomor 25, RT 003, RW 006, Kelurahan Nagarasari, Kecamatan Cipedes,

Halaman 5 dari 19 hal. Put. Nomor 3492 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

Kota Tasikmalaya tercatat atas nama H. Yoyo Inanta, yang akan dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2015 harus ditunda atau ditangguhkan sampai perkara ini mendapatkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

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

Dalam Provisi

1. Menyatakan menangguhkan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan berupa:
1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 02465/Kelurahan Nagarasari, seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), yang terletak di Nagarasari, setempat dikenal dengan Jalan Leuwidahu Nomor 25, RT 003, RW 006, Kelurahan Nagarasari, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya tercatat atas nama H. Yoyo Inanta;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan benar;
3. Menyatakan para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 02465/Kelurahan Nagarasari, seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), yang terletak di Nagarasari setempat dikenal dengan Jalan Leuwidahu Nomor 25, RT 003, RW 006, Kelurahan Nagarasari, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya tercatat atas nama H. Yoyo Inanta yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar

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

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Terlawan I:

1. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan yang dikemukakan Pelawan dalam perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tegas diakui kebenarannya.

2. Eksepsi Perlawanan Kurang Pihak.

a. Bahwa perlawanan *a quo* masih kurang pihak karena tidak melibatkan:

1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ida Aryani, S.H., sebagai pihak, karena objek sengketa merupakan jaminan hutang Pelawan kepada Terlawan II sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 97/2011, tanggal 11 Maret 2011 atas tanah SHM Nomor 02465/Kelurahan Nagarasari atas nama Haji Yoyo Inanta;

2) Badan Pertanahan Nasional *cq* Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya mengingat salah satu dokumen persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dalam perkara ini adalah SHT I (pertama) Nomor 00879/2011 atas SHM Nomor 02465/Kelurahan Nagarasari yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya;

b. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 216/Sip/1974, tanggal 27 Maret 1975 *juncto* Nomor 1424K/Sip/1975, tanggal 6 Juni 1976 *juncto* 878K/Sip/1977, tanggal 19 Juni 1979 menyatakan: "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat";

c. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris/PPAT Ida Aryani, S.H., dan Badan Pertanahan Nasional *cq* Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka terdapat kesalahan formil dalam perlawanan.

d. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Terlawan II:

1. Bahwa Terlawan II menyangkal dalil gugatan Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat oleh Terlawan II;

2. Bahwa sebelum Terlawan II menyampaikan jawaban dalam pokok perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan eksepsi, adapun eksepsi Terlawan II adalah sebagai berikut:

Penggunaan media "perlawanan" yang digunakan dalam upaya hukum perkara ini adalah tidak tepat, alasan hukumnya:

- Bahwa dalam hukum acara perdata terdapat 3 (tiga) macam upaya hukum, antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Gugatan
- 2). Bantahan
- 3). Perlawanan

Perlawanan

Menurut Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung R.I., halaman 101, Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya sebagaimana tersebut dalam AL 1;

Lebih lanjut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul hukum acara poerdata menjelaskan bahwa *Derden Verzet* (perlawanan pihak ketiga) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga (M. Yahya Harahap, S.H., 2009. Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika Jakarta, halaman 299);

Yahya Harahap juga menjelaskan bahwa pihak ketiga yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap *conservatoir beslag* yang sering disingkat CB (sita jaminan). Demikian penegasan Putusan MA Nomor 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan, sita jaminan (CB) yang ditetapkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet* (ibid, halaman 299-300),

(<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt516bd40408/seluk-beluk-derden-verzet> (perlawanan-pihak-ketiga);

Bahwa apabila memperhatikan permasalahan hukum dalam perkara ini dikaitkan dengan upaya hukum yang dilakukan oleh Pelawan, maka perlawanan seharusnya diajukan oleh pihak ketiga yang terganggu haknya atas sita yang diletakkan oleh putusan Pengadilan terhadap hak miliknya, sementara dalam perkara ini Pelawan adalah debitur yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 70031.037.11.04.LNB, tertanggal 28 Februari 2011, sehingga dengan demikian Pelawan (debitur) tidak dapat dikategorikan sebagai pihak ketiga sebagaimana dalam perlawanan, maka dengan demikian penggunaan media “perlawanan” tersebut adalah tidak tepat, sehingga mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya untuk menolak perlawanan dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan perlawanan ini tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tasikmalaya telah memberikan Putusan Nomor 59/Pdt.Plw/2015/PN.Tsm., tanggal 10

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

Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.311.000,00 (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 256/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 9 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 29 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 September 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 59/Pdt.G/2015/PN.Tsm., yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tasikmalaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding pada tanggal 21 dan 22 September 2016, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 5 dan 11 Oktober 2016;

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

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

- A. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 3492 K/Pdt/2016



undangan.

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 2 Agustus 2016 yang telah mengambil-alih pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 59/Pdt.Plw/2015/PN.Tsm., tanggal 10 Desember 2015 untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 33 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya, tanggal 10 Desember 2015, Nomor 59/Pdt.Plw/2015/PN.Tsm., dan telah membaca pula berita acara persidangan, memori banding dan kontra memori banding yang diajukan dalam perkara ini, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 Rbg dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 (sekarang Pasal 14 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009), oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* patut untuk dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Beberapa yurisprudensi tersebut antara lain dalam:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: "Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan *in casu* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan: "Bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian



dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan, “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana terpapar di atas, oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 9 Agustus 2016 yang sekedar mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 59/Pdt.Plw/2015/PN.Tsm., tanggal 10 Desember 2015 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

- B. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Merupakan Pertimbangan Hukum Yang Keliru Karena Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku.

Bahwa perkara *a quo* merupakan perkara bantahan/keberatan dari Pemohon Kasasi semula Pelawan terhadap proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Termohon Kasasi I semula Terlawan I atas permohonan dari Termohon Kasasi II semula Terlawan II, sehingga menurut hukum yang menjadi objek pemeriksaan perkara *a quo* terbatas pada pelaksanaan eksekusinya saja dan bukan mengenai Perjanjian Kredit yang mendahuluinya. Hal ini senada dengan pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 1038 K/Sip/1973, tanggal 1 Agustus 1973, yang menyatakan bahwa: “Perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap eksekusi perkara..., maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya dan bukan materi pokoknya”;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Tasikmalaya sebagai *Judex Facti* pada halaman 44 dalam putusannya yang kemudian diambil-alih oleh Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan bahwa: “...dalam perkara *a quo* berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, ternyata proses pelelangan objek perkara oleh



Terlawan I atas permintaan Terlawan II telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga penyitaan dan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II adalah sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar, karena itu *petitum* perlawanan Pelawan haruslah ditolak”;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti* di atas, Pemohon Kasasi berkeberatan dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa menurut hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), prosedur eksekusi objek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

a. Eksekusi *parate* (eksekusi langsung);

Disebut eksekusi *parate* (eksekusi langsung) karena upaya paksa yang dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan langsung menghasilkan sejumlah uang dari penjualan lelang objek Hak Tanggungan. Dalam hal debitor *wanprestasi*, maka pemegang Hak Tanggungan langsung mohon lelang ke Kantor Lelang Negara. Hasil lelang ini dipergunakan untuk melunasi piutang kreditor setelah dikurangi biaya lelang. Apabila ada kelebihannya, diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 6 *juncto* Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT);

b. Eksekusi dengan pertolongan Hakim;

Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 ayat (1) huruf b *juncto* Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT;

Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sertifikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan Pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya. Prosedur eksekusi dengan pertolongan



Hakim tersebut adalah prosedur eksekusi yang ada dalam hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Penggunaan prosedur ini dengan tegas dapat dibaca dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, seperti berikut ini: “Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya”.

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg;

Sehubungan dengan itu, pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan (yang pada bagian atasnya) dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Dari Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT ini diketahui bahwa UUHT tidak secara khusus mengatur tentang prosedur eksekusi objek Hak Tanggungan, melainkan memasukkan ketentuan tentang eksekusi yang ada di dalam hukum acara perdata sebagai ketentuan pelaksanaan eksekusi. Ketentuan UUHT merupakan ketentuan hukum materiil perdata, yang mengatur perihal hukum jaminan. Di dalam setiap hukum jaminan selalu ditemukan ketentuan tentang eksekusi objek jaminan apabila debitur *wanprestasi*. Prosedur eksekusi objek jaminan yang diatur di dalam hukum jaminan selalu sederhana, singkat dan mudah, yaitu begitu debitur *wanprestasi* kreditor langsung bertindak dalam tahap eksekusi tanpa harus menempuh jalur litigasi. Di lain pihak ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg tentang eksekusi dengan pertolongan Hakim, berada dalam ranah hukum acara perdata. Ketentuan hukum acara perdata diberlakukan dalam hal penyelesaian perkara dilakukan melalui litigasi;



Berdasarkan hal tersebut diketahui, istilah “memasukkan secara khusus” ke dalam UUHT, ketentuan tentang eksekusi yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg) sebagaimana dituangkan dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, harus dibaca sebagai “meminjam”. Peminjaman ketentuan hukum acara perdata tentang eksekusi berdasar Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg oleh UUHT diperlukan sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 UUHT. Belum adanya peraturan pelaksanaan tersebut mengakibatkan ketentuan tentang eksekusi *parate*, eksekusi dengan pertolongan Hakim dan eksekusi penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 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 pasal pun ketentuan 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 bagi pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg diberlakukan sampai dengan adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT;

c. Eksekusi penjualan di bawah tangan.

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT.

Prosedur eksekusi penjualan dibawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi *parate* atau eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) Surat Kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas diketahui, bahwa menurut pembentuk UUHT ketiga jenis eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Sambil menunggu terbentuknya peraturan pelaksanaan, maka pembentuk UUHT memberlakukan atau “meminjam” ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, sehingga dapat mewujudkan ciri Hak Tanggungan yang kuat yaitu berupa mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya;
3. Bahwa sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT, maka prosedur eksekusi *parate* yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 6 UUHT, serta eksekusi penjualan dibawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT sampai saat ini belum berlaku;
4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* tidak bisa dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, melainkan harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR *juncto* Pasal 14 ayat (2) *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf b *juncto* Pasal 26 beserta penjelasannya, dan penjelasan umum angka 9 UUHT;
5. Bahwa ketentuan Pasal 26 UUHT menyebutkan bahwa: “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”;

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

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 3492 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)



hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan;

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

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya”;

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

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

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



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

- Bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan belum ada peraturan perundang-undangnya;
- Bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan untuk daerah Jawa dan Madura dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, sedangkan untuk daerah luar Jawa dan Madura berdasarkan Pasal 258 Rbg;
- Bahwa Pasal 224 HIR mengatur bahwa pelaksanaan lelang akibat grosse hipotik yang memuat irah-irah: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dilaksanakan atas perintah Pengadilan Negeri berlaku pula terhadap pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan;
- Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan tanpa adanya izin/fiat Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa ketentuan Pasal 6 UUHT bukan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara eksekusi Hak Tanggungan;

Bahwa karena ternyata lelang eksekusi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I atas permintaan Termohon Kasasi II perkara *a quo* tidak atas perintah dan/atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku tetapi dilaksanakan sendiri oleh Termohon Kasasi I atas permohonan Termohon Kasasi II, maka lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR, sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau harus dibatalkan;

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan sepatutnyalah untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 19 September 2016 dan kontra memori kasasi (I) dan (II) tanggal 5 dan 10 Oktober 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa adalah jaminan hutang Pelawan terhadap Terlawan II yang telah dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena Pelawan telah *wanprestasi*, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harta jaminan itu dapat dilelang oleh Pemegang Hak Tanggungan untuk membayar hutang Pelawan tersebut;
- Bahwa proses pelelangan atas objek jaminan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga sah dan perbuatan Para Terlawan bukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi 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 bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HETI HERAWATI 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;

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 3492 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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HETI HERAWATI** tersebut;
2. 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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 24 Februari 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Ttd/. Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

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

Panitera Pengganti,

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

Biaya Kasasi:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 3492 K/Pdt/2016