



PUTUSAN
Nomor 2640 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ADE CHANDRA bin H. AHDI JAENUDIN, bertempat tinggal di Dusun Wates Rt. 13 Rw. 4, Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang; dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan sebagai kuasa dari H. AHDI JAENUDIN bin SARUN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I/Pelawan I/Pembanding;

L a w a n:

1. **PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk., CABANG SUBANG**, yang diwakili oleh Kepala Pendukung Operasi Saiman dan Kepala Hukum Wilayah I Bandung Nindin Dian Suarsa, berkedudukan di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 37 Subang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Tobing, S.H., advokat, berkantor di Jalan Prof. Dr. Ir. Sutami Nomor 54 (baru) Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2017;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWAKARTA**, yang diwakili oleh Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat Hady Purnomo, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 9 Purwakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adrianan Viveryanti dan kawan-kawan Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwakarta, beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 9 Purwakarta; Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Terlawan I, III/ Para Terbanding;

D a n:

1. **H. AHDI JAENUDIN bin SARUN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Wates Nomor 13 Rt.15 Rw.04, Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Maret 2016;

2. **HENRY bin BAMBANG**, bertempat tinggal di Jalan Raya Binong – Pamanukan, depan SMP N 1 Binong, Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang;

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA BARAT cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUBANG**, berkedudukan di Jalan Mayjend Sutoyo Nomor 44 Subang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II/Pelawan II/Turut Terbanding, Para Tergugat/Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada bulan Juni 2012 Penggugat/Pelawan-I telah mengajukan kredit jenis KPR *Refinancing* kepada Tergugat/Terlawan-I sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 120 bulan, dengan jaminan berupa:

a. Sebidang tanah darat seluas 727 m². Yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 980 atas nama Ade Candra (Penggugat/Pelawan-I), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah H. Ahdi Jaenudin;
- Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;
- Sebelah Selatan tanah SDN Wates;
- Sebelah Barat tanah H. Ahdi Jaenudin;

b. Jaminan Tambahan (karena diminta oleh pihak Tergugat/Terlawan-1 sebagai kreditur) yaitu sebidang tanah darat seluas 1.123 m². Yang di atasnya berdiri bangunan Gedung Walet, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 981 atas nama H. Ahdi bin Sarun (Penggugat/Pelawan-II), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah H. Adang;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 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

- Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;
 - Sebelah Selatan tanah SDN Wates/Ade Candra;
 - Sebelah Barat jalan Dusun;
2. Bahwa berjalan lebih kurang 36 (tiga puluh enam) bulan Penggugat/Pelawan telah lancar membayar cicilan kredit kepada Tergugat/Terlawan-I, namun sekitar bulan Juni 2015 usaha Penggugat/Pelawan mengalami pailit sehingga Penggugat/Pelawan belum membayar angsuran kredit. Dan pada bulan Agustus 2015 dari pihak BCA (Tergugat/Terlawan-I) yaitu Bapak Aep datang ke rumah Penggugat/Pelawan menanyakan kredit yang telah macet dengan sisa tunggakan sekitar Rp800.000.000,00 (termasuk bunga dan denda), dan yang bersangkutan menyatakan memberi waktu selama 3 (tiga) bulan, apabila pada bulan Desember 2015 belum ada pembayaran maka akan ada tindakan. Atas kejadian tersebut, Penggugat/Pelawan menyanggapi akan menutupi/membayar seluruh sisa hutang pihak Tergugat/Terlawan-I dengan cara akan menjual aset lain milik Penggugat/Pelawan-I dan oleh karena Penggugat/Pelawan mengalami pailit, maka wajarlah apabila Penggugat mohon agar Penggugat/Pelawan dibebaskan dari beban bunga dan denda-denda lainnya, sehingga Penggugat/Pelawan berkewajiban membayar sisa hutang (kredit) sebesar sisa hutang pokok saja;
3. Bahwa tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat/Pelawan (tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat/Pelawan sebelumnya), yaitu pada bulan September 2015 Penggugat/Pelawan mendapat surat dari Tergugat/Terlawan-I yang isinya menerangkan bahwa telah terjadi pelelangan atas jaminan kredit Penggugat/Pelawan sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 980 dan SHM Nomor 981, Penggugat/Pelawan sangat terkejut karena disaat Penggugat/Pelawan akan melunasi sisa kredit dalam tenggang waktu yang diberikan yaitu sampai dengan bulan Desember 2015, akan tetapi tiba-tiba telah terjadi Pelelangan pada bulan September 2015. Atas kejadian tersebut Penggugat/Pelawan melakukan konfirmasi kepada pihak KPKNL Purwakarta (pada tanggal 30 September 2015, dan Penggugat/Pelawan bertemu serta berbicara dengan pihak KPKNL Purwakarta yang menerangkan bahwa sebenarnya Pelelangan Pertama dan Pelelangan Kedua tidak terjadi karena tidak ada peminat, akan tetapi pihak Tergugat/Terlawan-I telah mengambil berkas lelang dan beberapa waktu kemudian melaporkan bahwa atas objek lelang dimaksud sudah ada yang membeli, sehingga terkesan Tergugat/Terlawan-I telah menjual sendiri kepada nasabah lain yaitu Tergugat/Terlawan-II dengan harga

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.046.000.000,00 (satu miliar empat puluh enam juta rupiah);

4. Bahwa patut diduga penerbitan Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015 atas nama Pemenang Lelang (Pembeli Lelang): Henry bin Bambang adalah rekayasa belaka dan dibuat dengan cara yang tidak benar (tidak sesuai prosedur), oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa ketidakbenaran terbitnya Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015, dapat dilihat dari kurun waktu antara Pelelangan Pertama, Pelelangan Kedua dan Pelelangan Ketiga, karena harus diumumkan melalui media cetak dua kali pengumuman (masing-masing berjarak 1 bulan) untuk satu Tahap Pelelangan, sehingga apabila diperhitungkan apabila dirata-ratakan masing-masing 2 (dua) bulan, maka kurun waktu sejak Pelelangan Kesatu, Pelelangan Kedua dan Pelelangan Ketiga akan memakai waktu 6 (enam) bulan yaitu bulan Februari 2016 apabila terhitung sejak adanya pemberitahuan kredit macet dari pihak Tergugat/Terlawan-I (kedatangan Bapak Aep ke rumah Penggugat/Pelawan), terlebih-lebih berdasarkan penjelasan pihak Tergugat/Terlawan-I (Bapak Aep) yang menyatakan apabila bulan Desember 2015 belum terjadi pembayaran maka akan dilakukan tindakan, maka Pelelangan Ketiga seharusnya jatuh minimal bulan Juni 2016. Sehingga Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015 tidak memenuhi prosedur dan ketentuan yang berlaku;
6. Bahwa pelelangan yang terindikasi dijual sendiri oleh Tergugat/Terlawan-I adalah perbuatan yang telah melanggar hukum dan telah melanggar Hak Azasi Manusia tentang kepemilikan, dan perbuatan tersebut telah merugikan Penggugat/Pelawan, karena obyek lelang (obyek terperkara) telah dijual dengan harga Rp1.046.000.000,00 (satu miliar empat puluh enam juta rupiah) sedangkan nilai jual sebenarnya (harga pasaran) adalah sekitar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Oleh karenanya Penggugat/Pelawan menuntut keadilan melalui Pengadilan Negeri Subang, karena Penggugat/Pelawan telah teraniaya, dirampas hak kemerdekaannya dan telah diperlakukan dengan tidak adil oleh pihak yang tidak bertanggung jawab;
7. Bahwa selama ini Penggugat/Pelawan tidak pernah diberitahukan akan dilakukan Pelelangan atas obyek terperkara (obyek jaminan), bahkan sampai saat ini Penggugat/Pelawan tidak pernah menerima atau mengetahui/membaca Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015. Dengan demikian wajar dan patut dinyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat/Terlawan-III adalah cacat

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Bahwa pada tanggal 23 Nopember 2015 Tergugat/Terlawan-II (Henry bin Bambang) disertai babinsa TNI AD dan anggota polisi telah datang ke rumah Penggugat/Pelawan disaat Penggugat/Pelawan sedang tidak ada dirumah, dan Tergugat/Terlawan-II telah melakukan perbuatan yang tidak terpuji yaitu melakukan pengrusakan kunci rumah dan menggantinya dengan gembok padahal didalamnya juga terdapat barang-barang rumah tangga milik Penggugat/Pelawan, juga telah menebang pohon-pohon yang ada dihalaman milik Penggugat/Pelawan secara semena-mena tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat/Pelawan sebagai pemiliknya. Sehingga sampai saat ini Penggugat/Pelawan tidak bisa masuk rumah (tidak bisa pulang ke rumah tersebut);
9. Bahwa perbuatan Tergugat/Terlawan-II yang telah merusak kunci rumah dan menebang pohon-pohon dihalaman milik Penggugat/Pelawan, perbuatan tersebut terqualifikasi sebagai perbuatan tindak Pidana Pengrusakan dan Pencurian, apabila perlu perbuatan Tergugat/Terlawan-II tersebut akan dilaporkan dalam perkara lain secara Pidana. Oleh karenanya Tergugat/Terlawan-II harus dihukum untuk menyerahkan/mengembalikan obyek perkara kepada Para Penggugat/Para Pelawan sebagai pemiliknya yang sah, serta mengembalikan/menyerahkan SHM Nomor 980 dan SHM Nomor 981 kepada Para Penggugat/para Pelawan dan/atau kepada Tergugat/Terlawan-I sebagai jaminan kredit atas nama Ade Candra (Penggugat/Pelawan-I);
10. Bahwa Para Penggugat/Pelawan mempunyai kekhawatiran yang cukup beralasan, dimana Tergugat/Terlawan-II akan memindah tangankan dengan jalan jual beli dan sebagainya atas obyek perkara (obyek jaminan milik Para Penggugat/para Pelawan), maka Para Penggugat/Para Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Subang meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atau Sita Persamaan atas obyek perkara berupa:
 - a. Sebidang tanah darat seluas 727 m². Yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 980 atas nama Ade Candra (Penggugat/Pelawan-I), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara tanah H. Ahdi Jaenudin;
 - Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;
 - Sebelah Selatan tanah SDN Wates;
 - Sebelah Barat tanah H. Ahdi Jaenudin;
 - b. Sebidang tanah darat seluas 1.123 m². Yang di atasnya berdiri bangunan

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung Walet, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 981 atas nama H. Ahdi bin Sarun (Penggugat/Pelawan-II), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas;

- Sebelah Utara tanah H. Adang;
- Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;
- Sebelah Selatan tanah SDN Wates/Ade Candra;
- Sebelah Barat jalan Dusun;

11. Bahwa gugatan/perlawanan Para Penggugat/Para Pelawan adalah beralasan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan bahwa Para Penggugat/Para Pelawan adalah Para Pelawan yang baik dan harus mendapat perlindungan hukum;

12. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian yang diderita Para Penggugat/Para Pelawan atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat/Terlawan yang terqualifikasi tidak mempunyai kekuatan hukum karena cacat hukum, maka Para Penggugat/Para Pelawan secara Provisi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Subang, berkenan menghentikan atau setidaknya-tidaknya menunda pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan penyerahan sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang, dalam perkara aanmaning Nomor 01/Pen.K/Aanm.Eks/Pdt.Eks/2016/PN Sng. yang diajukan oleh: Henry bin Bambang (Pemohon Eksekusi)/Tergugat/Terlawan-II, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Bahwa Penggugat/pelawan menarik Turut Tergugat/Turut Terlawan, karena telah melakukan balik nama atas SHM Nomor 980 yang semula tercatat atas nama Ade candra (Penggugat/Pelawan-I) dan SHM Nomor 981 yang semula tercatat atas nama H. Ahdi Jaenudin bin Sarun telah dibalik nama menjadi atas nama Henry bin Bambang, sedangkan yang dijadikan dasar balik nama tersebut yaitu Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka balik nama yang dilakukan oleh Turut Tergugat/Turut Terlawan atas kedua SHM tersebut juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

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

A. Dalam Provisi;

- Mengabulkan gugatan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pelawan;
- Menghentikan atau setidaknya-tidaknya menunda Pelaksanaan Eksekusi

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan dan penyerahan sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang, dalam perkara aanmaning Nomor 01/Pen.K/Aanm.Eks/Pdt.Eks/2016/PN Sng. yang diajukan oleh: Henry bin Bambang (Pemohon Eksekusi)/Tergugat/Terlawan-II, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan/perlawanan Para Penggugat/Para Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat/Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan secara hukum Para Penggugat/Para Pelawan adalah pemilik yang sah atas obyek terperkara berupa:
 - a. Sebidang tanah darat seluas 727 m². Yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 980 atas nama Ade Candra (Penggugat/Pelawan-I), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara tanah H. Ahdi Jaenudin;
 - Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;
 - Sebelah Selatan tanah SDN Wates;
 - Sebelah Barat tanah H. Ahdi Jaenudin;
 - b. Sebidang tanah darat seluas 1.123 m². Yang di atasnya berdiri bangunan Gedung Walet, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 981 atas nama H. Ahdi bin Sarun (Penggugat/Pelawan-II), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara tanah H. Adang;
 - Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;
 - Sebelah Selatan tanah SDN Wates/Ade Candra;
 - Sebelah Barat jalan Dusun;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015, atas kedua obyek lelang, yaitu obyek terperkara yang diterbitkan oleh Tergugat/Terlawan-III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan pula balik nama yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat/Turut Terlawan, atas SHM Nomor 980 yang semula tercatat

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 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)



atas nama Ade Candra (Penggugat/Pelawan-I) dan SHM Nomor 981 yang semula tercatat atas nama H. Ahdi Jaenudin bin Sarun telah dibalik nama menjadi atas nama Henry bin Bambang, sedangkan yang dijadikan dasar balik nama tersebut yaitu Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat/Terlawan-II yaitu telah merusak kunci dan menggantinya dengan gembok, serta melakukan penebangan pohon-pohon di halaman milik Para Penggugat/Para Pelawan adalah perbuatan yang tidak dibenarkan secara hukum;
7. Menghukum Tergugat/Terlawan-II untuk menyerahkan obyek perkara kepada Para Penggugat/Para Pelawan sebagai pemiliknya yang sah, serta mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 980 yang semula tercatat atas nama Ade Candra dan Sertifikat Hak Milik Nomor 981 yang semula tercatat atas nama H. Ahdi Jaenudin bin Sarun yang telah dibalik nama menjadi atas nama Henry bin Bambang kepada para Penggugat/Para Pelawan dan/atau kepada Tergugat/Terlawan-I sebagai jaminan kredit atas nama Ade Candra (Penggugat/Pelawan-I);
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atau Sita Persamaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Subang, atas obyek perkara berupa:
 - a. Sebidang tanah darat seluas 727 m². Yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 980 atas nama Ade Candra (Penggugat/Pelawan-I), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara tanah H. Ahdi Jaenudin;
 - Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;
 - Sebelah Selatan tanah SDN Wates;
 - Sebelah Barat tanah H. Ahdi Jaenudin;
 - b. Sebidang tanah darat seluas 1.123 m². Yang di atasnya berdiri bangunan Gedung Walet, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 981 atas nama H. Ahdi bin Sarun (Penggugat/Pelawan-II), terletak di Desa Binong, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara tanah H. Adang;
 - Sebelah Timur jalan raya Binong – Pamanukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan: tanah SDN Wates/Ade Candra;
 - Sebelah Barat jalan Dusun;
9. Menghukum Turut Tergugat/Turut Terlawan untuk mengembalikan balik nama dalam SHM Nomor 980 dan Nomor 981 menjadi atas nama semula yaitu SHM Nomor 980 atas nama Ade Candra dan SHM Nomor 981 atas nama H. Ahdi Jaenudin bin Sarun;
10. Menghukum Turut Tergugat/Turut Terlawan untuk patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat/Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat/Terlawan I pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat/Para Pelawan dalam Gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa sebelum Tergugat/Terlawan I menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;
3. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat/Para Pelawan Tidak Jelas (*Obscur Libel*);
 - 3.1. Bahwa Gugatan Para Penggugat/Para Pelawan dapat dinyatakan kurang sempurna, kabur dan tidak jelas (*Obscur libel*), karena dalam posita dalam gugatan Para Penggugat/Para Pelawan menyebut dirinya sebagai Penggugat/Pelawan, sedangkan lawan disebut sebagai Tergugat/Terlawan;
 - 3.2. Bahwa dalam hukum acara perdata telah diatur mana yang disebut "Gugatan" dan mana yang disebut "Perlawanan". Kalau Gugatan penyebutan namanya Penggugat/Tergugat/Turut Tergugat sedangkan untuk Perlawanan penyebutan namanya Pelawan/Terlawan/Turut Terlawan; Bahwa Antara "Gugatan" dan "Perlawanan" merupakan suatu upaya hukum perdata, hanya saja "Perlawanan" hanya dapat digunakan untuk kasus yang khusus dibanding sifat "Gugatan" yang umum.

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Karakteristik “Perlawanan” lebih khusus untuk suatu hal tertentu. Dengan kata lain, “Perlawanan” bersifat lebih kasuistis sesuai karakteristik dalam suatu perkara perdata. Untuk kasus seperti keliru dilakukan eksekusi perdata oleh pengadilan, atau eksekusi melebihi objek yang seharusnya dieksekusi, maka upaya hukum yang tepat ialah “Perlawanan” (*verzet*). Sebaliknya Untuk perkara “Gugatan” adalah adanya sengketa kepemilikan dan atau Perbuatan Melawan Hukum; Bahwa perkara ini telah didaftarkan dengan register perkara gugatan sebagaimana tertulis dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/Plw/2016/PN Sng. tertanggal 14 Maret 2016 dengan demikian perkara ini didaftar sebagai Perlawanan, bukan Gugatan, sehingga tidak tepat penyebutan nama Tergugat/Terlawan I, dst, seharusnya cukup Terlawan I, dst, oleh karena demikian jelas bahwa gugatan ini tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas maka jelas dan nyata bahwa gugatan dalam perkara ini tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya wajar dan patut kiranya gugatan/perlawanan dalam perkara ini haruslah ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat/Para Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Gugatan Para Penggugat/Para Pelawan dapat dinyatakan kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Alasan Hukumnya:

4.1. Bahwa dalam perkara ini jelas dan nyata terdapat kekurangan pihak yang seharusnya dijadikan sebagai pihak, tetapi tidak dijadikan sebagai pihak yaitu:

1. Notaris Kasman Hadiwijaya, S.H., yang membuat Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
2. PT Balai Lelang Star, selaku pihak yang melaksanakan proses pra lelang;

4.2. Bahwa, berkaitan pemberian kredit kepada Debitur Ade Chandra bin H. Ahdi Jaenudin dan H. Ahdi Jaenudin bin Sarun (Para Penggugat/Para Pelawan), telah menandatangani akta notaril masing-masing:

Perjanjian Kredit Nomor 210 tanggal 30 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Kasman Hadiwijaya, S.H. Notaris di Subang, dimana Ade Candra sebagai pihak Debitur, H. Ahdi Jaenudin bin Sarun sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjamin yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Hj. Masitoh binti ABD Haris sedangkan PT Bank Central Asia, Tbk cabang Subang selaku Kreditor;

Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1507/2012 tanggal 11 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Kasman Hadiwijaya, S.H. Notaris di Subang, dimana H. Ahdi Jaenudin bin Sarun sebagai Pemberi Hak Tanggungan dengan persetujuan dari istrinya Hj. Masitoh binti ABD Haris sedangkan PT BCA cabang Subang selaku Penerima Hak Tanggungan;

PT Balai Lelang Star, selaku pihak yang melaksanakan proses pra lelang;

Bahwa dalam akta-akta tersebut diatas, telah dijelaskan secara rinci dan lengkap mengenai hak dan kewajiban para pihak, oleh karena itu jelas bahwa Gugatan Perlawanan ini kekurangan Pihak karena Notaris Kasman Hadiwijaya, S.H., PT Balai Lelang Star, selaku pihak yang melaksanakan proses pra lelang tidak dijadikan pihak dalam perkara ini. Bahwa oleh karena Notaris Kasman Hadiwijaya, S.H., PT Balai Lelang Star tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka jelas dan nyata Perlawanan dalam perkara ini kekurangan pihak, oleh karena demikian wajar dan patut kiranya perlawanan ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Subang telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 16/Pdt.G.Plw/2016/PN Sng. tanggal 18 Oktober 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat/Para Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat/Terlawan I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Para Penggugat/Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Para Penggugat/Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp1.564.000,00 (satu juta lima ratus ribu enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 66/PDT/2017/PT BDG. tanggal 20 Maret 2017;

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Pembanding pada tanggal 31 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 10 April 2017 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 66/PDT/2017/PT BDG. *juncto* Nomor 16/Pdt.G.Plw/ 2016/PN Sng. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Subang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 April 2017;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 19 April 2017 dan 21 April 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat I/Pelawan I/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 16 Mei 2017 dan 5 Mei 2017;

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

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

Dalam Provisi:

- Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding dalam surat gugatannya memohon menghentikan atau setidaknya tidaknya menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan penyerahan sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang dalam perkara aanmanning Nomor 01/Pen.K/Aanm.EKS/Pdt.Eks/2016/PN Sng. yang diajukan oleh Henry bin Bambang (Pemohon Eksekusi) Tergugat Terlawan II/Termohon Kasasi II, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding ternyata tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan dalam Provisi yang dituangkan dalam Memori Banding dari Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding dan hanya mengikuti pertimbangan hukum dari hakim Pengadilan Tingkat I;
- Bahwa oleh karena itu Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding sangat menyayangkan dan mengakibatkan kerugian bagi Pemohon kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena itu Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding memohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia atau Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya yaitu merubah Putusan Pengadilan Tingkat I Nomor 16/Pdt.G/2016/PN Sng. tertanggal 18 Oktober 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tertanggal 20 Maret 2017 Nomor 66/PDT/2017/PT BDG. dalam hal gugatan provisi mengabulkan gugatan provisi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa Pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan khususnya dalam pokok perkara yang diajukan didalam memori banding sehingga dalam pertimbangan hukumnya hanya mengikuti pertimbangan hukum hakim dalam peradilan tingkat pertama;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding benar telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Subang yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang di bawah register Nomor 16/Pdt.G.Plw/2016/PN Sng. yang posita gugatannya seperti yang tercantum dalam isi putusan perkara ini, dimana Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding nyata-nyata sebagai Penggugat yang beritikad baik dimana dalam posita gugatannya Para Pemohon Kasasi mempertahankan hak dan kepemilikannya;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat I dalam pelaksanaan penjualan lelang atas barang-barang milik Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding yang dijadikan jaminan tidaklah mencerminkan rasa keadilan bagi Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding karena tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya;
- Bahwa harga penjualan pelelangan atas barang-barang yang dijadikan jaminan hutang Para Penggugat jauh dibawah harga pasaran yang sebenarnya didaerah objek barang yang dilelang tersebut, dan perbuatan tersebut telah merugikan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding;
- Bahwa selama ini Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding tidak pernah diberitahukan akan dilakukan Pelelangan atas objek perkara (Obyek Jaminan), bahkan sampai saat ini Para Pemohon Kasasi Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding tidak pernah menerima atau mengetahui/membaca Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015, dengan demikian wajar dan patut

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Pelelangan atas objek perkara (Obyek Jaminan) tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Bahwa terdapat adanya unsur Rekayasa dengan cara yang tidak benar, sehingga Risalah Lelang Nomor 409/2015 tertanggal 16 Oktober 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat/Terlawan III/Terbanding III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat I tidak sependapat dengan Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding, yang dalam pertimbangannya bahwa Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat/Terlawan III/Terbanding III dianggap telah sah dan telah sesuai dengan hukum, akan tetapi menurut Para Pemohon Kasasi Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding, yang sebenarnya cacat hukum karena Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding tidak pernah diberitahukan akan dilakukan Pelelangan atas objek perkara (Obyek Jaminan);
- Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding yang sebenarnya ada itikad baik untuk membayar angsuran ke pihak Tergugat/Terlawan I/Terbanding I, Termohon Kasasi I dan bulan Agustus 2015 dari pihak Termohon Kasasi I Tergugat/Terlawan I/Terbanding I yaitu Bapak Aep datang kerumah Para Pemohon Kasasi Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding menanyakan kredit macet tersebut dengan menyebutkan bahwa sisa tunggakan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sudah termasuk bunga dan denda, dan bapak Aep tersebut memberikan waktu 3 (tiga) bulan dan apabila pada bulan Desember 2015 belum ada pembayaran akan ada tindakan, dan atas pemberitahuan tersebut Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding menyanggupi akan menutupi/membayar seluruh hutang dengan jalan menjual asset lain dengan ketentuan dibebaskan dari beban bunga dan denda;
- Bahwa Kebertan keberatan dari Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding tidak dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Banding dan pertimbangan hukumnya hanya mengikuti pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sehingga dalam putusannya tidak memberikan rasa keadilan bagi Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pelawan/Para Pembanding;
- Bahwa oleh karena isi Putusan dikedua tingkat Peradilan dapat dinyatakan batal demi hukum, akhirnya Putusan dalam Tingkat Kasasi haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan untuk mengadili sendiri dengan amar putusan membatalkan kedua putusan, baik pada Peradilan Tingkat Pertama maupun pada Peradilan Tingkat Banding;

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

Bahwa keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah tidak dapat dibenarkan oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum karena pelawan telah wanprestasi berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggungan;

Bahwa lelang telah dilakukan Terlawan III atas permintaan Terlawan I adalah Sah karena telah dilakukan sesuai peraturan dan syarat yang ditetapkan peraturan perundangan dan penetapan harga limit ditetapkan oleh Terlawan I telah didasarkan pada mekanisme pasar dan yang mendasarkan pada penilaian oleh Kantor jasa Penilaian Publik sebagai ahli yang berwenang untuk itu dan harga tersebut tidak ada dibawah harga pasar;

Bahwa karena itu risalah lelang sah dan proses balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli lelang telah sesuai prosedur dan syarat yang ditentukan Undang undang adalah tidak cacat hukum;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ADE CHANDRA bin H. AHDI JAENUDIN tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ADE CHANDRA bin H. AHDI JAENUDIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 16 November 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Baryanto, S.H., L.L.M. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 2640 K/Pdt/2017



Panitera Pengganti,

Ttd./

Baryanto, S.H., L.L.M.

Biaya-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 RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

Disclaimer