



**P U T U S A N**  
**Nomor 2260 K/Pdt/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**SUTARTO NUGROHO**, bertempat tinggal di Jalan Kemuning Raya Nomor 12 RT.009/006 Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mahmud, SH., dan kawan-kawan para Advokat & Konsultan Hukum pada MDI Law Office, berkantor di Gedung Permata Lantai 01 Jalan Ciputat Raya Nomor 30 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

**L a w a n**

1. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DJKN JAWA BARAT CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA IV**, berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat,

2. **PT. BANK CIMB NIAGA**, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ID Made Nefo Dwi Artha, SH., M.Hum dan kawan-kawan, para Advokat pada MNS Law Firm—Attorneys & Counsellors at Law, beralamat di Jalan Radar AURI Nomor 1, Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2017;  
Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I dan II/Para Terbanding;

**D a n**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI JAWA BARAT CQ. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Jalan H. Alwi Nomor 29 Tanjung Barat, Jagakarsa,  
Jakarta Selatan;

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 menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I dan II/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Terlawan/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa antara Pelawan dan Terlawan II (PT. Bank CIMB NIAGA, Tbk.) terikat perjanjian kredit Nomor 038/NHC/NAT/V/2012; tertanggal 13 Juli 2012 dengan besar fasilitas kredit Rp8.828.900.000,00 (delapan miliar delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah);

Bahwa untuk menjamin perjanjian kredit tersebut Pelawan menyerahkan Jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan II berupa sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 196/Kebayoran Lama Selatan Luas 565 m<sup>2</sup> beserta bangunan ruko di atasnya dengan luas bangunan 1604 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Ciputat Nomor 30 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa Bermula pembayaran kredit dari Pelawan Kepada Terlawan II berjalan dengan lancar, akan tetapi disebabkan karena Pelawan mengalami kesulitan ekonomi menyebabkan pembayaran cicilan menjadi tersendat;

Bahwa semula Pelawan mengajukan penawaran untuk dilakukan take over kepada kreditur lain akan tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan II; Pelawan juga tidak diberikan kesempatan untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan dengan tujuan memperoleh harga tertinggi, akan tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan II;

Bahwa kemudian Terlawan II menunjuk PT. Balai Lelang Royal untuk melaksanakan Pra Lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 197/SPLJBLR/V/2015 tertanggal 13 Mei 2015 yang memberitahukan bahwa jaminan akan dijual melalui lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 oleh Pejabat Lelang Negara dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

Kemudian Terlawan II melaksanakan Pengumuman Kedua Lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2015 yang isinya PT. Bank CIMB Niaga Tbk melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV

Halaman 2 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan melaksanakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Tanggungan dengan Jasa Pra Lelang PT.Balai Lelang Royal pada:

Hari & Tanggal : Rabu, 24 Juni 2015

Pukul : 10.00 WIB s.d Selesai

Terhadap Debitur Sutarto Nugroho, sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 Nomor 30 Kel. Kebayoran Lama Setatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. Sutarto Nugroho LT. 565m<sup>2</sup>. Dengan limit Rp12.535.500.000,00 dan Jaminan Lelang Rp6.500.000.000,00;

Bahwa Pelawan keberatan dengan pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan II melalui Terlawan I; Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan harga tertinggi

Bahwa Pelawan telah mengajukan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan untuk memperoleh harga tertinggi atau dengan cara lain untuk melakukan *take over* kepada kreditur lain akan Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan selaku Debitur untuk melakukan tahapan tersebut;

Bahwa Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Yang berbunyi Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Pasal 20 ayat 4 UUHT Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

### *Eksekusi Hak Tanggungan Harus Menurut Ketentuan Hukum Acara Perdata*

1. Pasal 14 (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada

Halaman 3 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah"

2. Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan dengan Tanah tentang pasal 14 (3).

"Irah — irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, slap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata"

#### Eksekusi Hak Tanggungan Harus Melalui Penetapan Pengadilan Negeri

1. Pasal 1211 KUHPerdata menyatakan bahwa Lelang dapat dilaksanakan jika ada Penetapan Pengadilan Negeri yang memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan eksekusi lelang;
2. Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG Penjualan Lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Pengadilan Negeri;
3. Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah: Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian;
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210.K.Pdt.1984 melarang Kantor Lelang untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa adanya Penetapan Pengadilan Negeri;
5. Bahwa Parate eksekusi tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal;
6. Bahwa prosedur perlawanan yang diajukan Pelawan juga sudah sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan buku pedoman pelaksanaan tugas administrasi pengadilan Buku II Cetakan ke-5 Mahkamah Agung menyatakan Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak atau barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau 225 RBg;

7. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 679K/Sip/1974 ditegaskan formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, jika eksekusi sudah dijalankan, upaya pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan;

Eksekusi melalui PUPN/KPKNL hanya dapat dilakukan jika kreditornya adalah BUMN.

Menurut Prof Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dalam buku Kompilasi Hukum Jaminan hal. 107 tentang Pengaturan Eksekusi di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Eksekusi Melalui PUPN/BPUPLN sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat dilakukan jika krediturnya adalah Badan Usaha Milik Negara, maka yang berwenang untuk memeriksa ingkar janji debitur adalah Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960.

Tugas lembaga ini ialah untuk mengurus piutang negara atau hutang negara yang besamya telah past menurut hukum, akan tetapi debitur/penanggung hutang tidak melunasi sebagaimana mestinya, serta melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh negara badan-badan negara.

Sedangkan yang dimaksud dengan piutang negara ialah jumlah uang yang wajib di bayar kepada negara atau badan-badan yang balk secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. PUPN/BPUPLN mempunyai hak parate eksekusi yang berwenang melaksanakan penjualan eksekutorial (*executorial verkoop*) seperti halnya kewenangan yang dimiliki Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 197 HIR. Penjualan lelangnya tetap mengacu kepada ketentuan peraturan lelang Staatsblad 1908 Nomor 189 (*Vendu Reglement*)" Menurut Dr. Djuhaendah Hasan, SH dalam buku Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Hal. 326 Tentang Eksekusi Benda Objek Jaminan, penyelesaian kredit macet apabila ini terjadi pada Bank Pemerintah maka biasanya masalahnya diserahkan kepada PUPN (Panitia

Halaman 5 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Urusan Piutang Negara) dan apabila terjadi eksekusi maka akan dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) melalui kantor lelang negara. Sedangkan untuk piutang Bank Swasta Nasional biasanya masalahnya diajukan ke Pengadilan Negeri dan Eksekusi dilakukan oleh Kantor Lelang.

Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dalam buku kelompok studi hukum bisnis Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Hal.174 piutang macet dan cara penagihannya, apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara termasuk di dalamnya tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN, berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaan-nya, sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dan Bank Swasta dan Perorangan termasuk Badan Hukum Swasta, maka Penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Bahwa PT. Bank CIMB Niaga Tbk bukan merupakan Badan Hukum Milik Negara (BUMN) sehingga piutangnya bukan dikategorikan sebagai piutang negara yang tidak dapat ditagih oleh KPKNL, akan tetapi penagihannya harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Eksekusi Melalui KPKNL Yang Diajukan Oleh Bank Swasta Telah Mereduksi Kewenangan Pengadilan Negeri Dalam Melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan.

Pasal 1211 KUHPerdara, Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG DAN Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah menjelaskan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan Bank-Bank Swasta adalah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri yang tidak dapat diambil oleh lembaga lain termasuk KPKNL;

Bahwa dengan dibiarkannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tanpa ijin dari Ketua Pengadilan Negeri justru akan menjadi preseden buruk dikemudian hari yang dapat mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan;

Permohonan Sita Jaminan (*Sita Revindicatoir*)

Bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara, sehubungan dengan keadaan yang mendesak, apabila agunan sebagaimana disebut diatas telah terjual melalui eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita jaminan milik Pelawan (*revindicatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan terletak di

Halaman 6 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 Nomor 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan atas nama Sutarto Nugroho LT. 565m<sup>2</sup>.

Bahwa Turut Terlawan adalah Kantor Pertanahan yang merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dan mencatat adanya sita jaminan yang diajukan oleh Pelawan.

## Dalam Provisi

Bahwa Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjatuhkan Putusan Provisional berupa memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 Nomor 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. Sutarto Nugroho luas tanah 565 m<sup>2</sup>.

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

## Dalam Provisi

1. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan;
2. Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan berupa : sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 Nomor 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan atas nama SUTARTO NUGROHO LT. 565m<sup>2</sup>.

## Dalam Pokok Perkara

### Primair

1. Mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beralasan;
3. Menyatakan batal Eksekusi Lelang yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas : Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 Nomor 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. Sutarto Nugroho LT. 565 m<sup>2</sup>;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang dimohonkan Pelawan terhadap Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 Nomor 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. Sutarto Nugroho LT. 565

Halaman 7 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



m<sup>2</sup>;

5. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya dalam perkara ini;

*Subsida*

Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Terlawan I

1. Eksepsi Gugatan *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak)

a. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan, Majelis Hakim perlu mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, hal ini dikenal dengan azas *Audi et Alteram Partem*, sehingga gugatan yang diajukan Terlawan telah kurang pihak/tidak lengkap;

b. Bahwa perkara *a quo* kurang pihak yaitu:

1. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan yang menerbitkan laporan penilaian atas objek *aquo* berdasarkan permohonan penilaian dari PT Bank CIMB Niaga selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I untuk keperluan agunan/lelang. Hasil penilaian sesuai dengan Laporan Penilaian Properti Nomor 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015, nilai pasar atas objek *a quo* adalah Rp8.023.000.000,00 (delapan miliar dua puluh tiga juta rupiah);

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti Nomor 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015 tersebut, PT Bank CIMB Niaga/Terlawan I/Pemohon Lelang menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp12.535.500.000,00 (dua belas miliar lima ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB Nomor 196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m<sup>2</sup>. Demikian nilai limit lelang di atas nilai pasar;

2. PT Balai Lelang Royal

Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 24 juni 2015 dengan Risalah Lelang Nomor RL 212/2015 tersebut, PT Bank CIMB Niaga menggunakan jasa pra lelang PT Balai Lelang Royal.





## Eksepsi Terlawan II

### 1. Perlawanan Pelawan Prematur (*Exceptio Dilatofia / Dilatoria Exceptie*)

1). Bahwa dalam halaman 3 Perlawanan, Pelawan menyampaikan adanya peristiwa bahwa Terlawan II melaksanakan Pengumuman Kedua Lelang Flak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2015, yang isinya Terlawan II dengan bantuan dari PT Balai Lelang Royal melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV (Terlawan I) akan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 196/Kebayoran Lama seluas 565 m<sup>2</sup> atas nama Pelawan yang terletak di Jl. Raya Ciputat Nomor 30 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya akan disebut Obyek Jaminan. Dengan demikian pelepasan Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (lelang) pada saat Perlawanan diajukan belum dilaksanakan, sehingga belum terjadi peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum sebagai dasar untuk mengajukan perlawanan;

2). Bahwa dalam keseluruhan dalil Perlawanan tidak terbukti adanya peristiwa hukum bahwa Terlawan I ataupun Terlawan II telah melaksanakan pelelangan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan, demikian juga pada saat pelaksanaan lelang hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 tidak ada peserta lelang, sehingga pada saat Perlawanan diajukan dan sampai saat ini belum dan tidak terjadi peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum yang memberikan hak kepada Pelawan untuk mengajukan Perlawanan;

3). Dengan demikian, Perlawanan Pelawan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih terlampau dini (*premature*), yaitu peristiwa hukum yang menjadi dasar perlawanan tidak pernah terjadi atau tidak ada peristiwa hukum yang dapat dijadikan dasar dan alasan untuk mengajukan perlawanan, sehingga Perlawanan Pelawan harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### 2. Perlawanan Kurang Pihak atau Tidak Lengkap

1). Bahwa meskipun dalam suatu perlawanan, pihak yang mengajukan perlawanan diberikan kebebasan untuk menarik pihak-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang akan dijadikan terlawan, namun sesuai maksud dan tujuan perlawanan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara terang, tuntas dan menyeluruh, maka seluruh pihak-pihak yang terlibat harus diikutsertakan sebagai pihak, sehingga putusan yang akan dikeluarkan memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum. Satu dan lain hal untuk menghindari putusan yang merugikan pihak lain atau sengaja dimaksudkan untuk merugikan pihak lain ;

- 2). Bahwa dalam halaman 2 alinea terakhir Perlawanan, Pelawan dengan terang dan jelas menyatakan bahwa dalam rangka akan melaksana-kan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan, Terlawan II telah menunjuk PT Balai Lelang Royal untuk melaksana-kan Pra Lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 197/SPUBLRN/2015 tertanggal 13 Mei 2015, yang memberitahukan bahwa Objek Jaminan Hak Tanggungan akan dijual melalui lelang berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya akan disebut Undang Undang Hak Tanggungan, oleh Pejabat Lelang Negara dari Terlawan I;
- 3). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka untuk memenuhi prinsip-prinsip keseimbangan, kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak dalam proses peradilan, dan oleh karena ketepatan, keakuratan dan kelengkapan pihak-pihak yang dilawan dihadapan persidangan merupakan hal yang sangat mutlak diperlukan, maka PT Balai Lelang Royal yang ditunjuk melaksanakan pra lelang atas Objek Jaminan Hak Tanggungan harus ditarik sebagai pihak terlawan atau turut terlawan. Tidak diikutsertakannya PT Balai Lelang Royal sebagai pihak terlawan atau turut terlawan mengakibatkan Perlawanan menjadi tidak lengkap dan kurang pihak, sehingga Perlawanan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi Pelawan;

Dalam Eksepsi :

Halaman 10 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Membebaskan Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.436.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 01/PDT/2017/PT.DKI tanggal 7 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 7 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 April 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pelawan/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terlawan 1 pada tanggal 10 Mei 2017
2. Terlawan 2 pada tanggal 26 Mei 2017

Kemudian Termohon Kasasi 2/Terlawan 2/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 Juni 2017;

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 Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan Yang Mengancam Kelalaian Itu Dengan Batalnya Putusan Yang Bersangkutan;

Halaman 11 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017

#### 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

Bahwa dalam pertimbangannya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 34 pada paragraf 6 dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan : “Menimbang bahwa karena pelelangan atas obyek Hak Tanggungan sebenarnya telah terjadi, maka menurut hemat Majelis perlawanan Pelawan ini dianggap tidal sempurna, dimana seharusnya upaya hukum yang ditempuh oleh Pelawan adalah menempuh jalur gugatan biasa atau gugatan baru, bukan dalam bentuk perlawanan sebagaimana yang dihadapi sekarang ini (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981;

Bahwa *Judex Facti* lalai atau keliru memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan dan tidak membaca dokumen jawab menjawab yang diajukan oleh Terlawan I/Termohon Kasasi I pada jawaban poin 13 yang menyatakan : “Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak ada peminat”, artinya walaupun sudah dilakukan upaya lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 212/2015 tanggal 24 Juni 2015 akan tetapi tidak ada Peminat (pihak pembeli lelang), sedangkan syarat yang harus dipenuhi menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981 syaratnya harus ada pembeli lelang maka Pihak Pembeli Lelang wajib ditarik sebagai Pihak dalam upaya hukum gugatan biasa;

Bagaimana mungkin Pemohon Kasasi mengajukan gugatan biasa sedangkan Pembeli Lelang yang akan ditarik sebagai Pihak Tergugat belum ada?

Bahwa *Judex facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang dalam hal bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan HIR;

Bahwa Pasal 14 (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan dengan Tanah.” Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Halaman 12 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017

#### 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

Bahwa Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – benda yang berkaitan dengan Tanah tentang Pasal 14 (3) UUHT;

“Irah – irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ”

Bahwa Pasal 1211 KUHPerdata menyatakan bahwa Lelang dapat dilaksanakan jika ada Penetapan Pengadilan Negeri yang memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan eksekusi lelang;

Bahwa Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG Penjualan Lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Pengadilan Negeri;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210.K.Pdt.1984 melarang Kantor Lelang untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa adanya Penetapan Pengadilan Negeri;

Bahwa Termohon Kasasi I bukan lembaga Yudikatif akan tetapi merupakan lembaga Eksekutif yang berada dibawah Kementerian Keuangan yang tidak diberikan wewenang untuk “melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap” atau “Yang Dipersamakan Dengan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap”;

Bahwa Eksekusi adalah merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan. Istilah Eksekusi berasal dari Bahasa Belanda, *Executeren*, *executie* berarti melaksanakan, menjalankan, pelaksanaan, perjalanan. R. Subekti dan Ny. Retnowulan, mengartikan eksekusi berarti pelaksanaan putusan. Eksekusi berarti melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan alat negara apabila pihak yang kalah (tereksekusi) tidak mau menjalankan secara sukarela;

Eksekusi ada dua (2) jenis yang *pertama*, eksekusi dengan Sukarela yang artinya pihak yang dikalahkan melaksanakan sendiri putusan Pengadilan tanpa ada paksaan dari pihak lain. *Kedua*, eksekusi dengan Paksaan yang artinya menjalankan putusan Pengadilan, yang merupakan suatu tindakan

Halaman 13 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017

### 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

hukum dan dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah disebabkan ia tidak mau menjalankan putusan secara suka rela;

Dalam menjalankan Eksekusi ada beberapa asas, yakni:

- 1) Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap:
  - Putusan Pengadilan Negeri tidak banding;
  - Putusan Pengadilan Tinggi tidak kasasi;
  - Putusan Mahkamah Agung.
- 2) Putusan tidak dijalankan secara sukarela;
- 3) Putusan bersifat kondemnatoir (memerintah/menghukum);
- 4) Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 196 HIR dan 264 Rbg);
- 5) Permohonan PK tidak menanggukhan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi (Pasal 66 ayat (2) UU 14 tahun 1985 serta perubahannya);
- 6) Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan.

Bahwa dalam perkara ini ada fakta-fakta yang tidak diterapkan dalam prosedur pelaksanaan Eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II;

Bahwa dalam perkara ini ternyata Terlawan I dan Terlawan II tidak melakukan pelaksanaan Eksekusi Lelang melalui penetapan pengadilan akan tetapi perpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dan terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan :

Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ;
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) ;
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai;

Halaman 14 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



- J. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;
- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lalu bagaimana jika dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdapat kekeliruan yang dilakukan oleh tindakan pejabat lelang (KPKNL) sehingga para pihak yang merasa dirugikan atas tindakan pejabat lelang tersebut, apakah Pengadilan Negeri diam saja?

**B. *Judex Facti*** melanggar ketentuan undang-undang yaitu pasal 20 uuht karena tidak memberikan kesempatan kepada pemohon kasasi (sebagai debitur) untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan harga tertinggi;

Bahwa Pelawan telah mengajukan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan untuk memperoleh harga tertinggi atau dengan cara lain untuk melakukan take over kepada kreditur lain akan Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan selaku Debitur untuk melakukan tahapan tersebut;

Bahwa Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Yang berbunyi Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Pasal 20 ayat 4 UUHT Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**C. *Judex Facti*** Melanggar Pasal 1211 KUHPerdata Yang Mana Eksekusi Hak Tanggungan Harus Melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Melalui Penetapan Pengadilan Negeri;

1. Pasal 1211 KUHPerdata menyatakan bahwa Lelang dapat dilaksanakan jika ada Penetapan Pengadilan Negeri yang memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan eksekusi lelang;
2. Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG Penjualan Lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Pengadilan Negeri;
3. Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah: Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian;
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210.K.Pdt.1984 melarang Kantor Lelang untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa adanya Penetapan Pengadilan Negeri;
5. Bahwa Parate eksekusi tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pasal pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal;
6. Bahwa prosedur perlawanan yang diajukan Pelawan juga sudah sesuai dengan buku pedoman pelaksanaan tugas administrasi pengadilan Buku II Cetakan ke-5 Mahkamah Agung menyatakan Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak atau barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau 225 RBg;
7. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor : 679K/Sip/1974 ditegaskan formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, jika eksekusi sudah dijalankan, upaya pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan;

**D. Eksekusi Melalui PUPN/KPKNL Hanya Dapat Dilakukan Jika Kreditornya Adalah BUMN.**

Halaman 16 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Prof Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dalam buku Kompilasi Hukum Jaminan hal. 107 tentang Pengaturan Eksekusi di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Eksekusi Melalui PUPN/BPUPLN sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat dilakukan jika krediturnya adalah Badan Usaha Milik Negara, maka yang berwenang untuk memeriksa ingkar janji debitur adalah Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960;

Tugas lembaga ini ialah untuk mengurus piutang negara atau hutang negara yang besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi debitur/ penanggung hutang tidak melunasi sebagaimana mestinya, serta melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh negara badan-badan Negara;

Sedangkan yang dimaksud dengan piutang negara ialah jumlah uang yang wajib di bayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. PUPN/BPUPLN mempunyai hak parate eksekusi yang berwenang melaksanakan penjualan eksekutorial (*executorial verkoop*) seperti halnya kewenangan yang dimiliki Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 197 HIR. Penjualan lelangnya tetap mengacu kepada ketentuan peraturan lelang Staatsblad 1908 Nomor 189 (*Vendu Reglement*);

Menurut Dr. Djuhaendah Hasan, SH dalam buku Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Hal. 326 Tentang Eksekusi Benda Objek Jaminan, penyelesaian kredit macet apabila ini terjadi pada Bank Pemerintah maka biasanya masalahnya diserahkan kepada PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan apabila terjadi eksekusi maka akan dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) melalui kantor lelang negara. Sedangkan untuk piutang Bank Swasta Nasional biasanya masalahnya diajukan ke Pengadilan Negeri dan Eksekusi dilakukan oleh Kantor Lelang;

Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dalam buku kelompok studi hukum bisnis Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Hal.174 Piutang Macet dan Cara Penagihannya, apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara termasuk di dalamnya tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan

Halaman 17 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh PUPN/BUPLN, berdasarkan Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dan Bank Swasta dan Perorangan termasuk Badan Hukum Swasta, maka Penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Bahwa PT. Bank CIMB Niaga Tbk bukan merupakan Badan Hukum Milik Negara (BUMN) sehingga piutangnya bukan dikategorikan sebagai piutang negara yang tidak dapat ditagih oleh KPKNL, akan tetapi penagihannya harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri;

**E. Eksekusi Melalui KPKNL Yang Diajukan Oleh Bank Swasta Telah Mereduksi Kewenangan Pengadilan Negeri Dalam Melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan**

Pasal 1211 KUHPdata, Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG dan Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah menjelaskan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan Bank-Bank Swasta adalah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri yang tidak dapat diambil oleh lembaga lain termasuk KPKNL;

Bahwa dengan dibiarkannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tanpa ijin dari Ketua Pengadilan Negeri justru akan menjadi preseden buruk dikemudian hari yang dapat mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *judex facti* tidak lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- Bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan apabila lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan telah dilaksanakan adalah melalui gugatan;
- Dalam perkara *a quo* berdasarkan risalah lelang Nomor 212/2015 tanggal 24 Juni 2015, lelang eksekusi Hak Tanggungan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 196/Kebayoran Lama Selatan atas nama Pelawan telah dilaksanakan pada tanggal 24 Juni 2015, dan Pelawan mengajukan

Halaman 18 dari 20 hal.Put. Nomor 2260 K/Pdt/2017





perlawanan yang seharusnya adalah gugatan, maka perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Sutarto Nugroho 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUTARTO NUGROHO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 19 Oktober 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.,LLM dan Maria Anna Samiyati,S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan 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./

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp 489.000,00
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.