

TESIS

**KEABSAHAN LELANG OBJEK JAMINAN DEBITOR BANK UMUM
SECARA LANGSUNG TANPA MELALUI RESTRUKTURISASI KREDIT**



Oleh

NITA SETYANI PUTRI, S.H
NIM : 031524253017

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2018

**KEABSAHAN LELANG OBJEK JAMINAN DEBITOR BANK UMUM
SECARA LANGSUNG TANPA MELALUI RESTRUKTURISASI KREDIT**

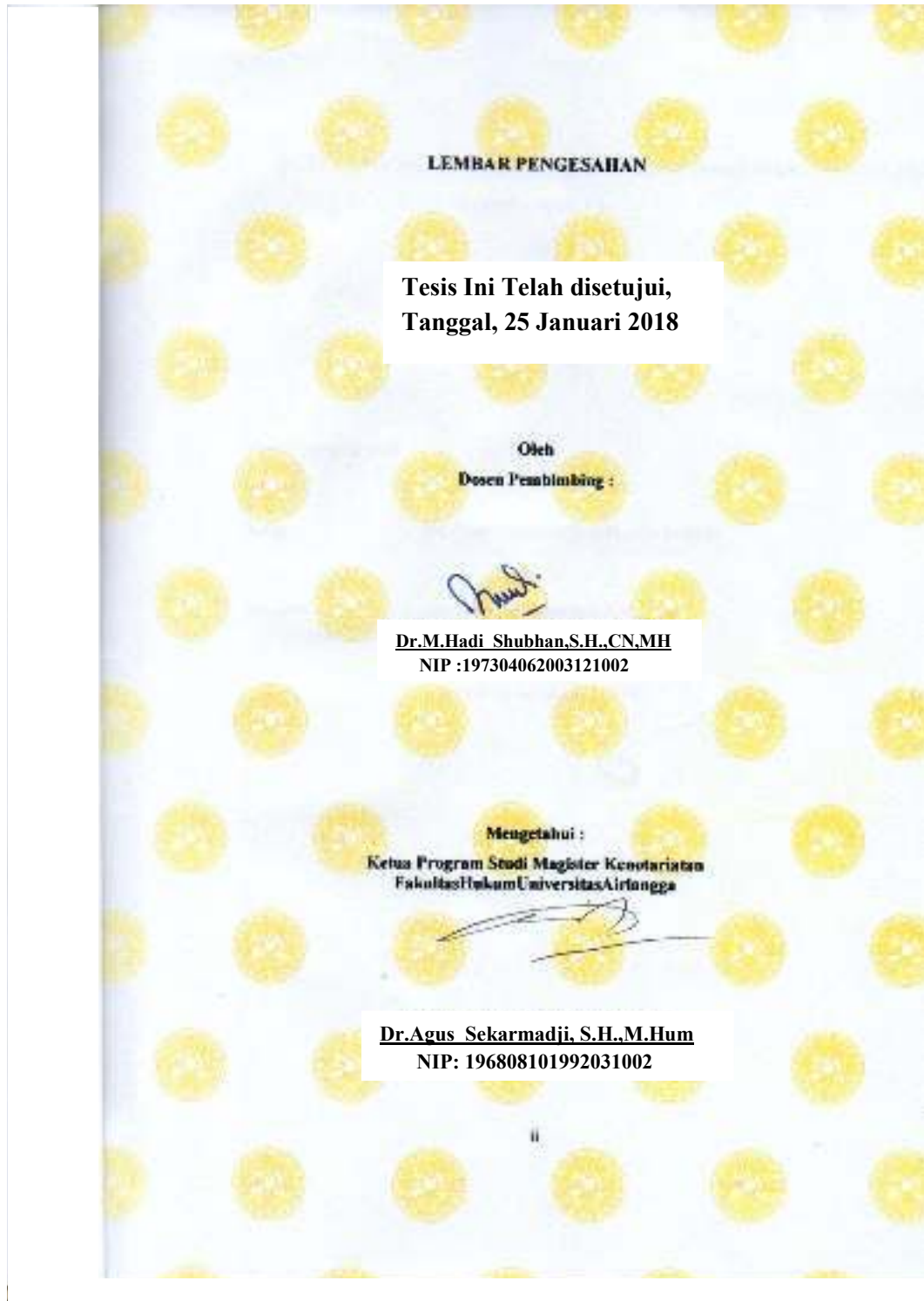
TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

Oleh

**NITA SETYANI PUTRI, S.H
NIM : 031524253017**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
S U R A B A Y A
2 0 1 8**



Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji,

Pada tanggal 24 Januari 2018

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

Anggota : 1. Prof. Dr. Abd Shomad S.H., M.H.

2. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H,M.H.,C.N.

3. Agus Widyantoro, S.H., M.H



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS AIRLANGGA

FAKULTAS HUKUM

Kampus II, Dharma Wiraga Dalam Sidang Surabaya 60186 Telp. 031-5923151, 5003252 Fax. 031-5024454
Website: <http://www.uirad.ac.id> - E-mail: fg@uirad.ac.id

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : NITA SETYANI PUTRI, S.H.
NIM : 031524253017
Program Studi : Magister Keperawatan
Judul Tesis : Keabsahan Lelang Objek Jaminan Debitur Bank Umum
Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan tesis lain

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan dibarengi sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya

Yang membuat pernyataan,

NITA SETYANI PUTRI, S.H.

NIM. 031524253017

Motto

“No one can make you successful; the will to success comes from within.’ I’ve made this my motto. I’ve internalized it to the point of understanding that the success of my actions and/or endeavors doesn’t depend on anyone else, and that includes a possible failure.”

Fabrizio Moreira

ABSTRAK

Abstrak–Tujuan penulisan ini sebagai suatu syarat untuk kelulusan dan mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Tujuan praktis yang hendak dicapai yakni untuk mempelajari apakah eksekusi lelang hak tanggungan harus melalui restrukturisasi terlebih dahulu atau bisa dilakukan tanpa adanya restrukturisasi terlebih dahulu berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dalam bab - bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan melalui restrukturisasi terlebih dahulu atau berdasarkan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996, dan harus sesuai dengan kesepakatan antara kreditur dan debitur didalam perjanjian kredit yang mereka lakukan.

Selain itu didalam penulisan ini saya juga mengemukakan bahwa debitur dapat diberikan perlindungan hukum jika lelang eksekusi hak tanggungan tersebut tidak sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996.

Kata Kunci: Perdata, Lelang, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Abstract - The purpose of this paper as a requirement for graduation and get a Master of Public Notary at the Faculty of Law, Airlangga University. Practical purposes to be achieved, mortgage auction executions must be restructuring acts first or without restructuring acts same as mortgage rules by Law No. 44 Years 1996. The results showed that Based on the description that has been described in previous chapters mortgage auction executions did without restructuring first or same as mortgage law did, and it can be with contract agreements between bank and debtor.

In the my practical purpose i show that debtor has rights if someday mortgage auction executions doesn't comply with mortgage law did.

Keywords : *Private Law, Auction, Mortgage*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirrabil'alamin segala puji saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkat, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, penyusunan tesis yang berjudul “**KEABSAHAN LELANG OBJEK JAMINAN DEBITOR BANK UMUM SECARA LANGSUNG TANPA MELALUI RESTRUKTURISASI KREDIT**” dapat diselesaikan dengan baik.

Saya menyadari bahwa dalam proses penulisan tesis ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah SWT sehingga kendala - kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Untuk itu saya menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada Dr. M. HADI SHUBHAN, S.H,M.H.,C.N selaku pembimbing yang telah dengan sabar, tekun, tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada saya selama menyusun tesis ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih saya sampaikan pula kepada kedua orang tua yaitu Drs. Ech. R. Utomo Setyono dan Ninoek Maharani, S.E yang selalu mendukung dan mendoakan saya hingga sampai saat ini, atas segala doa yang tiada henti terucap, kasih sayang serta dukungan yang tak ternilai. Selalu memberikan nasihat, menemani, melindungi dan mendidik yang terbaik untuk bekal masa depan saya serta senantiasa berusaha memberikan semua yang terbaik bagi saya dalam kondisi apapun. Saya berusaha agar tiap langkah saya menjadi kebanggaan dan kebahagiaan sebagai perwujudan rasa bakti saya kepada Ibu dan Bapak, dunia dan akhirat. Terima kasih juga untuk adik saya Nadya Saraswati Putri yang selalu membuat saya tertawa saat saya bosan, sepupu-sepupu saya yang menjadi motivator selama ini. Terima kasih pula untuk teman-teman dan sahabat-sahabat yaitu Anetta, Narisa,Hanna, Herfiska, Felicia Mosianto,

Maharani, Asti dan Ochi Ivona Devi yang selalu ada untuk mendukung dan memberi motivasi kepada saya dalam mengerjakan tesis ini.

Selanjutnya sungguh tiada kata lain yang lebih tepat dan patut saya sampaikan, selain dari kata terima kasih yang sebenar-benarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Rektor Universitas Airlangga;
2. Ibu Dekan dan Bapak Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
3. Bapak dan Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bekal di bidang ilmu kenotariatan kepada saya;
4. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah bersedia membantu untuk memberikan sarana dan prasarana dalam pengurusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
5. Karyawan Perpustakaan yang telah membantu memberikan segala sesuatu yang diperlukan dalam menyelesaikan tesis ini;
6. Berbagai pihak yang telah banyak membantu proses penyelesaian penulisan tesis ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati saya menyadari masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan, sehingga saya mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan tesis ini.

Amin Ya Rabbal Alamin....

Surabaya, 25 Januari 2018

Nita Setyani Putri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
ABSTRAK	vi
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xiii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xiv
DAFTAR PERATURAN LAINNYA	xv
BAB I: PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.5 Tipe Penelitian	11
5.1 Pendekatan Masalah	12
5.2 Sumber Bahan Hukum	12
5.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	13
1.6 Sistematika Penulisan.	13
BAB II: LELANG OBJEK JAMINAN BANK TANPA RESTRUKTURISAS	14
2.1 Restrukturisasi Kredit Perbankan	14
2.2 Lelang Benda Jaminan Wajib Restrukturisasi Dan Lelang Jaminan Tidak Wajib Restrukturisasi	19

BAB III: PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR ATAS OBJEK

	JAMINAN TANPA MELALUI RESTRUKTURISASI.....	30
3.1	Perlindungan Hukum Bagi Debitor	30
3.2	Upaya Hukum Debitor Yang Benda Jaminan Dilelang Tanpa Restrukturisasi Yang Disepakati	52
	3.2.1 Gugatan Pembatalan Lelang	58
	3.2.2 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum	59
	3.2.3 Perjanjian Ulang Kredit (<i>Reschedule</i> Kredit)	70
	BAB IV: PENUTUP.....	72
4.1	Kesimpulan	72
4.2	Saran	73

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (BW), Stb Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor
7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang
Bentuk Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (HT), APHT, Buku Tanah Hak
Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas
Aktiva Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 16/1/PBI/2014 tentang Perlindungan
Konsumen Jasa Sistem Pembayaran

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas
Aset Bank Umum

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 9106/
PMK.06/2013/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Juklak
Lelang)

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Mahkamah Agung No. 1502 K/Pdt/2012 tentang Lelang Tanpa Proses

Restrukturisasi Terlebih Dahulu

DAFTAR PERATURAN LAINNYA

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28
Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Guna mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan, termasuk di bidang ekonomi dan keuangan.

Perkembangan ekonomi nasional dewasa ini menunjukkan arah yang semakin menyatu dengan ekonomi regional dan internasional yang dapat menunjang sekaligus dapat berdampak kurang menguntungkan. Sementara itu, perkembangan perekonomian nasional senantiasa bergerak cepat dengan tantangan yang semakin kompleks. Oleh karena itu, diperlukan berbagai penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi termasuk sektor perbankan sehingga diharapkan akan dapat memperbaiki dan memperkuat perekonomian nasional. Sektor perbankan yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem perbankan merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses penyesuaian dimaksud.

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan, mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian nasional. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana

(*surplus of fund*), dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*), sehingga peranan dari lembaga keuangan yang sebenarnya, yaitu sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*)¹. Dari berbagai lembaga perbankan tersebut, salah satunya yaitu lembaga keuangan bank.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan perekonomian masyarakat, dalam menjalankan perannya maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya. Adapun pemberian kredit itu dilakukan dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.² Dana yang diterima dari masyarakat dapat berbentuk simpanan berupa tabungan, giro, atau deposito, dan pada akhirnya diedarkan kembali oleh bank. Misalnya lewat pasar uang (*money market*), pen Depositoan investasi dalam bentuk lain dan terutama dalam pemberian kredit. Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi.³

Perihal perbankan di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan). Pengertian kredit dijumpai dalam Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah : “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

¹Muhammad Djumhana, *Hukum Di Indonesia*, Citra Aditya Bkti, Bandung, 2000, h.77

² O.P. Simorangkir, *Kamus Perbankan*, Bina Aksara, 1989, Bandung, h. 33

³ Muhammad Djumhana, *Op. Cit*, h. 298

kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Kredit merupakan salah satu bentuk usaha bank selain menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada yang membutuhkan dalam bentuk pemberian kredit untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana Pasal 1 ayat (2) UU Perbankan.

Dilihat dari pihak kreditor, maka unsur yang paling penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan pengembalian prestasi, sedangkan bagi debitor adalah bantuan dari kreditor untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan kreditor. Hanya saja antara prestasi dengan pengembalian prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya, sehingga terdapat tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan adanya risiko, berupa ketidakpastian pengembalian prestasi yang telah diberikan. Oleh karena itu, diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Untuk mengurangi risiko tersebut, sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan dijelaskan, “untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank”. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan menjadi salah satu unsur

jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Benda yang digunakan sebagai jaminan bank tersebut apabila ternyata debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka jaminan tersebut disita untuk dieksekusi. Istilah jaminan sering bertukar dengan istilah agunan. Menurut Muhammad Djumhana, apabila yang dimaksud jaminan itu adalah sebagaimana yang dimaksud jaminan itu adalah sebagaimana ditegaskan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, maka jaminan itu adalah: “suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Dengan demikian, mencermati maksud dari istilah yang dipakai oleh Soebekti dengan jaminan seperti dibawah ini menurut Djumhana yang tepat sebenarnya harus memakai istilah agunan⁴. Jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari⁵:

- 1) Dapat secara mudah membantu memperoleh kredit oleh pihak yang memerlukannya ;
- 2) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya ;
- 3) Memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur.

⁴ *Ibid*, h. 516

⁵ Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1986, h. 29

Mengenai jenis kredit menurut jaminannya dibedakan menjadi dua, yaitu⁶ :

1. Kredit tanpa jaminan atau kredit blangko (*unsecured loan*), yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah dibonafiditas, kejujuran dan ketaatannya, baik dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalanninya.

Dalam praktik perbankan modern, pemberian kredit seperti ini sering dilakukan. Di Indonesia pada dasarnya kredit tanpa jaminan fisik (*materiil*) ini juga dikenal dan telah banyak dilakukan, hanya dasar pemberiannya bukan karena nasabah tersebut telah teruji *bonafiditasnya*, kejujuran, dan ketaatannya dalam transaksi perbankan ataupun kegiatan usahanya.

2. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

Kredit model ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan pada adanya agunan atau jaminan tambahan, misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi, dan sebagainya. Agunan sebagai jaminan tambahan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur. Apabila debitur *wanprestasi*, bank segera dapat menerima pelunasan utangnya melalui cara pelelangan atas agunan tersebut. Hal demikian dilakukan guna menekan semaksimal mungkin resiko apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang diberikan kepada nasabahnya. Dalam praktik kegiatan perkreditan di

⁶ Muhammad Djumhana, *Op. Cit*, h. 497

Indonesia, model kredit yang ada jaminan (agunan) seperti inilah yang lebih banyak dipraktikkan.

Dalam pemberian kredit, jika debitur wanprestasi, maka benda yang diikat sebagai jaminan dapat dieksekusi. Istilah eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan putusan atau dapat pula diartikan sebagai menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴

Pelaksanaan putusan pengadilan atau eksekusi dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu:

- 1) eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang:
 - a. telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. bersifat dijalankan lebih dahulu;
 - c. berbentuk provisi, dan
 - d. berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.
- 2) eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berupa:
 - a. grosse akta pengakuan utang;
 - b. grosse akta hipotek/hak tanggungan;

⁴Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, h. 119.

c. akta verband.⁵

Eksekusi riil hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil, yang berarti merupakan pelaksanaan putusan pengadilan didasarkan atas suatu sengketa antara pihak-pihak. Dalam suatu sengketa di pengadilan oleh pihak yang dirugikan dalam hal ini penggugat agar dalam gugatannya jika dikabulkan tidak menang di atas kertas, disertakan pula permohonan sita atas benda milik tergugat. Benda yang disita tersebut dimaksudkan sebagai pelaksanaan putusan jika tergugat secara sukarela tidak melaksanakan putusan pengadilan.

Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Akta yang digunakan sebagai dasar eksekusi adalah surat yang ditanda tangani, dibuat untuk digunakan sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁶ Padahal tidak semua akta dapat dijadikan dasar eksekusi, melainkan akta yang harus dibuat memenuhi syarat-syarat tertentu. Akta yang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi adalah akta yang di dalamnya terdapat titel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Akta yang terdapat kata tersebut disebut dengan *grosse*, yaitu salinan atau turunan dari suatu akta notaris yang pada bagian kepalanya memuat titel eksekutorial “Demi

⁵*Ibid.*, h. 120.

⁶Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermasa, Jakarta, 1978, h. 52.

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.⁷

Eksekusi benda jaminan bermasalah ketika sebelumnya antara debitur dengan kreditur telah sepakat adanya penjadwalan kembali kreditnya atau yang merupakan salah satu upaya restrukturisasi. Restrukturisasi Kredit menurut Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /Pbi/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (yang untuk seterusnya cukup disebut PBI No. 14/ 15/ Pbi/ 2012).

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PBI No. 14/15/Pbi/2012 restrukturisasi kredit dapat dilakukan jika nasabah memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan
- b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Kesepakatan restrukturisasi kredit tersebut ternyata bank menjual benda jaminan tanpa adanya pemberitahuan, yang menurut debitur menggapnya bahwa

⁷Victor M. Situmorang, *Op. Cit.*, h. 47-48.

dengan adanya restrukturisasi kredit, bank tidak segera menjual benda agunan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 237 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 128/ PMK. 06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XVIII tentang Lelang, pada bagian pertama tentang Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, yang menyatakan “Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjualan Hutang”.

Bank BNI (Persero) mengajukan permohonan lelang benda berupa hak atas tanah, menurut pihak debitur belum diberitahukan mengenai besarnya kredit yang harus dibayar, karenanya mengajukan gugatan pembatalan lelang. Mahkamah Agung yang memeriksa pada tingkat kasasi dalam putusannya No. 1502 K/Pdt/ 2012, amarnya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Herman Laksana tersebut karena menganggap Herman Laksana selaku debitur melakukan wanprestasi sehingga berdasarkan Pasal 1155 KUHP, dan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang seterusnya disebut UU. No. 4 Tahun 1996).

Pasal 1155 Bw mengatur : Kreditur sebagai penerima benda gadai berhak untuk menjual barang gadai, setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukannya peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan jangka waktu yang pasti.

Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia jika debitur cidera janji (wanprestasi).

Jadi, dapat atau tidaknya barang jaminan dieksekusi tidak hanya bergantung pada apakah jangka waktu pembayaran kredit telah lewat atau tidak. Akan tetapi, apabila debitur melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, itu juga merupakan bentuk wanprestasi (keliru berprestasi atau melakukan tidak sebagaimana yang diperjanjikan) dan dapat membuat kreditur berhak untuk melaksanakan haknya mengeksekusi barang jaminan, maka proses pelaksanaan lelang sah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

- a. Apakah objek jaminan debitor oleh bank dapat dilakukan lelang tanpa melalui restrukturisasi terlebih dahulu?
- b. Apa upaya hukum bagi debitor atas objek jaminan yang di lelang tanpa melalui restrukturisasi terlebih dahulu?

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis mengenai objek jaminan debitor pada bank dapat dilalui lelang tanpa restrukturisasi terlebih dahulu.
- b. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi debitor pada bank yang asset yang dijaminakan di lelang tanpa melalui PUPN.

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Manfaat akademis, menambah wawasan pengetahui berkaitan dengan perlindungan hukum debitur atas lelang obyek hak tanggungan pada perjanjian kredit dalam restrukturisasi kredit yang diperoleh dari perkuliahan, pada pemahaman secara praktis.
- b. Manfaat praktis, dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi debitur mengenai langkah-langkah yang harus ditempuh pemilik obyek lelang yang masih dalam restrukturisasi kredit.

1.5 Tipe Penelitian

5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian tesis ini adalah pendekatan secara *statute approach*, *conceptual approach* dan *case approach*.⁸ *Statute approach* merupakan pendekatan yang mendasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Pendekatan konsep (*conseptual approach*) digunakan untuk mengkaji dan menganalisis kerangka pikir atau kerangka konseptual maupun landasan teoritis sesuai dengan tujuan penelitian ini yakni mengkaji dasar normatif. Sedangkan *case approach*, maksudnya menganalisis kasus yang telah diputus oleh pengadilan dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

5.2 Bahan Hukum

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Kencana, Jakarta, 2005, h. 35.

Bahan hukum yang dipergunakan dalam tesis ini adalah bahan hukum primer bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan berupa peraturan perundang-undangan, terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah,
- 2) Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,
- 3) Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang,
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah ,
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK. 06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa buku-buku literatur, catatan ilmiah, karya ilmiah dan berbagai media cetak yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas.

5.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui menelaah dan mempelajari peraturan perundang-undangan maupun literatur yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas. kemudian diolah dengan menggunakan kajian deduktif, dalam arti menguraikan ketentuan-ketentuan umum sebagaimana yang ada pula peraturan

perundang-undangan, yang dikaitkan dengan kasus yang diuraikan secara khusus agar memperoleh jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab dan masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab, secara rinci sebagai berikut:

Pertama-tama Bab I, dengan judul bab Pendahuluan yang berisi gambaran umum tentang materi yang hendak di bahas, sehingga di dalamnya diuraikan hal-hal pokok, yang dijabarkan dalam bab berikutnya. Sub babnya terdiri atas Latar Belakang dan Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Pertanggungjawaban Sistematika.

Bab II, dengan judul bab objek jaminan debitor pada bank di lelang tanpa restrukturisasi terlebih dahulu. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan apakah objek jaminan debitor pada bank BUMN dapat dilalui lelang tanpa restrukturisasi di PUPN terlebih dahulu.

Bab III, dengan judul bab perlindungan hukum bagi debitor pada bank yang asset yang dijamin di lelang tanpa melalui restrukturisasi. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan bagaimana perlindungan hukum bagi debitor pada bank yang asset yang dijamin di lelang tanpa melalui.

Bab IV, Penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan tesis. Sub babnya terdiri dari simpulan, berisi jawaban atas masalah dalam penelitian, dan saran sebagai masukan kepada pihak-pihak untuk memecahkan masalah yang dihadapi.

BAB II

LELANG OBJEK JAMINAN BANK TANPA RESTRUKTURISASI

2.1 Restrukturisasi Kredit Perbankan

Pengertian restrukturisasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penataan kembali¹⁷. Restrukturisasi kredit dapat dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.

Dasar Hukum Pelaksanaan Program Restrukturisasi Kredit berdasarkan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 tahun 1998 PBI No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 dan SE BI No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Kualitas Aktiva Produktif PBI No.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang perubahan Surat Keputusan Direksi bank Indonesia No.31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopemer 1998 tentang Restrukturisasi Kredit SE BI No.7/190/DPNP/IDPNP tanggal 26 April 2005, dan SE BI no.7/319/DPNP/IDPNP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit PP No.14 tahun 2005 yang diubah dengan PP No.3 tahun 2006 tentang Tata Cara Penyelesaian Piutang Negara/Daerah Bank harus memperhatikan ketentuan tentang kriteria apa saja yang perlu mendapat perhatian dalam restrukturisasi kredit di dasarkan ketentuan dan perundang-undangan sebagaimana yang telah ditentukan. Selain itu, dalam melakukan restrukturisasi, Bank wajib mengikuti Standar Akuntansi Keuangan dan PAPI

¹⁷ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi 3, Cetakan ke-2, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), h. 952.

(PSAK 31 dan 54, PSAK 50/55, PAPI revisi 2001), terutama perhitungan Present Value dan pengakuan kerugian restrukturisasi. Selain itu, Bank harus memiliki Kebijakan dan Pedoman secara tertulis sebagai panduan dalam melakukan restrukturisasi kredit.

Restrukturisasi Kredit diatur sebagaimana dalam Pasal 52 sampai dengan Pasal 63 PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan SE No. 15/28/DPNP Jakarta, 31 Juli 2013 Surat Edaran kepada Semua Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha secara Konvensional, langkah untuk mencapai penyelesaian kredit dengan cara yang saling menguntungkan yaitu melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. langkah ini dapat dilakukan apabila para pihak berdasarkan pada itikad baik.

Pengertian Restrukturisasi kredit menurut Peraturan PBI No.14/15/PBI/2012 sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 26 yang menentukan: restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. penurunan suku bunga kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. penambahan fasilitas kredit dan/atau
- f. konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Perihal penjadwalan kembali kredit terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya melalui pengurangan tunggakan bunga Kredit, pengurangan tunggakan pokok Kredit, kadangkala tidak ada konsistensi dalam pelaksanaannya, sehingga menimbulkan permasalahan. Hal tidak konsisten tersebut terjadi jika pegawai bank tidak melaporkan hal yang sesungguhnya mengakibatkan timbulnya kerugian. Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Undang-undang Perbankan, yang menentukan:

“Anggota Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja;

- a. membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam proses laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;
- b. menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;
- c. mengubah, menghamburkan, menyembunyikan, menghapus, atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi, atau rekening suatu bank, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilangkan, menyembunyikan, atau merusak catatan pembukuan tersebut, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun dan paling lambat 15 (lima belas) tahun serta denda

sekurang-kurangnya Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).”

Menurut Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (yang untuk seterusnya cukup disebut PBI No. 14/ 15/ PBI/ 2012).

“Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Ayat (1) PBI No. 14/15/PBI/2012 restrukturisasi kredit dapat dilakukan jika nasabah memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan
- b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 57 Ayat (1) PBI No. 7/2/PBI/2005 bahwa kualitas kredit yang dapat direstrukturisasi adalah kurang lancar, Pasal 57 Ayat (1) PBI No. 7/2/PBI/2005, mengatur :

“(1) Kualitas Kredit setelah dilakukan restrukturisasi ditetapkan sebagai berikut:

- a. setinggi-tingginya Kurang Lancar untuk Kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi tergolong Diragukan atau Macet;

- b. kualitas tidak berubah untuk Kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi tergolong Lancar, Dalam Perhatian Khusus atau Kurang Lancar.”

Begitu juga dengan yang ada didalam Pasal 57 Ayat (1) PBI No.9/6/PBI/2007, mengatur :

“(1) Kualitas Kredit setelah dilakukan restrukturisasi ditetapkan sebagai berikut:

- a. setinggi-tingginya Kurang Lancar untuk Kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi tergolong Diragukan atau Macet;
- b. kualitas tidak berubah untuk Kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi tergolong Lancar, Dalam Perhatian Khusus atau Kurang Lancar.”

Dan didalam Pasal 58 Ayat (1) PBI No.14/15/PBI/ 2012, mengatur :

“(1) Kualitas Kredit setelah restrukturisasi ditetapkan sebagai berikut:

- a. paling tinggi sama dengan kualitas Kredit sebelum dilakukan Restrukturisasi Kredit, sepanjang debitur belum memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga secara berturut turut selama 3 (tiga) kali periode sesuai waktu yang diperjanjikan;
- b. dapat meningkat paling tinggi 1 (satu) tingkat dari kualitas Kredit sebelum dilakukan Restrukturisasi, setelah debitur memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau
- c. bunga secara berturut turut selama 3 (tiga) kali periode sebagaimana dimaksud huruf a; dan berdasarkan faktor penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10:

- 1) setelah penetapan kualitas kredit sebagaimana dimaksud pada huruf b; atau

- 2) dalam hal debitur tidak memenuhi syarat-syarat dan/atau kewajiban pembayaran dalam perjanjian Restrukturisasi Kredit, baik selama maupun setelah 3 (tiga) kali periode kewajiban pembayaran sesuai waktu yang diperjanjikan.”

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 58 Ayat (4) PBI No.14/15/PBI/ 2012, kualitas kredit yang kurang lancar jika tidak bisa membayar selama 1 bulan, Pasal 58 Ayat (4) PBI No.14/15/PBI/ 2012, mengatur tentang tenggat waktu debitur dinyatakan tidak dapat memenuhi pembayaran kredit atau dinyatakan kualitasnya kurang lancar :

“(4) Dalam hal periode pemenuhan kewajiban angsuran pokok dan/atau bunga kurang dari 1 (satu) bulan, peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan paling cepat dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak dilakukan Restrukturisasi Kredit.

2.2 Lelang Benda Jaminan Wajib Restrukturisasi dan Lelang Jaminan Tidak Wajib Restrukturisasi

Berdasarkan Putusan No.1502 K/Pdt/2012 debitur dapat mengajukan restrukturisasi kredit sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan alasannya sebagai berikut :

- Penarikan pengurusan piutang dari Tergugat I yang telah dilakukan oleh Tergugat II, belum pernah ada Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan yang diberitahukan kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor :

128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XVIII tentang Lelang, pada bagian pertama tentang Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, yang menyatakan; “Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjualan Hutang”;

- Tidak ada kepastian berapa jumlah hutang dari Penggugat kepada Tergugat II, karena terus dihitung adanya bunga, denda serta biaya - biaya lain yang harus ditanggung oleh Penggugat, yaitu :

1. Berdasarkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara Nomor : SP3N413/PUPNC.15/2006 tanggal 26 Juli 2006 hutang Penggugat dinyatakan sebesar US \$ 484,391.47- (empat ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus sembilan puluh satu 47/100 Dollar Amerika) ditambah administrasi Pengurusan Piutang Negara 10 %;

2. Berdasarkan Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Jawa Tengah Nomor PJPNC-21/PUPNC.15/2007 tanggal 22 Januari 2007 adalah sebesar US \$ 532,830.62 (lima ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh 62/100 Dollar Amerika);

- Mengenai jumlah hutang yang menjadi tanggungan Penggugat juga masih menjadi permasalahan sebagaimana surat Penggugat, dikarenakan :

1. Penggugat menolak menandatangani pernyataan bersama khususnya mengenai jumlah hutangnya kepada Tergugat II, dikarenakan perhitungannya tidak jelas seperti hasil - hasil penjualan asset sebagaimana posita 4 tidak pernah diperhitungkan untuk mengurangi

hutang pokok dan bahkan adanya penghitungan bunga yang terus menyambung walaupun sudah dilimpahkan kepada Tergugat I;

2. Dalam surat Penggugat No. 018/ AU/14.09.09, bahwa adanya keberatan karena dana hasil penjualan asset – asset Penggugat tidak transparan dan tidak ada pembicaraan terlebih dahulu dengan Penggugat;

- Tergugat melanggar aturan hukum, terutama Pasal 224 HIR yang mempersyaratkan adanya suatu jumlah hutang yang pasti dalam pelaksanaan eksekusi penjualan lelang, dan apabila ternyata tidak ada jumlah hutang yang pasti, maka Tergugat II harus menagih hutangnya melalui gugatan pada Pengadilan Negeri;
- Pertimbangan dalam Judex Facti (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar;

Menurut Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (yang untuk seterusnya cukup disebut PBI No.14/15/PBI/2012).

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit;
dan
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Ayat (1) PBI No.14/15/PBI/2012 restrukturisasi kredit dapat dilakukan jika nasabah memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan
- b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Adapun yang menjadi alasan sehingga dapat diakhirinya penundaan kewajiban pembayaran utang di tengah jalan adalah sebagai berikut :¹⁸

- 1) Selama berlangsungnya penundaan kewajiban pembayaran utang, debitur bertindak dengan itikad baik dalam mengurus harta – hartanya.
- 2) Debitur mencoba merugikan kreditor.
- 3) Debitur melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 226 Ayat (1), yakni melakukan kepengurusan harta atau mengalihkan harta tanpa diberikan kewenangan untuk itu oleh pengurus.
- 4) Debitur lalai melaksanakan tindakan – tindakan yang diwajibkan oleh pengadilan niaga pada saat atau setelah penundaan kewajiban pembayaran utang ataupun lalai dalam melaksanakan tindakan – tindakan yang disyaratkan oleh para pengurus.
- 5) Keadaan harta debitur ternyata tidak lagi memungkinkan dilanjutkan penundaan kewajiban pembayaran utang.
- 6) Karena keadaan debitur sudah sedemikian rupa sehingga tidak dapat diharapkan lagi untuk memenuhi kewajibannya kepada para kreditor.
(Lihat Pasal 255 Ayat (1) UU 37 Tahun 2004)
Dan dikarenakan debitur telah lalai melaksanakan kewajibannya maka

bank sebagai kreditor dapat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang diatur didalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Pasal 6 UUHT, mengatur :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

¹⁸ Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, *Hukum Pailit dalam Teori & Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetaan ke IV 2017, h. 205

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 20 UUHT, mengatur :

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) 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.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (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 di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

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

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

Kreditur sebelum melakukan lelang eksekusi hak tanggungan maka harus ada kesepakatan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur, setelah dilakukannya kesepakatan maka barang yang dijaminakan tersebut bisa langsung dijual melalui proses lelang atau melalui proses restrukturisasi terlebih dahulu, berdasarkan ketentuan dari Pasal 1314 Ayat (2) BW, mengatur :

“Suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing – masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.”

Unsur – Unsur Perjanjian Kredit itu adalah sebagai berikut :¹⁹

1. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur, yang disebut dan dituangkan dengan perjanjian kredit.
2. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank. Dan pihak debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman atau barang atau jasa.
3. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur akan dan mampu membayar kreditnya.

¹⁹*ibid*, h.7

4. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur kepada pihak kreditur.
5. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditur kepada debitur.
6. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak debitur kepada pihak kreditur, disertai dengan pemberian imbalan atau bunga atau pembagian keuntungan.
7. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dan pengembalian kredit oleh debitur.
8. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi, semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Dan jika debitur telah terbukti melakukan wanprestasi berdasarkan pada ketentuan Pasal 1238 BW, yang mengatur :

“Si berhutang adalah lalai apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Maka tata cara memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasinya dilaksanakan dengan memberi peringatan tertulis yang isinya mengatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang telah ditentukan.²⁰

Pihak debitur dalam hal telah melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntutnya untuk melakukan :

1. Meminta pelaksanaan perjanjian meskipun terlambat
2. Meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang diderita olehnya karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan
3. Menuntut pelaksanaan perjanjian, atau
4. Suatu perjanjian yang melibatkan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim agar perjanjian dibatalkan.

Sedangkan lelang tanpa restrukturisasi terlebih dahulu adalah lelang yang dilaksanakan secara langsung oleh kreditor dikarenakan sebelum dilaksanakan lelang pihak debitur dan kreditur tidak melakukan perjanjian untuk melakukan restrukturisasi kredit terlebih dahulu, dan contoh dari lelang tanpa restrukturisasi adalah lelang Parate Eksekusi yang telah di atur didalam Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT, Pasal 6 UUHT, mengatur :

“Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 20 Ayat (1) UUHT, mengatur :

“ Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan “

²⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Internasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990. h. 204 - 205

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2). Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur – kreditur lainnya. “

Berdasar rumusan pasal – pasal di atas dapat diketahui bahwa eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dilakukan dengan penjualan dimuka umum dengan berdasarkan :

- 1) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai Pasal 14 Ayat (2) UUHT.
- 2) Hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 UUHT.

Tidak semua Akta yang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi adalah akta yang di dalamnya terdapat titel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Akta yang terdapat kata tersebut disebut dengan *grosse*, yaitu salinan atau turunan dari suatu akta notaris yang pada bagian kepalanya memuat titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. *Grosse* akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.²¹

²¹Victor M. Situmorang, *Op. Cit.*, h. 47-48.

Pasal 237 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XVIII tentang Lelang, pada bagian pertama tentang Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, yang menyatakan “Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjualan Hutang”.

Jika terjadi gugatan sebelum lelang terhadap objek Hak Tanggungan maka berdasarkan Pasal 14 PMK No. 27 /PMK.06/2016 yang mengatur :

“(1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

(2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

(3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 PMK No. 27 /PMK.06/2016 jika permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang melalau restrukturisasi terlebih dahulu maka yang harus di lakukan adalah :

“Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka

pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.”

Berdasarkan Pasal 55 Ayat (1) PBI No. 14/15/2015 sebelum ingin melakukan prosedur restrukturisasi makan bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit.

Restrukturisasi tidak wajib dilakukan didalam kredit bermasalah di perbankan akan tetapi dapat dilakukan, karena tidak wajib maka dapat dilaksanakan lelang, bank dapat melakukan resturkturisasi jika ada kesepakatan di dalam perjanjian kredit antara bank dan debitur maka harus melalui restrukturisasi, dan jika tidak ada kesepakatan maka bank dapat langsung melakukan lelang terhadap objek jaminan. Dan jika kalau restrukturisasi gagal, yaitu debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka dapat melakukan perjanjian ulang antara debitur dan bank dengan menyesuaikan kemampuan usaha debitur. Jadi semacam membuat kesepakatan baru, kalau ternyata masih belum bisa membaik, maka langkah selanjutnya debitur mau tidak mau harus menjual assetnya untuk melunasi tunggakan atau bahkan mengurangi total pinjaman sehingga kewajiban angsuran bulanan juga mengecil.

BAB III

UPAYA HUKUM BAGI DEBITOR ATAS OBJEK JAMINAN TANPA MELALUI RESTRUKTURISASI

3.1 Upaya Hukum Bagi Debitor

UU No. 4 Tahun 1996 memberikan perlindungan kepada debitur/pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga dalam hal – hal sebagai berikut :²²

- a. Adanya kemungkinan melakukan roya partial yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) sebagai penyimpangan dari asas tidak dapat dibagi – bagi dalam Pasal 2 Ayat (1).
- b. Pemenuhan asas spesialitas dan publisitas
- c. Ketentuan tentang isi SKMHT dan APHT
- d. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya dapat terlaksana apabila hal tersebut diperjanjikan (Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e)
- e. Janji yang memberikan kewenangan kepadapemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12)
- f. Ketentuan tentang pencoretan (roya) hak tanggungan yang sudah bagus (Pasal 22) diadakan demi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan.

²² Maria Sumardjono, *“Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan”*. Kumpulan Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan dan Lelang Negara, Dep. Keu RI, BUPLN, Jakarta, 1998, h.523

UU No. 4 Tahun 1996 bertujuan untuk memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan beberapa masalah tersebut memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan ini. Pemahaman yang obyektif terhadap prinsip – prinsip hak tanggungan diikuti dengan kepatuhan untuk melaksanakan UU No.4 Tahun 1996 secara konsekuen sedikit banyak dapat mengurangi kemungkinan terjadinya kredit macet perbankan.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (yang untuk seterusnya disebut dengan UUPA), berikutan atau tidak berikutan benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain. Sebagai suatu lembaga hak jaminan yang kuat, hak tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yakni:

- a. Memberikan kedudukan diutamakan (preferent) kepada kreditornya.
- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Di samping itu hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi – bagi yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, tetapi hak tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Asas tidak dapat dibagi – bagi tersebut dapat disimpangi dalam hal hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing – masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Dengan demikian, hak tanggungan hana akan membenani sisa obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 2 Ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996), agar hal itu dapat berlaku, harus diperjanjikan dalam akta pemberiann hak tanggungan (APHT).

Sifat lain dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhirnya dan hapusnya hak tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Keberadaan hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang melipti dua tahap kegiatan, yakni tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian

pokok, yakni perjanjian utang – piutang, dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang menandakan saat lahirnya hak tanggungan.

APHT memuat substansi yang bersifat wajib, yakni berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak – pihak bersangkutan, penunjukan utang atau utang – utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan (Pasal 11 UU No. 4 tahun 1996). Di dalam APHT dapat dicantumkan janji – janji sebagaimana lazimnya, yang pada umumnya membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap objek hak tanggungan tanpa ijin tertulis dari pemegang hak tanggungan, satu dan lain hal agar obyek hak tanggungan tetap dalam keadaan terpelihara atau tidak merosot nilainya. Bahkan apabila hak atas tanah dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, maka dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari ganti kerugian yang diterima oleh pemberi hak tanggungan.

Ketiga hak tersebut adalah merupakan hak yang dapat dipindahhtangkan dan tentunya mempunyai nilai ekonomis, sehingga memenuhi persyaratan untuk setiap benda jaminan. Demikian pula sebenarnya hak pakai mempunyai nilai ekonomis dan dimungkinkan pula untuk dipindah tangankan, seperti halnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha ataupun Hak Guna Bangunan. Semakin meningkatnya pembangunan perekonomian masyarakat di bidang inestasi, perlu diimbangi dengan perluasan obyek darihak jaminan atas tanah, agar mampu mendorong pertumbuhan ekonomi nasional yang dinamis.

Mengingat bahwa UUPA pada prinsipnya menganut asas pemisahan horizontal, sesuai dengan asas dalam sistem hukum adat, maka penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, tidak secara otomatis termasuk pula bangunan, tanaman dan benda – benda lain yang berdiri di atas tanah tersebut.²³

Karena alasan kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak, yakni kreditur, debitur serta pihak – pihak yang terkait, maka dalam UU No. 4/1996 kepentingan para pihak tersebut diperhatikan dan diberikan keseimbangan dalam perlindungan dan kepastian hukumnya.

UU No. 4/1996 dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Kedudukan istimewa kreditur tampak, antara lain pada :²⁴

- a. Adanya “*droit de preference*” atau hak mendahului yang dipunyai kreditur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1).
- b. Adanya “*droit de suite*” bagi obyek hak tanggungan (Pasal 7)
- c. Keharusan pemenuhan asas spesialitas berkenaan dengan identitas pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan, serta domisili masing – masing pihak, piutang yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan (Pasal 11 Ayat (1)), dan pemenuhan asas publisitas, yakni pendaftaran hak tanggungan (Pasal 13).

²³ *Ibid.*,h.32-33

²⁴ Maria Sumardjono, *Op, Cit.*,h.522

- d. Pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti (Pasal 6 dan 26)
- e. Ketentuan Pasal 21 bahwa kepailitan pemberi hak tanggungan tidak berpengaruh terhadap kelangsungan hak tanggungan.
- f. Sifat hak tanggungan yang tidak dibagi – bagi (Pasal 2 ayat (1))
- g. Adanya kemungkinan untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan menurut tata cara tertentu.

Di samping memberikan perlindungan kepada kreditor, UU No. 4/1996 juga memberikan perlindungan kepada debitur/pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga dalam hal – hal sebagai berikut :²⁵

- a. Adanya kemungkinan melakukan roya partial yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) sebagai penyimpangan dari asas tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 Ayat (1)
- b. Pemenuhan asas spesialitas dan publisitas
- c. Ketentuan tentang isi SKMHT dan APHT
- d. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya dapat terlaksana apabila hal tersebut diperjanjikan (Pasal 6 yo Pasal 11 Ayat (2) huruf e)
- e. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12)

²⁵ *Ibid*,h.523

- f. Ketentuan tentang pencoretan (*roya*) hak tanggungan yang sudah bagus (Pasal 22) diadakan demi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan.
- g. UUHT bertujuan untuk memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan beberapa masalah tersebut memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan ini. Pemahaman yang obyektif terhadap prinsip-prinsip hak tanggungan diikuti dengan kepatuhan untuk melaksanakan UUHT secara konsekuen sedikit banyak dapat mengurangi kemungkinan terjadinya kredit macet perbankan.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Sebagai suatu lembaga hak jaminan yang kuat, hak tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yakni:

- a. Memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya.
- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Di samping itu hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, tetapi hak tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut dapat disimpangi dalam hal hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Dengan demikian, hak tanggungan hanya akan membebani sisa obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 2 Ayat (2) UU No.4 tahun 1996), agar hal itu dapat berlaku, harus diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Sifat lain dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhirnya dan hapusnya hak tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Keberadaan hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yakni tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian

pokok, yakni perjanjian utang-piutang, dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang menandakan saat lahirnya hak tanggungan.

APHT memuat substansi yang bersifat wajib, yakni berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak bersangkutan, penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang obyek hak tanggungan (Pasal 11 UUHT). Di dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji sebagaimana lazimnya, yang pada umumnya membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap obyek hak tanggungan tanpa ijin tertulis dari pemegang hak tanggungan, satu dan lain hal agar obyek hak tanggungan tetap dalam keadaan terpelihara atau tidak merosot nilainya. Bahkan apabila hak atas tanah dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, maka dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari ganti kerugian yang diterima oleh pemberi hak tanggungan.²⁶

Dalam kaitannya dengan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila hal tersebut dikehendaki untuk berlaku, harus dicantumkan sebagai salah satu janji mengingat bahwa penjualan obyek hak tanggungan tersebut yang merupakan milik pemberi hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan asas penghormatan kepada milik orang lain. Demikian pula untuk melindungi debitur,

²⁶ Maria Sumardjono, *Op.Cit.*,h.524-525

maka janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Dengan terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (HT), APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan, maka segala macam janji itu sudah tercantum di dalam formulir APHT.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 tersebut merupakan peraturan pelaksanaan tentang bentuk dan isi APHT dan buku tanah HT serta hal-hal yang berkaitan dengan pemberian dan pendaftaran hak tanggungan berdasarkan peraturan pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, dalam hal ini Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada tanggal 30 Mei 1996 telah terbit Peraturan Menteri Negara/ Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran hak tanggungan yang merupakan peraturan pelaksanaan UUHT.

Pembuatan APHT wajib diikuti dengan pengiriman aktanya beserta warkah lain yang diperlukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut (Pasal 13 UUHT).

Dalam waktu tujuh hari kerja setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran, Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak

atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah hak tanggungan yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Saat pemberian tanggal pada buku-tanah tersebut adalah sangat penting, karena pada saat itulah hak tanggungan lahir, yang berarti mulainya kedudukan *preferent* bagi kreditur, penentuan peringkat hak tanggungan, dan berlakunya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (pemenuhan asas publisitas). Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat *irah-irah* dengan kata-kata “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” dan menyerahkannya kepada pemegang hak tanggungan.

Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Apabila hak tanggungan beralih karena *cessie*, subgrosi, pewarisan, atau karena sebab-sebab lain, misalnya penggabungan atau pengambil-alihan perusahaan, maka hak tanggungan pun beralih dan peralihan tersebut harus dicatat oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan akta yang membuktikan peralihan hak tanggungan tersebut. Analog dengan pendaftaran hak tanggungan, tanggal pencatatan peralihan oleh Kantor Pertanahan adalah hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan

untuk pendaftaran peralihannya. Penentuan waktu ini penting karena menentukan saat berlakunya peralihan hak tanggungan terhadap pihak ketiga.²⁷

Demikian pula apabila hak tanggungan hapus karena utang telah dilunasi atau karena sebab-sebab lain, maka Kantor Pertanahan melakukan pencoretan atau royas catatan hak tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu tujuh hari kerja atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Arti penting pencoretan catatan hak tanggungan adalah demi ketertiban administrasi dan tidak ada pengaruhnya terhadap hak tanggungan yang sudah hapus itu. Dengan demikian dari pembahasan di atas, maka bentuk perlindungan yang diberikan oleh Hak Tanggungan kepada para kreditur adalah:

- a. Bentuk perlindungan yang menyangkut kejelasan administrasi
- b. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan
- c. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur
- d. dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan
- e. dibawah tangan, tidak seperti pada hipotik yang memberikan ketidakpastian, dan apabila dilakukan penjualan dibawah-tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan dibawah-tangan (tanpa melalui lelang) pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitor dan kreditur.

²⁷ Maria Sumardjono, *Op. Cit.*, h. 526-527

Selain kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, bagi kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan.

Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya, dan sisanya dimasukkan dalam “boedel kepailitan” pemberi hak tanggungan.

Berbicara mengenai perjanjian kredit tentu tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian jaminan, karena kedua hal ini terkait erat satu dengan lainnya. Di satu sisi debitor memerlukan fasilitas kredit perbankan untuk mendorong pembangunan perekonomian sekaligus usahanya, di sisi lain kreditor perlu diberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang dalam memberikan fasilitas kredit itu sendiri. Oleh karena dalam kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak, yaitu kreditor, debitor dan pihak-pihak lain yang berkepentingan, maka dalam UUHT kepentingan para pihak tersebut diperhatikan dan diberikan keseimbangan dalam kepastian dan perlindungan hukumnya.

Kreditor dalam memberikan kredit tentu harus didasari dengan perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang. Perjanjian kredit tersebut harus mencakup jaminan yang disediakan oleh debitor sebagai perlindungan hukum bagi kreditor. Keberadaan

jaminan ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi kreditor guna mendapatkan pelunasan piutangnya dari debitor. Dalam hal jaminan tersebut berupa tanah, maka sesuai dengan UUHT, lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan. Apabila debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi, UUHT memberikan banyak bentuk perlindungan hukum bagi kreditor agar piutangnya tetap dapat dilunasi. Namun, perlu diingat bahwa kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan baru dapat menggunakan hak-haknya yang diatur pada UUHT setelah Akta Pembebanan Hak Tanggungan beserta sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan, hal ini diatur pada Pasal 13 ayat (1) jo. Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas.

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor yang terdapat dalam UUHT adalah kedudukan sebagai kreditor preferen yang kedudukannya diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain, hal ini sesuai dengan asas *droit de preference* yang diatur pada UUHT. Ketentuan mengenai “kedudukan yang diutamakan” dijelaskan pada Angka 4 Penjelasan Umum UUHT mengatur:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut

sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.”

Dari Penjelasan Umum yang telah dikutip di atas, dapatlah diketahui bahwa hak kreditor, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditor-kreditor lain, namun harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Dengan kata lain hak Negara lebih utama daripada kreditor pemegang Hak Tanggungan²⁷. Kemudian hak kebendaan yang merupakan ciri Hak Tanggungan, selalu mengikuti objek Hak Tanggungan dan dapat dipertahankan kepada siapapun, sesuai dengan asas *droit de suite* yang juga diatur pada UUHT. Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian hukum bagi kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitor ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.²⁸

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor selanjutnya adalah kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi. Seperti telah dijelaskan di atas UUHT memberikan berbagai cara eksekusi objek Hak Tanggungan, salah satunya yang dianggap sebagai cara yang paling memberikan kemudahan bagi kreditor adalah eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT yaitu

²⁷ Sutan Remi Sjahdeini, *Op.Cit.*, h. 12.

²⁸ *Ibid*, h. 28-29.

eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri. Parate eksekusi dirasakan sebagai benteng penangkal, peranannya dapat efektif dan efisien guna percepatan pelunasan piutang, yang disediakan oleh perangkat hukum bagi kreditor, manakala debitor telah dinyatakan wanprestasi.²⁹ Dalam cara ini kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri tanpa fiat Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa diperjanjikan kembali. Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri bertujuan untuk memudahkan kreditor melakukan eksekusi pada objek Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi. Karena jika melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, akan memakan waktu yang relatif lama dan biaya yang dikeluarkan juga lebih besar.

Dalam hal perlindungan hukum tidak akan terlepas dari adanya upaya untuk melindungi semua pihak yang terkait, termasuk debitor selaku pemberi Hak Tanggungan. Perlindungan hukum yang diberikan kepada debitor nampak bahkan sejak awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan, di mana wajib diadakan penilaian terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang akan digunakan. Menurut Penjelasan Pasal 46 Ayat (1) huruf b PBI No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan bahwa:

“Yang dimaksud dengan Penilaian adalah pernyataan tertulis dari penilai independen atau penilai intern Bank mengenai taksiran dan pendapat atas nilai ekonomis dari agunan berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta obyektif dan relevan menurut

²⁹ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, h. 154

metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum yang ditetapkan oleh asosiasi dan atau institusi yang berwenang.”

Pada Pasal 35 Ayat (4) dan Ayat (5) PBI No. 14/15/PBI/2012, mengatur :

“(4) Penetapan *net realizable value* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh penilai independen, untuk AYDA dengan nilai Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau lebih.

Penetapan *net realizable value* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh penilai intern Bank, untuk nilai AYDA kurang dari Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).”

Ketentuan pada Ayat (4) memberikan perlindungan bagi debitor yang memiliki objek Hak Tanggungan di atas Rp 5.000.000.000,00 bahwa agunannya wajib dinilai oleh penilai independen. Kemudian pada ayat (5) juga memberikan perlindungan bagi

debitor yang memiliki objek Hak Tanggungan di bawah Rp 5.000.000.000,00 untuk meminta kreditor agar agunannya dinilai oleh penilai independen, jika dirasa penilai intern bank yang memiliki hubungan kerja dengan kreditor akan memberikan penilaian yang kurang adil dan objektif. Sehingga melalui ketentuan ini debitor mendapat jaminan akan nilai agunannya.

Perlindungan hukum bagi debitor yang selanjutnya adalah kemungkinan untuk melakukan *roya parsial* dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT sebagai penyimpangan dari ciri Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 Ayat (1) UUHT. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, sehingga meskipun

seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan itu pun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut.¹⁰ Asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut dapat disimpangi dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut.¹¹ Asas tidak dapat dibagi-bagi ini baru berlaku jika telah diperjanjian terlebih dahulu oleh para pihak dalam APHT.

Perlindungan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor juga nampak pada Pasal 12 yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Penjelasan Pasal 12 UUHT:

“Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan, lainnya terutrama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, h.160.

¹¹ Marcel Soekendar, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Pada PT. Bank Dipo Internasional Cabang Medan*, Tesis, Fakultas Hukum Uniersitas Sumatera Utara, Medan, 2009, h.70

demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.”

Larangan pencantuman janji yang demikian itu, dimaksudkan untuk melindungi debitor, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.¹² Tanah sebagai objek Hak Tanggungan nilainya cenderung semakin meningkat dan biasanya nilai objek Hak Tanggungan lebih besar dari nilai utang debitor, sehingga jika kreditor dapat serta merta memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi hal ini tentu sangat merugikan debitor.

Perlindungan hukum bagi debitor yang berikutnya adalah perlindungan hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal kreditor mengajukan permohonan lelang, Kantor Lelang terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada debitor mengenai adanya permohonan lelang dari kreditor agar debitor tahu bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan di Kantor Lelang. Kemudian sebelum dilakukan pelelangan seperti telah dijelaskan sebelumnya berdasarkan Pasal 44 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang kreditor wajib mengumumkannya sebanyak 2 kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Kemudian pengumuman lelang kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan

¹² Sutan Remi Sjahdeini, *Op. Cit.*, h. 33.

lelang. Hal ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitor dalam Lelang Eksekusi karena pengumuman tersebut digunakan sebagai cara yang efektif agar khalayak mengetahui bahwa akan diadakan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor, sehingga semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan.

Berkaitan dengan banyaknya peserta lelang, perlindungan hukum bagi debitor dalam Lelang Eksekusi yang berikutnya berkaitan dengan sifat lelang itu sendiri yaitu terbuka untuk umum, sehingga lelang dapat diikuti oleh siapa saja. Oleh karena sifat lelang yang terbuka untuk umum, diharapkan semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan. Hal ini akan berdampak pada persaingan harga yang ketat untuk mencapai harga tertinggi atas objek lelang, sehingga semakin terjamin terbukanya harga penawaran yang wajar dari pihak ketiga yang akan membeli objek lelang.

Perlindungan hukum bagi debitor dalam Lelang Eksekusi berikutnya adalah dalam hal penetapan nilai limit. Seperti telah dijelaskan sebelumnya, nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Dalam hal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berwenang menentukan nilai limit adalah penjual, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 45 PMK No.27/2016. Sehingga kewenangan untuk menetapkan nilai limit ada pada kreditor selaku penjual. Namun, untuk memberikan perlindungan hukum bagi debitor kewenangan tersebut dibatasi oleh Pasal 45 PMK No. 27/2016 Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan: “Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah) ; atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang”

Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia. Ketentuan di atas sangat memperhatikan perlindungan hukum bagi debitor. Dapat dilihat pada ayat (5) jika kreditor ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi dapat terjadi persekongkolan dengan penaksir/tim penaksir yang memiliki hubungan kerja dengan kreditor untuk menetapkan Nilai Limit yang tidak wajar sehingga dapat merugikan debitor. Oleh karena itu, Nilai Limit harus ditentukan berdasarkan penilaian oleh penilai yang independen. Kemudian pada ayat (6) jika objek lelang nilainya besar maka penilaian harus dilakukan oleh penilai independen, tidak boleh dilakukan oleh penaksir/tim penaksir intern bank. Kedua ketentuan ini menjamin tercapainya harga lelang yang wajar dan tidak merugikan debitor.

Nilai Limit yang telah ditentukan oleh kreditor selanjutnya harus dimuat dalam pengumuman lelang. Pemuatan harga limit dalam pengumuman, akan membatasi ketidakwajaran harga yang mungkin terjadi, karena pemilik barang, pihak tereksekusi maupun masyarakat sudah mengetahui harga limit dari awal dan dengan sendirinya terkandung pertanggungjawaban atas besarnya harga limit pada penjual, sudah lebih melindungi hak-hak dari pemilik barang terutama dalam Lelang Eksekusi untuk

memperoleh harga atas barangnya dibuat dengan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.¹³

Kewenangan kreditor untuk menentukan Nilai Limit dibatasi juga oleh pengaturan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama (kreditor) dilarang melakukan pembelian langsung melalui Lelang Eksekusi. Jika kreditor diperbolehkan untuk menjadi pembeli lelang maka kewenangan kreditor untuk menentukan Nilai Limit tersebut dapat disalahgunakan dengan menentukan Nilai Limit secara sewenang-wenang dan kemudian nantinya akan dibeli sendiri. Meskipun pada Pasal 70 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, namun ketentuan tersebut tidak berlaku bagi bank kreditor dengan posisi pemegang Hak Tanggungan pertama, karena pembelian agunan sendiri oleh kreditor bank pemerintah dilakukan atas lelang yang Nilai Limit tidak ditentukannya sendiri melainkan dengan campur tangan Panitia Urusan Piutang Negara/Pengadilan.¹⁴

Perlindungan hukum terhadap debitor dalam Lelang Eksekusi yang terakhir adalah mengenai sisa hasil penjualan. Setelah harga lelang dibayarkan oleh pembeli objek lelang, Balai Lelang akan menyetorkan hasil bersih lelang kepada kreditor selaku penjual paling lama 3 hari kerja setelah pembayaran diterima, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 74 ayat (3) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, jika hasil

¹³ Purnama Tioria Sianturi. *Op. Cit.*, h. 426

¹⁴ *Ibid*, h. 81-82.

lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditor, maka kreditor wajib mengembalikan sisanya pada debitor, hal ini disebutkan pada Pasal 6 UUHT:

” Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. **Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.**”

3.2 Upaya Hukum Debitor Yang Benda Jaminan Dilelang Tanpa Restrukturisasi Yang Disepakati

Berdasarkan Putusan No.1502 K/Pdt/2012 debitor dapat mengajukan restrukturisasi kredit sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan alasannya sebagai berikut :

- Penarikan pengurusan piutang dari Tergugat I yang telah dilakukan oleh Tergugat II, belum pernah ada Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan yang diberitahukan kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 24

Oktober 2007 Bab XVIII tentang Lelang, pada bagian pertama tentang Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, yang menyatakan; “Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjualan Hutang”;

- Tidak ada kepastian berapa jumlah hutang dari Penggugat kepada Tergugat II, karena terus dihitung adanya bunga, denda serta biaya - biaya lain yang harus ditanggung oleh Penggugat.

Debitur bisa menggugat bank atas ganti kerugian dan rehabilitasi nama karena tidak dapat dipenuhinya perjanjian, karena sebelum melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terlebih dahulu kreditur biasanya melakukan restrukturisasi dengan cara menundaan pelaksanaan pembayaran dengan dasar adanya kesepakatan, dan itu tertulis didalam perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak kreditur dengan debitur yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka debitur dapat mengugat kreditur dengan dasar Pasal 1365 BW, yang mengatur :

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :¹⁵

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

¹⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, h. 117

2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

I. Unsur ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.

Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja.

Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:¹⁶

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi

¹⁶ Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919) ini telah menjadi yurisprudensi dan sudah diketahui umum telah juga menjadi rujukan bagi hukum di Indonesia.

tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.

3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara)
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

II. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan.

Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain.

Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹⁷

Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila)

¹⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.73.

III. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

IV. Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril.

1. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain.
2. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

Adapun pemberian ganti kerugian menurut BW sebagai berikut ¹⁸:

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 BW);
 2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 BW).
- Pasal 1367 Ayat (1) BW, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau

¹⁸ *Ibid*, h. 137.

disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*)

3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 BW)
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 BW)
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 BW)
6. Ganti rugi karena telah luka tau cacat anggota badan (Pasal 1371 BW)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 BW)

BW tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum sedang Pasal 1243 B membuat ketentuan tentang ganti rugi karena Wanprestasi.

Maka menurut Yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum.¹⁹

Jadi berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa unsur-unsur PMH bisa dibagi menjadi 4 unsur; *Pertama*: unsur adanya perbuatan yang melawan hukum, *Kedua*: unsur adanya kesalahan *Ketiga*: Unsur adanya hubungan kausalitas, dan *Keempat*: unsur adanya kerugian.

¹⁹ M.A Moegni Djodirdjo: *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982, h. 73.

3.2.1 Gugatan Pembatalan Lelang

Lelang yang akan dilakukan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan proisional atau putusan dari lembaga peradilan umum. Pasal 20 Ayat (5) UUHT, menyatakan :

:Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya – biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

Artinya, sesuai dengan isi penjelasannya, untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Ayat (5) UUHT diatas maka debitur yang cidera janji dapat meminta permohonan pembatalan lelang selama pengumuman lelang belum dilaksanakan.

Permintaan pembatalan lelang tidak dapat dilakukan ke Balai Lelang mengingat lembaga tersebut bukan sebagai pemegang Hak Tanggungan, melainkan harus diajukan kepada pihak Bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan. Jadi tergantung pada kebijakan bank, jika bank sebagai kreditur sepakat dengan debitur maka bank dapat mengajukan pembatalan lelang untuk membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.

Sebagaimana diatur di dalam Pasal 29 PMK NO.27 /PMK.06/2016, Pasal 29 PMK No.27/PMK.06/2016, mengatur :

- (1) Pembatalan sebelum lelang atas permintaan Penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual.

- (2) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
- (3) Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), Penjual dan/atau Pejabat Lelang, harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.
- (4) Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual apabila:
 - a. Penjual tidak melakukan pengumuman lelang; atau
 - b. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran Peserta Lelang.
- (5) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), dan Ayat (4), dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

3.2.2 Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum

Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:²⁰

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;

²⁰Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2008, h. 20

2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.
Masih menurut Purnama Sianturi²¹, pihak penggugat adalah orang/badan

hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

1. Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
6. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitur yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dhukumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.
Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi

petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang

²¹ *Ibid*

diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.²²

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 BW mengatur bahwa:

“tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Sedangkan menurut Munir Fuady, Perbuatan melanggar hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut²³:

1. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk

²² Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2000, h.6-7

²³ Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2013, h.10

melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari pelaksanaan suatu kontrak),²⁴ sehingga terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” atau tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919²⁵, unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 BW tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 BW. Jikapun dalam hal tertentu dibelakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 BW, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Suatu tindakan dianggap oleh hukum

²⁴ *Ibid* h.10-11

²⁵ Bermula dari negeri Belanda dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Perluasan makna tersebut bermula dari putusan Hoge Raad pada kasus Lindenbaum versus Cohen pada tanggal 31 Januari 1919, Munir Fuadi *ibid* h.6

mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Sebagai konsekuensi atas unsur kesalahan dan melawan hukum tersebut diatas, haruskah bersifat akumulatif ataukah cukup salah satu saja? Hal ini ada tiga aliran yang berkembang sebagai berikut:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja;
- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja;
- c. Aliran yang menyatakan diperlukan akumulasi, baik unsur melawan hukum maupun kesalahan.

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipesalahkan atas kerugian yang ditimbulkannya, oleh karenanya si tergugat harus mempertanggungjawabkannya.

4. Adanya kerugian bagi korban;

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 BW dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterial*, yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan dalam petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum (PMH), kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan PMH dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan tindakan lelang sebagai PMH, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materiil dan *immaterial* (moril). Ganti rugi materiil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual, biaya yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian *immaterial* (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

5. Adanya hubungan klausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk

hubungan sebab akibat ada dua macam teori, yaitu teori faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya dan sering disebut dengan istilah *but for* atau *sine qua non*.

Teori yang kedua adalah konsep “sebab kira-kira” atau *proximate causa* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum dan sering juga disebut dengan istilah *legal causa*.

Jika gugatan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan perbuatan yang tidak langsung menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum dan amar putusan lebih dulu menyatakan perbuatan tersebut, misalnya pengikatan, penyitaan, perjanjian kredit, jumlah hutang, sebagai perbuatan melawan hukum, kemudian baru menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan-perbuatan yang sebelumnya, yang telah dinyatakan cacat hukum.

Kebutuhan akan lembaga lelang, salah satunya untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan hukum (*law enforcement*). Lelang menciptakan nilai dari suatu barang yang menjadi objek sengketa dalam suatu objek putusan peradilan atau barang jaminan yang menjadi objek dalam suatu sengketa berdasarkan undang-undang seperti penyelesaian kredit macet oleh lembaga penyelesaian kredit macet oleh Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditor. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan Undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang, baik oleh debitor pemilik barang maupun pihak ketiga pemilik barang.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan,²⁶ dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya.

²⁶ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2012, h.75

Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding ataupun tingkat kasasi kebanyakan terkait PMH dalam arti luas. Pertimbangan hakim terkait PMH dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang/pemilik barang dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Dalam berbagai putusan, dengan dikabulkannya petitum penggugat terkait PMH dalam arti luas yaitu pelaksanaan lelang melanggar hukum namun lembaga peradilan tidak serta merta menyatakan risalah lelang batal demi hukum atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum.

Dalam salah satu putusan hakim, pertimbangan hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat KPKNL yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu²⁷:

- a. Barang kembali kepada sisi semula/ dalam kepemilikan si penggugat/ debitor, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;
- b. Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitor;

²⁷ Putusan Perkara PN Kelas IA Jakarta Selatan No.:92/PDT.G/ 2012/PN. Jkt.Sel perkara yang ditangani oleh KPKNL Serpong

- c. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

Putusan hakim yang menyatakan perbuatan pelelangan yang dilaksanakan KPKNL adalah sebagai perbuatan melawan hukum ini sangat menarik terkait argumentasi hakim yang menyatakan bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan harga lelang yang terlalu rendah dari harga pasaran. Beberapa alasan tersebut adalah:

- 1. Lelang adalah mekanisme pasar.**

Dalam pembentukan harga semata-mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawaran. Sementara kewenangan menetapkan nilai limit ada pada pihak penjual. Pejabat lelang adalah sebagai agen dari penjual yang mempertemukan dengan pembeli. Harga yang terbentuk pada saat lelang tanpa ada campur tangan dari Pejabat Lelang. Bahkan ketika harga yang ditawarkan oleh penjual menurut pembeli terlalu mahal, sehingga peminat lelang tidak mampu menawarkan minimal dari nilai limit pelaksanaan lelang harus ditunda dan tidak boleh dipaksakan untuk dilepas. Kecuali dalam lelang noneksekusi sukarela berupa barang bergerak yang tidak mencantumkan nilai limit.

- 2. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan. Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang adalah *by order*, artinya harus ada permohonan dari pihak**

pemohon/penjual. Kondisi ini menjadi menarik ketika lelang yang dilaksanakan ternyata nilai limit yang ditetapkan penjual yang tidak bisa dikontrol oleh Pejabat Lelang, ternyata di bawah nilai pasar yang berlaku. Kewajiban melaksanakan lelang berhadapan dengan potensi akan ada gugatan pasca lelang.

3. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/ Pmk.06/ 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan sebagai berikut:
 - a. Penetapan nilai limit, berdasarkan:
 1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.
 2. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.
 - a. Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

- b. Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- c. Dalam hal Lelang Eksekusi Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah) ; Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Pengaturan terkait nilai limit tersebut diatas sangat menarik yaitu antara lain:

1. Diharapkan dapat lebih memberi perlindungan hukum kepada pembeli selaku pembeli yang beritikad baik membeli barang melalui penjualan umum;
2. Sebagai guidance/petunjuk yang lebih pasti bagi pejabat lelang dalam memimpin lelang terkait harga yang ditetapkan penjual. Walaupun tetap tidak menutup kemungkinan sama sekali bagi yang merasa haknya telah dilanggar untuk mengajukan gugatan;²⁸
3. Petunjuk yang jelas bagi penjual agar dalam menentukan nilai limitnya dengan memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Karena selama ini ada indikasi, pihak bank kreditor dalam memohon lelang ada indikasi menjual hutang dan bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual.
4. Dalam lelang hak tanggungan Pasal 6 UUHT ketika kreditor pemegang hak tanggungan akan mengikuti lelang berapun harganya ataupun terkait nilai objek yang akan dilelang minimal Rp.1.000.000.000.000,00 (satu Milyar

²⁸ Bahder Johan Nasution, *Op.Cit*, h.75

rupiah) wajib dengan penilai independen. Pengaturan ini sangat menarik karena selama ini potensi gugatan dari lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT menduduki peringkat tertinggi nasional dalam gugatan yang harus dihadapi oleh KPKNL di seluruh Indonesia. Pejabat Lelang Kelas I/KPKNL sebagai agen dari penjual sering direpotkan oleh pihak penjual dengan seringnya beracara di Pengadilan karena adanya gugatan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT ini.

5. Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Hal ini juga sangat menarik karena dalam lelang non eksekusi Noneksekusi Sukarela atas barang tetap yang sering terjadi disinyalir adanya penyelundupan pajak. Terutama lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas II/balai lelang. Harga yang terbentuk dalam lelang jauh di bawah harga pasaran yang penting telah diatas nilai limit. Penetapan nilai limit oleh penjual sebelum pengaturan nilai limit oleh PMK No 27/ Pmk.06/2016 ada indikasi penyelundupan pajak. Hal ini bisa terjadi karena adanya itikad yang tidak baik antara pejabat lelang kelas II dengan penjual serta pembeli melalui penetapan nilai limit serendah mungkin. Harga yang dicatumkan tidak sesuai dengan nilai rupiah yang dibayarkan pembeli yang sesungguhnya. Namun demikian pengaturan ini menurut penulis juga menjadi buah simalakama, keinginan kita untuk memasarkan lelang melalui lelang sukarela menjadi sedikit terhambat. Ada beberapa alasan, yaitu:

- a. Biaya appraisal yang relative mahal;
- b. Barang yang ditawarkan belum mesti terjual sementara biaya appraisal sudah dikeluarkan;
- c. Kemandirian penjual tereduksi dengan pengaturan ini. Dalam jual beli pada prinsip adalah penjual berhak mengalihkan berapapun nilainya, pengaturan nilai limit menjadi domain privat sehingga kurang pas kalau pemerintah ikut mencampurinya. Terkait adanya pengaturan penyelundupan pajak tidaklah bisa menjadi acuan karena ketika pengumuman lelang dilaksanakan dengan baik harga yang tinggi diharapkan dapat terlaksana. Walaupun dalam praktek (lelang sukarela), kita tidak bisa menafikan adanya praktek manipulasi harga. Kondisi inipun terjadi juga dalam jual beli di notaris.

3.2.3 Perjanjian Ulang Kredit (*Reschedule Kredit*)

Rescheduling adalah penyelamatan kredit dengan menjadwal ulang jangka waktu pembayaran yang pada umumnya dilakukan adalah perpanjangan jangka waktu dengan tujuan angsuran debitur lebih kecil sesuai kemampuan.²⁹

Secara umum fasilitas yang diperpanjang adalah :

- Cash Flow masih ada namun berkurang usaha masih jalan.
- Selama menunggu masih melakukan pembayaran namun jumlah tidak mencukupi
- Debitur beritikad baik

²⁹ Budi Kagramanto, *Buku Ajar Hukum Perusahaan*, Unair, Surabaya, 2015, h.15,

- Penilaian ulang agunan masih mengcover
- Debitur mempunyai dana untuk membayar sebagian tunggakan termasuk denda dan biaya yang timbul dari rescheduling.

Untuk *reschedule* tersebut debitur harus membayar tunggakan bunga, denda dan berikut biaya droping.

1. Wawancara untuk analisa usaha terakhir dengan debitur
2. Membuat penilaian ulang agunan
3. Membuat WAR form 1, 2a, 2b dan 8
4. Membuat SI, CFR baru
5. Mempersiapkan SPK baru berikut akta – akta pengikatan agunan
6. Kolektibilitas mnjadi Kurang Lancar (untuk laporan ke Bendahara)
7. Fasilitas menjadi lancar, apabila tidak terjadi tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga selama 3 (tiga) kali periode pembayaran secara berturut – turut

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

4.1 Kesimpulan :

1. Restrukturisasi tidak wajib dilakukan didalam kredit bermasalah di perbankan akan tetapi dapat dilakukan, karena tidak wajib maka dapat dilaksanakan lelang, bank dapat melakukan resturkturisasi jika ada kesepakatan di dalam perjanjian kredit antara bank dan debitur maka harus melalui restrukturisasi, dan jika tidak ada kesepakatan maka bank dapat langsung melakukan lelang terhadap objek jaminan. Dan jika kalau restrukturisasi gagal, yaitu debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka dapat melakukan perjanjian ulang antara debitur dan bank dengan menyesuaikan kemampuan usaha debitur. Jadi semacam membuat kesepakatan baru, kalau ternyata masih belum bisa membaik, maka langkah selanjutnya debitur mau tidak mau harus menjual assetnya untuk melunasi tunggakan atau bahkan mengurangi total pinjaman sehingga kewajiban angsuran bulanan juga mengecil.
2. Larangan pencantuman janji yang demikian itu, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan

baginya. Tanah sebagai objek Hak Tanggungan nilainya cenderung semakin meningkat dan biasanya nilai objek Hak Tanggungan lebih besar dari nilai utang debitor, sehingga jika kreditor dapat serta merta memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi hal ini tentu sangat merugikan debitor.

4.2 Saran :

1. Jika debitor ingin melakukan restrukturisasi kredit maka sebelumnya debitor dan kreditor harus membuat perjanjian terlebih dahulu berdasarkan Pasal 1338 BW.
2. Jika debitor ingin melakukan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan maka sebelumnya debitor melakukan kesepakatan terlebih dahulu dengan kreditor apakah lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dapat dibatalkan, atau benda jaminan tersebut langsung dilelang. Karena yang dapat melakukan pembatalan lelang hanya penjual (kreditor).

DAFTAR BACAAN

Buku :

Djumhana, Muhamad, *Hukum Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet. 3., ed. 2, Sinar Grafika, I), Jakarta, 2007

Hasibuan, Malayu S.P, *Dasar-dasar Perbankan*, Cetakan ke-3, PT. Bumi Aksara Jakarta, 2004

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2005

HS, H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2004

Kagramanto, Budi, *Buku Ajar Hukum Perusahaan*, Unair, Surabaya, 2015

Kent, Raymond P dan Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991

Mantayborbir, S, Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo., *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2002

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cet. Kencana, Jakarta, 2005

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perdata Internasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990

Nasution, Bahder Johan, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Penerbit CV Mandar Maju Bandung, 2012

- Panggabean, Dalam Henry P, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992, h. 9
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermedia, Jakarta, 1978, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi 3, Cetakan ke-2, Balai Pustaka, Jakarta: 2002
- Rahman, Hassanudin, *Aspek – Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori & Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ke IV 2017,
- Sianturi, Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerah Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013
- Simorangkir, O.P, *Kamus Perbankan*, Bina Aksara, Bandung, 1989
- Situmorang, Victor M. dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kredit Sindikasi: Proses, Teknik Pemberian, dan Aspek Hukumnya*, Cetakan ke-2, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta: 2008
- Soemitro, Rochmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco RS, Bandung, 1987
- Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1986, h. 29
- Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Cetakan ke-11, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007
- Syamsudin, A. Qirom, *Pokok - Pokok Hukum Perjanjian Beserta*

Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 1996

Peraturan Perundang – Undangan :

Burgerlijk Wetboek (BW), Stb Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor
7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang
Bentuk Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (HT), APHT, Buku Tanah
Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas
Aktiva Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 16/1/PBI/2014 tentang Perlindungan
Konsumen Jasa Sistem Pembayaran

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas
Aset Bank Umum

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28
Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 9106/
PMK.06/2013/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
(Juklak Lelang)

Artikel/Makalah :

Sanusi, M. Arsyad, *Itikad Baik Kepatutan Dan Keadilan Dalam Hukum*

Perdata, Varia Peradilan No. 103, 1995

Sumardjono, Maria, *“Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa*

Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan”. *Kumpulan*

Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan dan Lelang

Negara, Dep. Keu RI, BUPLN, Jakarta, 1998,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
No. 1902/KPdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUBANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HERMAN LAKSANA, bertempat tinggal di Jalan Taman Hasmodin A - 4XII, selaku Direktur PT. Andana Utama, berkedudukan di Jalan Candi VII/7, Kawasan Industri Candi Galat Selatan, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **ERANY KISWANDANI, SH., dan BROTO HASTONO, SH.,MH.**, Advokat, berkedudukan di Jalan Parangkesi I No. 32 Tlogosari, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2011, Permohonan Kasasi dituntut Penggugat Pembanding I - Terbanding.

M e l a w a n :

1. Pemerintah Republik Indonesia, cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia, cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), cq. Kantor Wilayah IX DJKN Semarang, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol No. 1 D Semarang;
2. PT. Bank Negara Indonesia (BNI) (Persero) Tbk, cq. PT. Bank BNI Persero Kantor Wilayah 05 Semarang, cq. PT. Bank Negara Indonesia (BNI) (Persero) Tbk Sentra Kredit Kredit Semarang, berkedudukan di Jalan Latjend MT. Haryono No. 16 Semarang;
3. PT. Triguna Luminta Semarang, berkedudukan di Ciputra Mall Sike Office No. 14, Jalan Angrek Sumpingina Semarang; Para Pemohon Kasasi dan Para Tergugat/Para Terbanding - Pembanding II.

Mahkamah Agung tersebut

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dituntut sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Terbanding Kasasi

Hal. 1 dari 25 dan Put. No. 1902/KPdt/2012

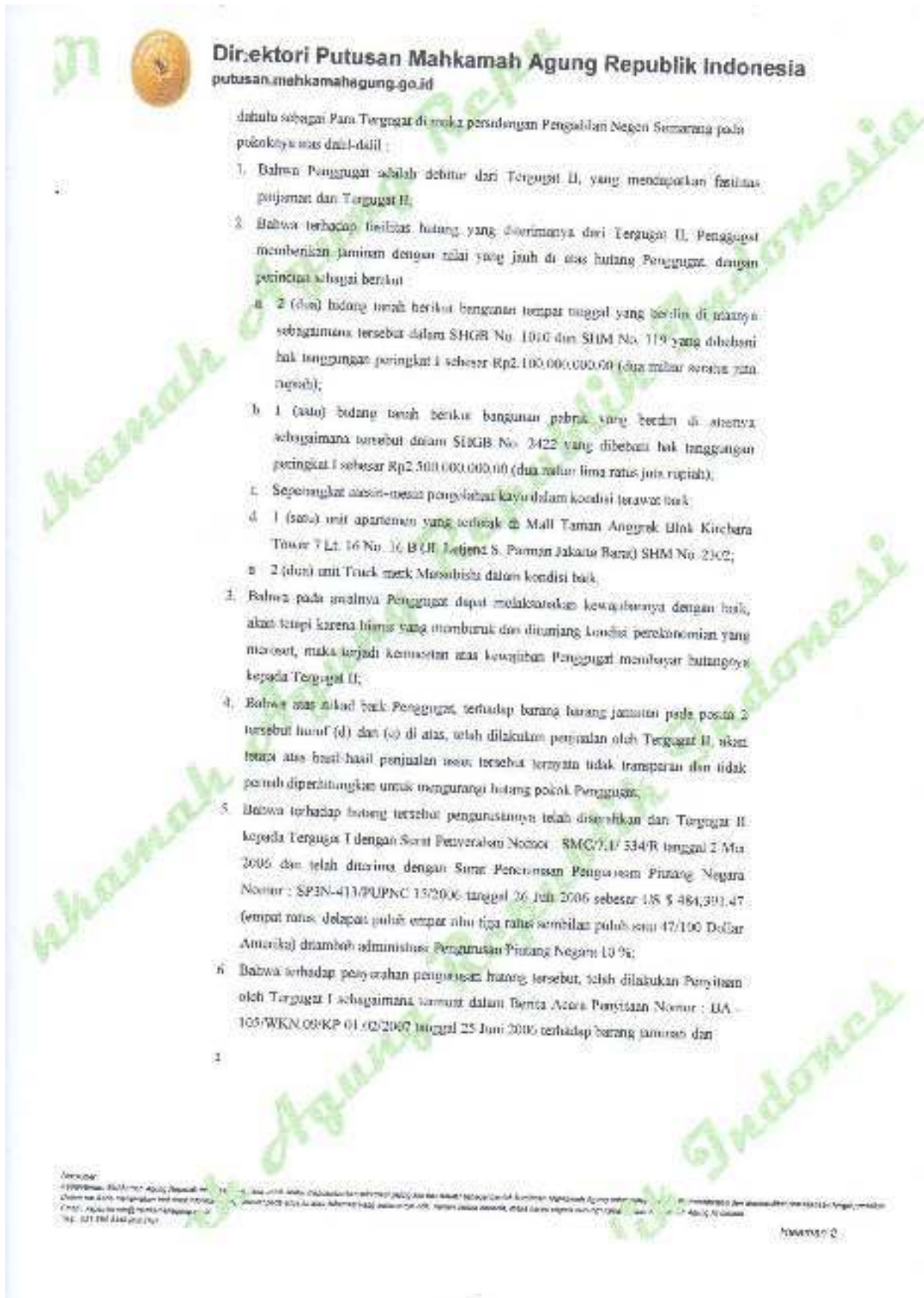
2012/12/16

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1902/KPdt/2012, yang diterbitkan pada tanggal 16 Desember 2012, dan telah dipublikasikan pada tanggal 16 Desember 2012, melalui laman resmi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1902/KPdt/2012, yang diterbitkan pada tanggal 16 Desember 2012, dan telah dipublikasikan pada tanggal 16 Desember 2012, melalui laman resmi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1902/KPdt/2012, yang diterbitkan pada tanggal 16 Desember 2012, dan telah dipublikasikan pada tanggal 16 Desember 2012, melalui laman resmi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
 putusan.mahkamahagung.go.id

harta kekayaan milik Penggugat berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor : SPS-46/PUPNC.15/2007 tanggal 21 April 2007.

7. Bahwa kemudian Tergugat II telah menarik kembali pengurusan piutang atas nama Penggugat kepada Tergugat I, berdasarkan surat Nomor : SMC73.U/207/R tanggal 18 Maret 2009 perihal Penarikan Pengurusan Piutang Negara Debitur Marsa atas nama PT. Andalas Utama (Penggugat);
8. Bahwa terhadap penarikan kembali pengurusan piutang atas nama Penggugat kepada Tergugat I, telah disetujui Tergugat I berdasarkan Surat No S - 52 / PUPNC.15/01/2009 tanggal 16 April 2009 tentang Persetujuan Usul Penarikan Kredit Marsa atas nama PT. Andalas Utama Reg. 2006/07.000413;
9. Bahwa atas persetujuan penarikan kembali pengurusan piutang atas nama Penggugat, Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat perihal Pengurusan Piutang Negara Selisih atas nama PT. Andalas Utama berdasarkan Surat Nomor : SPPNS - 34/PUPNC. 15/2009 tanggal 5 Mei 2009 .
10. Bahwa setelah adanya persetujuan penarikan pengurusan piutang tersebut, secara tiba-tiba pada tanggal 28 April 2009, Penggugat telah menerima surat dari Tergugat III (PT. Tri Agung Lumintu) Nomor : 244/BI-TAL/SMG/IV/2009 tanggal 27 April 2009 tentang Pembentahan Keuangan Debitur, di mana dalam isi suratnya Tergugat III telah memohon Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat II dalam jangka waktu 2 (dua) minggu, dan apabila dalam melewati tanggung waktu tersebut, maka jaminan aset-aset terkait akan segera diproses penjalannya melalui lelang.
11. Bahwa menanggapi keadaan tersebut, Penggugat telah menetapkan surat Nomor : 156/SKAL/0709 tanggal 11 Mei 2009, yang ditujukan kepada Tergugat I menyangkut kebenaran mengenai pemohonan penarikan piutang negara atas nama Penggugat, di mana isi dari kebenaran tersebut adalah sebagai berikut :
 1. Penggugat berkeberatan mengenai rencana Tergugat II melakukan Penarikan Piutang Negara, karena berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XXV tentang PENARIKAN pada bagian pertama, mengenai usul penarikan sebagaimana diatur dalam Pasal 287, dinyatakan :
 - (1) Peyerah piutang dapat mengajukan usul penarikan pengurusan piutang negara untuk keperluan restrukturisasi hutang;
 - (2) Usul penarikan disampaikan secara tertulis dengan dilengkapi rencana pelaksanaan restrukturisasi hutang;

THE 3-AGG 2010, Put. No. 1302/KU/06/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa ternyata Tergugat II selaku penerah piutang mengajukan usul penarikan pengurusan piutang negara bukan untuk keperluan restrukturisasi hutang melainkan keperluan penyelesaian hutang melalui pihak lain (i.e. Tergugat III), sehingga jelas bahwa Tergugat II telah melanggar Pasal 298 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007, yang menyebutkan:

(1) Untuk piutang negara perlakuan restrukturisasi hutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 297 adalah restrukturisasi hutang yang dilaksanakan penerah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan Pedoman Restrukturisasi yang diterbitkan oleh penerah hutang yang bersangkutan.

3. Bahwa, dengan dikeluarkannya Surat Peretujuan Penarikan Piutang Negara terhadap Tergugat II, maka Pengadilan menyatakan Tergugat I telah melanggar Pasal 299 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XXV tentang PENARIKAN pada bagian pertama, mengenai persetujuan dan penolakan yaitu menyebutkan:

"Kecuali pernyataan tegas mengenai rencana pelaksanaan restrukturisasi hutang yang disampaikan oleh penerah piutang"

12. Bahwa sebelum adanya jawaban ataupun tanggapan atas surat Pengadilan pada posisi 10, ternyata pada tanggal 27 Mei 2009, Tergugat III telah memasingkan pendahuluan tentang pelaksanaan aset-aset milik Pengadilan tanpa menunjukkan adanya surat perintah kerja dari Tergugat II sebagaimana isi Surat Nomor : 24/BL-1AL/SMG/IV/2009 tanggal 27 April 2009. Hal ini dilakukan oleh Tergugat III setelah beberapa kali datang ke tempat kedudukan Pengadilan, maupun tempat kediaman Pengadilan, yaitu pada tanggal 7 dan 8 Mei 2009. Perbuatan Tergugat III ini secara nyata telah melanggar hukum, serta telah menganggu dan mengabaikan hak asasi Pengadilan.

13. Bahwa terhadap Surat Nomor : 09/SK/AL/V/09 tanggal 11 Mei 2009 (i.e. posna 10), oleh Tergugat I telah ditanggapi dengan mengirimkan surat kepada Pengadilan maupun Tergugat II, yaitu :

1. Surat Nomor : S-SK/MA/09/KNE.01/2009 tanggal 1 Juni 2009 yang ditujukan kepada Tergugat II tentang Penarikan Piutang Negara PT. Andalas Utama, yang salah satu sisinya adalah :

"Tergugat I telah menerima surat dari Tergugat II Nomor : SMC/7/1/2008 tanggal 18 Maret 2009 perihal Penarikan Pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Andalas Utama, guna dilaksanakan restrukturisasi"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Nomor S-59/WK.N.06/WK.NL.01/2009 tanggal 25 Juni 2009 yang ditujukan kepada Penggugat yang artinya menyatakan Tergugat I tetap menyetujui penarikan pengurusan piutang dari Tergugat II, dan memvariankan adanya pembiayaan restrukturisasi hutang antara Penggugat dengan Tergugat II.

Kedua-duanya mengandung arti bahwa:

- Tergugat I menyetujui adanya penarikan pengurusan piutang, karena Tergugat II menyatakan sudah penarikan hutang tersebut dalam rangka akan diadakan restrukturisasi;
- Tergugat I menyarankan kalau kedua pihak (Tergugat II dan Penggugat) untuk membicarakan kembali rencana restrukturisasi hutang Penggugat.

14. Bahwa terhadap surat Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II sebagaimana pada poin 12 angka (1) di atas, ternyata Penggugat tidak pernah memperoleh kabar mengenai tembusan atas tanggapan Tergugat II terhadap surat Tergugat I tersebut, terlebih lagi Penggugat tidak pernah diajak untuk membicarakan rencana restrukturisasi hutang, sebagaimana telah disampaikan sendiri oleh Tergugat II kepada Tergugat I pada saat terjadinya pengisian penarikan pengurusan piutang. Dengan demikian artinya telah terjadi kebohongan serta manipulasi data-data dalam pengurusan piutang negara atas nama Penggugat.

15. Bahwa selubung dengan surat Penggugat pada poin 10 di atas, Penggugat pernah memberikan konfirmasi kepada Inspektur Jenderal Departemen Keuangan Republik Indonesia, berdasarkan Surat No. 018/ACU/14.09.09, yang artinya antara pada artinya adalah :

1. Penggugat belum dapat menyetujui dan atau menerima jumlah hutang yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Penggugat tidak dilibatkan baik secara asan maupun tulisan dalam hal penarikan penyaluran pengurusan piutang dari Tergugat II kepada Tergugat I;
3. Tujuan penarikan bukanlah untuk restrukturisasi hutang melainkan upaya dari Tergugat II melakukan penyaluran melalui Tergugat II;

16. Bahwa sebelum konfirmasi ini mendapatkan jawaban, pada tanggal 19 Februari 2010, Penggugat telah menerima surat dari Tergugat II, Nomor SMC/7/1/1310R tanggal 17 Februari 2010 tentang Pembentukan Pelaksanaan Lelang Jaminan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2010;

17. Bahwa dengan demikian, maka rencana Pelaksanaan Lelang Jaminan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2010 sudah

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 1905/2009/2010

Dir.ektori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

sebaliknya untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah adanya, dengan argumenasi hukum sebagai berikut :

1. Pelaksanaan lelang tersebut jobs-jobs telah cacat hukum sejak awal, karena didasarkan pada data-data yang tidak benar dan pernah mengalami seri adanya dengan rekayasa atas pelaksanaan lelang dari para Tergugat;
2. Bahwa selama terjadinya penarikan pengurusan piutang dari Tergugat I yang telah dilakukan Tergugat II, sama sekali belum pernah diadakan pembahasan restrukturisasi hutang Penggugat, sebagaimana disampaikan sendiri oleh Tergugat II pada saat melakukan urusan penarikan piutang kepada Tergugat I;
3. Bahwa secara lisan-lisan Tergugat III yang sebelumnya sama sekali tidak terlihat/terkait dengan perkara ini, telah memoniasi Penggugat dan bahkan telah menanggung sebagian pebelangannya pada saat-saat jaminan milik Penggugat;
4. Bahwa faktanya pengurusan piutang negara atas nama Penggugat yang semula diserahkan kepada Tergugat I telah ditarik oleh Tergugat II, kemudian diserahkan kepada Tergugat III (walaupun Penggugat juga mempercayakannya), namun saat ini dianggap dilaksanakan oleh Tergugat I kembali;
5. Bahwa kelas menjadi pertanyaan, siapakah yang mengadakan pelelangan aset-aset jaminan milik Penggugat tersebut? karena tidak ada kejelasan (orang tua) mengenai hal ini, mengingat Penggugat belum pernah menerima pemberitahuan adanya penyerahan kembali pengurusan piutang dari Tergugat II kepada Tergugat I, setelah terjadinya penarikan penyerahan pengurusan piutang;
6. Bahwa konsekuensi hukumnya, maka apabila pelelangan tersebut tetap dilakukan oleh Tergugat I, maka pelelangan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
18. Bahwa di samping hal tersebut di atas, maka alasan lain tentang pembatalan lelang tersebut, adalah didasarkan pada Pasal 250 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 14 Oktober 2007 Bab XVIII tentang Lelang pada bagian ke delapan, mengenai Pemudaran dan Pembatalan Rencana Lelang Yang Telah Diumumkan, secara jelas yang menyebutkan "Lelang yang akan dilaksanakan pada prinsipnya tidak dapat ditunda kembali (b) Persamaan lelang yang tidak dipenuhi dalam rencana lelang a quo adalah sebagai berikut:
 1. Bahwa setelah penarikan pengurusan piutang dari Tergugat I yang telah dilakukan oleh Tergugat II, belum pernah ada Surat Perintah Pengurusan Bawag

Dir-ektori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Sitaan yang dibentahakan kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XVII tentang Lelang, pada bagian pertama tentang Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, yang menyatakan:

"Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan dibentahakan sesuai terdapat kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjualan Hutang";

2. Bahwa sampai saat ini tidak ada kepastian berapa jumlah hutang dari Penggugat kepada Tergugat II, karena terus dihitung adanya bunga, denda serta biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh Penggugat, yaitu:

1. Berdasarkan Surat Penetapan Pengukuran Pinang Negara Nomor SP3/N413/PUPNC.15/2006 tanggal 26 Juli 2006 hutang Penggugat dinyatakan sebesar US \$ 484.391,47- (empat ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus sembilan puluh satu 47/100 Dolar Amerika) ditambah administrasi Pengukuran Pinang Negara 10 %;
2. Berdasarkan Keputusan Panitia Urusan Pinang Negara Cabang Jawa Tengah Nomor PUPN - 21/PUPNC.15/2007 tanggal 22 Januari 2007 adalah sebesar US \$ 532.830,62 (lima ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh 62/100 Dolar Amerika).

Bahwa mengenai jumlah hutang yang menjadi tanggungan Penggugat juga masih menjadi permasalahan sebagaimana surat Penggugat, dikarenakan:

1. Bahwa Penggugat menolak membandingkan pernyataan bernama khususnya mengenai jumlah hutangnya kepada Tergugat II, dikarenakan perhitungannya tidak jelas seperti hasil-hasil penjualan aset sebagaimana pasal 4 tidak pernah diperhitungkan untuk mengurangi hutang pokok dan bahkan adanya penghitungan bunga yang terus menambung walaupun sudah dilimpahkan kepada Tergugat I;
2. Bahwa sebagaimana disebutkan juga dalam surat Penggugat No. 018/AD/14/09/09, bahwa adanya keberatan karena dana hasil penjualan aset-aset Penggugat tidak transparan dan tidak ada pemisahan terlebih dahulu dengan Penggugat;

Bahwa hal ini jelas melanggar aturan hukum, terutama Pasal 224 HIR yang mempersyaratkan adanya suatu jumlah hutang yang pasti dalam pelaksanaan eksekusi penjualan lelang, dan apabila ternyata tidak ada jumlah hutang yang pasti, maka Tergugat II harus menagih hutangnya melalui pугatan pada Pengadilan Negeri;

Hal T. dan 25 (a) Put. No. 1903/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa tidak bertepatan juga kiranya kami sampaikan, bahwa gugatan ini kami ajukan untuk menghindarkan kesewenang-wenangan Para Tergugat selaku Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur, karena pada hakikatnya Jaminan hutang yang Penggugat miliki jauh lebih besar nilainya daripada hutang Penggugat, dan tentu saja kami harus menyediakan tesa yang pantas atas penjualan barang-barang jaminan a quo;
21. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti autentik sebagaimana diuraikan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang membenarkan putusan serta merits (*veroordeel by merites*) walaupun ada upaya hukum lain dari para Tergugat;

Bahwa berdasarkan uraian di atas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. DALAM PROVISI :

Menanda pelaksanaan lelang atas Barang Jaminan Hutang milik Penggugat yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I sebagaimana Surat dari Tergugat II No. SMC/7/1/133/R tanggal 17 Februari 2010 yang ditujukan kepada Penggugat, sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa proses pengurusan piutang yang dilakukan oleh para Tergugat terhadap hutang Penggugat tidak sah dan melanggar hukum;
3. Menyatakan basal dan/atau tidak sah Pelaksanaan lelang atas Barang Jaminan Hutang milik Penggugat yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I sebagaimana Surat dari Tergugat II No. SMC/7/1/133/R tanggal 17 Februari 2010 yang ditujukan kepada Penggugat;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum apapun dari para Tergugat baik berupa verzet, banding, maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar by executie*);
5. Menetapkan biaya perkara ini kepada para Tergugat;

Atau
Apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*for equis or bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut telah diajukan sembilan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

 **Dir-ektori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**
putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pada pasal 17, ditambahkan kalimat "dan/atau lelang lanjutan" serta kalimat "dan/ atau sesudahnya", sehingga redaksinya menjadi :

Bahwa dengan demikian, maka rencana Pelaksanaan Lelang Jaminan dan/ atau lelang lanjutan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I pada hari Selasa tanggal 2 Maret 2010 dan/atau sesudahnya sudah sepatutnya untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah adanya, dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

2. Pada bagian penam (bagian Provisi) ditambahkan kalimat "dan/atau lelang lanjutan yang dilaksanakan sesudahnya", dengan demikian redaksinya menjadi

II. DALAM PROVISI

Memanda pelaksanaan lelang atas Barang Jaminan Hwang milik Penggugat yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I sebagaimana Surat dari Tergugat II No. SMC/7.1/133/R tanggal 17 Februari 2010 yang ditunjuk kepada Penggugat dan/ atau lelang lanjutan yang dilaksanakan sesudahnya, sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

3. Pada bagian Penam (bagian Pokok Perkara angka 3) ditambahkan kalimat "dan/atau lelang lanjutan yang dilaksanakan sesudahnya", sehingga redaksinya menjadi :

IV. DALAM POKOK PERKARA

3. Menyatakan batal dan/atau tidak sah Pelaksanaan Lelang atas Barang Jaminan Hwang milik Penggugat yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I sebagaimana surat dari Tergugat II No. SMC/7.1/133/R tanggal 17 Februari 2010 yang ditunjuk kepada Penggugat dan/atau lelang lanjutan yang dilaksanakan sesudahnya.

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

1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diikutinya secara teges kebenarannya;

2. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah keberatan Penggugat atas Surat No. S-32/PUPNC.15.01/2009 tanggal 16 April 2009 hal Persetujuan Penarikan Pinang Negara atas nama PT. Andalas Utama yang dikeluarkan oleh PUPN Jawa Tengah melalui Tergugat I sehubungan permohonan Penarikan Pinang Negara atas PT. Andalas Utama oleh Tergugat II;

Bahwa proses Penarikan Penarikan Pinang Negara adalah merupakan Proses Pengurusan yang dijalankan oleh badan/pejabat Tata Usaha Negara yang didasari oleh keputusan Tata Usaha Negara. Surat Persetujuan Penarikan merupakan

Hal. 9 dari 29 Hal. Put. No. 1103 K/PuU/2010

2010-03-10 10:00:00
Copyright © Mahkamah Agung Republik Indonesia
Ditulis dan diterbitkan dengan izin
Pusat Penelitian dan Pengembangan
Februari 2010, hal. 1003 dari 1003

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

Bahwa jika Sura Persetujuan Pemerintah Pinang Negara adalah merupakan keputusan Tata Usaha Negara, maka sudah seharusnya apabila permasalahan a quo didiskusikan lebih dulu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini sesuai dengan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara " Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya di lindungi oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan tata Usaha Negara yang disangkakan itu dinyatakan batal atau tidak sah".

Bahwa sudah terbukti Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang secara mutlak (*absolute*) untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (vide Pasal 134 HIR) Majelis Hakim dalam perkara gugatan a quo terlebih dulu mengadili putusan sela sebelum memeriksa, mengadili dan memutus pokok perkaranya serta menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan a quo.

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libel*):

Bahwa antara Petisi Penggugat dan Pemanti tidak jelas dan tidak relevan hukumnya. Bahwa di dalam petisi Penggugat angka 18 menyatakan Penggugat minta pelaksanaan lelang dibatalkan di mana pembatalan lelang didasarkan pada Pasal 250 ayat (1) huruf b PMK No. 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Pinang Negara, sedangkan dalam petisi Penggugat mohon agar lelang eksekusi hak tanggungan dinyatakan batal atau tidak sah. Hal ini menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena adanya kekeliruan penggunaan dasar hukum.

Bahwa perlu Tanggutan 1 sampaikan untuk pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada Undang-Undang No. 4 tahun 1996 dan PMK No. 40/PMK.07/2006 sedang PMK 128/PMK.06/2007 digunakan sebagai dasar untuk lelang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUPN. Bahwa karena dalil gugatan dan putusan tersebut tidak jelas dan tegas (*erwachtigd en bepaakt overbreve*), maka gugatan tidak memenuhi syarat formil. Bahwa karena tidak terpenuhinya syarat formil maka sesuai Yurisprudensi MA RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Eksesi Penggugat Tidak Berkualitas

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 3. Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat II, namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/putang macet.

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh pihak debitur yang berkewajiban untuk melunas hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkwalitas, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI No. 985 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975).

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

1. GUGATAN ERROR IN PANDAM

1.1. GUGATAN KURANG PILIAK

- a. Bahwa Penggugat dalam salah satu dalil gugatannya mendalilkan adanya pelaksanaan lelang jaminan yang dimintakan pembatalannya oleh Penggugat.
- b. Bahwa obyek jaminan kredit yang merupakan obyek lelang yaitu SHGB No. 1010/Panggung adalah sah tercatat atas nama Dewi Wuliasih Laksana, SHM No. 119/Kuningan tercatat atas nama Richard Laksana, Meike Yulistanti Laksana, Arine Agumanti Laksana & Alberti Laksana yang kesemuanya dalam kapasitasnya selaku pribadi dan bukan selaku pengurus Perusahaan Penggugat dan SHM No. 2422/Ngalyan tercatat atas nama PT. Andalas Utama.
- c. Bahwa dengan demikian obyek lelang yang dimintakan pembatalannya terdapat 2 (dua) subyek pemilik yaitu atas nama PT. Andalas Utama SHM No. 2422/Ngalyan & atas nama pribadi yaitu SHGB No. 1010/Panggung dan SHM No. 119/Kuningan. Namun demikian surat gugatan ini hanya

Tgl: 11 Juli 2014 No. 190/2014/2012

02/03/2014

Perpustakaan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Jl. Kuningan No. 119, Kuningan, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat 47181
Telp. (0264) 4001311-1312

Halaman 11 dari 11

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
 putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Sdr. Alim Laksana & Sdr. Herman Laksana yang bertindak untuk dan atas nama PT. Anshu Utama;

- d. Bahwa namun demikian pihak-pihak yang namanya sah tercatat sebagai pemilik pribadi barang jaminan yang akan dilelang a quo tidak ikut mengagahi dalam perkara a quo, sehingga orang yang bertindak sebagai Pengagahi tidak lengkap dan tidak dapat mewakili kepentingan hukum dan subjek hukum pemilik obyek lelang a.o.
- e. Bahwa dengan demikian maka mengadkan gugatan i.e tidak lengkap/ kurang pihak-pihak dan mengandung cacat prosedur ihs *consequenter* sehingga berakibat pemenuhan perkara a quo menjadi tidak nyata, tidak menyeluruh, dan tidak dapat diperiksa secara sempurna.

1.2. GUGATAN DISTRALIGIFIKASI IN PANDONA

- a. Bahwa karena faktanya pemilik obyek lelang i.e Mahkamah Penggugat melainkan Dewi Wimasih Laksana, Richard Laksana, Moika Yuliananti Laksana, Adina Agustiana Laksana & Albert Laksana, maka yang bertindak sebagai Pengagahi dalam perkara i.e bukanlah orang-subjek hukum yang berhak untuk mengagahi mengenai permasalahan lelang obyek jaminan kredit;
- b. Bahwa karena dan salah bertindak sebagai Penggugat ini menimbulkan akibat hukum gugatan a quo mengandung cacat formal, maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima *non ammittitur veritas*;

Bahwa karena dan salah bertindak sebagai Penggugat ini menimbulkan akibat hukum gugatan a quo mengandung cacat formal dan mengandung cacat materi *in partem*, maka gugatan a quo tidak dapat diperiksa secara lengkap dan sempurna sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*non ammittitur veritas*);

3. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN & DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN PRESTASI SECARA TEMBAL BALIK/EXSEPSI *NON ADMPLIETI CONTRACTUS*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam dahi gugatannya Penggugat pada dasarnya selalu mendahulikan adanya suatu hubungan hukum pembebanan kredit antara Penggugat dengan Tergugat II, yang pernah diserahkan penguasaan piutangnya ke Tergugat I yang pada akhirnya akan dilaksanakan proses lelang jaminan kredit oleh Tergugat II melalui Tergugat I & III;
 - b. Bahwa fakta hukum yang terjadi telah digambarkan sendiri oleh Penggugat yaitu adanya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II yang memang mengandung unsur "pecajangan timbal balik" dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi "prestasi" tertentu secara timbal balik sebagaimana termuat dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II;
 - c. Bahwa Tergugat II telah melakukan kewajibannya sebagai kreditor yang bernikad baik dengan memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat & Penggugat memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap anjuran pembayaran angsuran & penyelesaian kreditnya kepada Tergugat II;
 - d. Bahwa Tergugat II tidak akan melakukan upaya penyerahan piutang ke Tergugat I maupun penyelesaian kredit dengan mekanisme pelelangan apabila faktanya Penggugat memiliki nikad baik & bertanggungjawab penuh terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat;
 - e. Bahwa dengan demikian tidak tepat dan tidak berdasar jika Penggugat menanggapi Tergugat II telah melanggar hukum terhadap Penggugat, sementara fakta hukum yang terjadi pada awalnya adalah kesepakatan Penggugat kepada Tergugat II atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
 - f. Bahwa karena Penggugatlah yang tidak bernikad baik untuk menyelesaikan kreditnya pada Tergugat II, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat II dengan mendahulikan pelaksanaan lelang, eksekusi hukum & pelanggaran hukum dalam penyelesaian kredit macet milik Penggugat *quod non* karena masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak mengajukan & Tergugat dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* (vide *M. Yohya Harahza, NLL, dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V April 2007*);
3. GUGATAN OBSCUR LABEL :
- 3.1. Tidak jelasnya dasar hukum & dasar fakta dahi gugatan Penggugat,

Hal. 15 dari 29 hal. Put. No. 190/10/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam menggunakan dasar hukum berupa PMK No. 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 tentang Pengumuman Piasang Negara sebagai alasan untuk pembatalan lelang karena pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II dalam rangka penyelesaian kewajiban Penggugat adalah merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang pelaksanaannya didasarkan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut "Undang-Undang Hak Tanggungan") & PMK No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - b. Bahwa dengan demikian semua dalil Penggugat mengenai tidak dipembayunya mekanisme pelelangan yang berdasarkan pada ketentuan PMK No. 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 adalah keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya yaitu adanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.
 - c. Bahwa Penggugat telah keliru menggunakan norma hukum Pasal 224 HIR mengenai penyitaan eksekusi penjualan lelang sebagaimana dalil positifnya butir 10 & penggunaan pasal a quo sama sekali tidak ada relevansinya dengan permasalahan jumlah barang yang pasti, karena proses lelang yang akan dilakukan i.e adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah diatur secara khusus berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 & PMK No. 40/PMK.07/2006.
 - d. Bahwa hal ini menunjukkan jika dalil gugatan Penggugat tidak jelas karena adanya kekeliruan penggunaan dasar hukum yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi sebagaimana diuraikan Tergugat II angka 3.1 butir a b c di atas & Penggugat hanya bertujuan untuk mengabaikan pokok permasalahan yang sebenarnya yaitu adanya wanprestasi yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat II.
- 3.2. Terdapat kontradiksi antara petitione gugatan.
- a. Bahwa dalam tuntutan positif Penggugat menuntut pemutusan pelaksanaan lelang, namun dalam petitione kedua pokok perkara butir 2 Penggugat menuntut pelaksanaan lelang barang jaminan dinyatakan tidak sah.
 - b. Bahwa terdapat ketidakjelasan fakta peristiwa yang disampaikan oleh Penggugat yang sedang dimintakan putusannya kepada Majelis Hakim pemutus perkara a quo, yaitu disetujui Penggugat membatalkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
 putusan.mahkamahagung.go.id

perencanaan pelaksanaan lelang yang berarti "lelang" akan dilaksanakan/lelangi waktunya ditunda, yang secara garis besar peristiwanya belum terjadi. Namun disini lainnya Penggugat mendalilkan "lelang yang telah dilaksanakan" yang berarti peristiwanya telah terjadi dan minta untuk dinyatakan tidak sah;

e. Bahwa adanya kontradiksi diantara petition Penggugat i.e berdampak pemenuhan perjanjian quo menjadi tidak lengkap karena gugatan yang tidak jelas dan kabur;

Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum & dasar fakta dalam gugatan Penggugat serta adanya ambiguitas di antara petition Penggugat, maka telah mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak terarah atau hanya sekadar *overbroadly* sehingga formula gugatan menjadi tidak jelas dan mengandung ketentraman oleh karenanya haruslah dicolak;

Bahwa berdasarkan asas demi kepentingan beracara (*Process Decideringness*) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formal apabila dalil gugatan lelang & jelas atau tegas (*ubudelyke*) maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12-12-1976 Nomor 492 Klsip/1976, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang menjadi perkara i.e untuk mencolok atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*overbroadly overbroadly*);

Manibawa, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah mengajukan gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya mas dan dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dalam Konvensi di sini menjadi Tergugat dalam Rekonvensi, sedangkan Tergugat II dalam Konvensi di sini menjadi Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa segala apa yang tertuat dalam Konvensi mohon dianggapnya terulang kembali secara lengkap dalam Rekonvensi;
3. Bahwa sudah jelas dan pasti bahwa Tergugat Rekonvensi telah mendapat fasilitas kredit dan Penggugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana telah diuraikan pada jawaban Tergugat II Konvensi butir 3 di atas;
4. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 11 Perjanjian Kredit a quo tentang Jaminan, maka untuk menjamin kredit yang diberikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, telah diserahkan jaminan kredit amana lain sebagaimana telah diuraikan pada jawaban Tergugat II Konvensi butir 4 di atas;

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 1302 Klsip/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
 putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas penyerahan barang jaminan berupa tanah dan/atau bangunan a quo telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
6. Bahwa dalam perkembangannya kredit Terugat dalam Rekonvensi a quo telah dinyatakan macet oleh Pengugat Rekonvensi;
7. Bahwa walaupun kondisi pembayaran kewajiban Terugat Rekonvensi kepada Pengugat Rekonvensi telah macet, namun Pengugat Rekonvensi tetap berupaya untuk terus mengupayakan cara-cara penyelesaian kredit Terugat Rekonvensi di antaranya dengan mengabdikan pemilikan Terugat Rekonvensi sebagaimana jawaban Terugat II Konvensi butir 7 di atas yang di antaranya bertujuan untuk membantu likuiditas perusahaan Terugat Rekonvensi serta aktif menginformasikan kepada Terugat Rekonvensi mengenai jumlah kewajibannya;
8. Bahwa untuk lebih mengoptimalkan pengurusan permasalahan piutang Terugat Rekonvensi pada Pengugat Rekonvensi, maka diserahkanlah pengurusan piutang a quo kepada Terugat Rekonvensi yang dalam pelaksanaannya selama kurang lebih (1) (satu) tahun tidak kunjung ada perkembangan penyelesaiannya;
9. Bahwa sebelum akhirnya memutuskan menempuh upaya yang eksekusi terhadap objek hak tanggungan i.e. Pengugat Rekonvensi telah berulang kali pula menyampaikan teguran kepada Terugat Rekonvensi, namun hal tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang positif dari Terugat Rekonvensi yang dibuktikan dengan masih banyaknya nilai kewajiban Terugat Rekonvensi, sementara kewajiban Terugat Rekonvensi kepada Pengugat Rekonvensi adalah merupakan piutang Negara yang harus dituntaskan penyelesaiannya;
10. Bahwa dengan berdasarkan pada fakta yang terjadi dimana Terugat Rekonvensi berdasarkan penilaian Pengugat Rekonvensi tidak memiliki modal baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan sengaja mengulur-ulur waktu penyelesaian kredit (sejak tahun 2004 hingga tahun 2009 ketika telah eksekusi akan dilaksanakan) sebagaimana ditraikan pada dalil jawaban Terugat II Konvensi dan berdasarkan penilaian bahwa penyelesaian kewajiban i.e sulit untuk diharapkan mengingat tidak adanya sumber usaha bagi Terugat Rekonvensi dalam pengembalian atas fasilitas kredit yang telah diberikan a quo, maka sebagai upaya penyelesaian kredit a quo Pengugat Rekonvensi harus menggunakan haknya untuk melakukan penjaminan objek hak tanggungan atas kekusutan terdiri melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 yang dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaannya dilakukan dengan bekerjasama dengan Tergugat III Konvensi selaku penyenggara lelang dan Tergugat I Konvensi selaku Pejabat Lelang.

11. Bahwa namun dalam pelaksanaan lelang a quo Tergugat Rekonvensi sengaja telah menghalangi-halangi agar pelaksanaan lelang a quo tidak dapat berjalan dengan cara mengajukan gugatan a quo, sehingga penyelesaian kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi menjadi tertunda.
12. Bahwa faktanya Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang nyura-nyura mengabaikan waktu penyelesaian kredinya & tidak menampilkan sikap baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi.
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah sangat meragukan sikap baik Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan kredit yang sudah Penggugat Rekonvensi berikan, sehingga wajar jika untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menetapkan Sisa Jaminan (Conservator Beside) terhadap semua jenis kekayaan Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang jumlahnya cukup untuk menutup jumlah kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, dan khususnya terhadap persediaan dan mesin-mesin yang diikat Pemas sebagai mana tercantum pada Lampiran II Perjanjian Kredit No. 2003/196 tanggal 31-03-2003 dan Perjanjian Kredit No. 2003/265 tanggal 07-05-2000, berikut seluruh perizinan, pemeliharaan dan perpanjangannya dan terhadap 3 (tiga) tanah/bangunan yang menjadi jaminan kredit a quo sebagaimana diilahi jawaban Tergugat II Konvensi butir 4,3) berikut segala sesuatu yang berdiri dan terdapat di atas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang dianggap sebagai barang tetap.
14. Bahwa berdasarkan pada apa yang telah Tergugat II Konvensi sampaikan pada jawabannya dan Penggugat Rekonvensi sampaikan pada diilahi gugatan Rekonvensinya, maka sangat jelas kiranya dasar permasalahan yang sebenarnya mengapa pelaksanaan lelang a quo dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi, sehingga apa yang dijadikan alasan oleh Penggugat dalam Konvensi untuk menuntut putusan provisionil adalah sangat tidak berdasar hukum dan oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak tuntutan provisionil atas gugatan Penggugat dalam Konvensi.
15. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan tidak akan dapat ditambah oleh Tergugat Rekonvensi dan karenanya putusan dalam

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 1902/K/Pdt/2012

UPICADAM

Perwakilan Pengadilan Agung Republik Indonesia
Jalan Jendral Sudirman No. 100, Jakarta 10110
Telp. (021) 6261 4111 dan 6261 4112

Halaman ini adalah salinan elektronik dari putusan Mahkamah Agung yang telah dipublikasikan secara resmi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Halaman ini adalah salinan elektronik dari putusan Mahkamah Agung yang telah dipublikasikan secara resmi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun diajukan upaya Perlawanan (Protest), Banding, maupun Kasasi ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menonjolkan gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti mempunyai hutang/kewajiban terhadap Penggugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Kredit No. 2003.196 tanggal 31-03-2003 & Perjanjian Kredit No. 2003.263 tanggal 07-05-2003, berikut seluruh perubahan, pemeliharaan dan perpanjangannya;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan tidak jujur/wanprestasi terhadap ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
4. Menetapkan Sita Jaminan (Conservator Beslag) terhadap semua harta kekayaan Tergugat dalam Rekonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang jumlahnya cukup untuk menutup jumlah Ansuhan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, khususnya terhadap Peralihan dan mesin-mesin yang diikat Fidusia sebagaimana tercantum pada Lampiran II Perjanjian Kredit No. 2003.196 tanggal 31-03-2003 & Perjanjian Kredit No. 2003.263 tanggal 07-05-2003, berikut seluruh pemeliharaan, pemeliharaan dan perpanjangannya & terhadap 3 (tiga) tanah bangunan yang menjadi jaminan kredit a quo (sebagaimana diilahi jawahan Tergugat II Konvensi butir 4.3) berikut segala sesuatu yang berhadir dan terdapat di atas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang dianggap sebagai barang tetap;
5. Menyatakan demi hukum (recht verklaard) bahwa lelang obyek jaminan kredit merupakan hak kreditur/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan menyatakan secara sah dan dapat dijalankan lelang obyek jaminan kredit milik Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;
6. Menyatakan sah dan sah pada atas Sita Jaminan yang telah ditetapkan;
7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan terhadap seluruh obyek barang jaminan yang telah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pelunasan kredit sejak putusan perkara a quo diucapkan;
8. Sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (onbrecht van gewijde);
9. Menyatakan tindakan upaya pelepasan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah dalam rangka melaksanakan hak-hak Penggugat Rekonvensi selaku

12

UPGADG
Pusat Penelitian dan Pengembangan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Jl. Kertajaya No. 100, Jakarta 10110
Telp. (021) 3841111 (10 Lini)
Fax. (021) 3841111 (10 Lini)
E-mail: p2@mahkamahagung.go.id

Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai kewenangan melakukan penjualan di muka umum melalui lelang.

- 10. Menolak tuntutan konvensional atas gugatan Penggugat dalam Konvensi;
- 11. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dipertahankan lebih dahulu, walaupun didasarkan upaya Perlawanan (overse), Dinding dan Kasasi;
- 12. Menghukumi Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh siklus perkara;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 42/Pdt.G.2/2010/PN.SMG tanggal 09 Agustus 2010 yang isinya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

TENTANG PROVISI :

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

TENTANG POKOK PERKARA :

- Menghukumi gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa proses pengurusan piutang yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap hutang Penggugat melanggar hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan tidak sah;
- Menyatakan meminda pelaksanaan lelang atas barang jaminan hutang milik Penggugat yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I sebagaimana surat dari Tergugat II No. smg/17133R tanggal 17 Februari 2010 yang ditujukan kepada Penggugat, dan/atau lelang hutang yang dilaksanakan sesudahnya sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukumi Tergugat I, Tergugat II, Konvensi, Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang seluruhnya ditaksir sebesar Rp1.246.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam rangka handling atas permohonan Penggugat dan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 187/Pdt/2011/PT.Smg tanggal 29 September 2011 yang isinya sebagai berikut:

114 194.4129.64 761 No. 1512/PA/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Menentang permohonan banding dari Penggugat/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II/Para Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 09 DESEMBER 2010 Nomor 43/Pdt.G/2010/PN Smg, yang ditambahkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat/Pembanding I seluruhnya.

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding I seluruhnya.

DALAM REKONVENSI :

- Mengabalkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi Tergugat II Konvensi/Pembanding II sebagai:
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi/Pembanding I terbukti mempunyai janji/sewajiban terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pembanding II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2003/106 tanggal 31 Maret 2003 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003/253 tanggal 03 Mei 2003, beserta seluruh perubahan, pembaruan dan perpanjangannya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding I telah melakukan eden janji/wangpresiasi terhadap ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
- Menyatakan dari hukum (*Recht Feitelijk*) bahwa barang objek jaminan kredit merupakan hak kreditor/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pembanding II dan menyatakan secara sah dan dapat dijaminan barang objek jaminan kredit milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I;
- Menyatakan tindakan upaya pelaksanaan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah dalam rangka melaksanakan hak-hak Penggugat Rekonvensi selaku pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai kewenangan melakukan penjualan dimuka umum melalui lelang;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pembanding II selain dan selanjutnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding I/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekomendasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesalah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding I – Terbanding pada tanggal 15 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding I – Terbanding dengan perantara kuasahanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Desember 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari aktu permohonan kasasi No. 42/PdL/G/2010/PN.Smg.Jd. No. 65/Pd.K/2011/PN.Smg yang dibacakan oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diiklan oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kementerian Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2011.

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding – Pembanding II/Para Pemohon Kasasi yang pada tanggal 18 Januari 2012 telah dibentulu tentang memori kasasi dan Penggugat/Pembanding I – Terbanding/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kementerian Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 31 Januari 2012;

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 dalam memori kasasinya tersebut sudah pokok-pokoknya ialah

1. **JUDEX FACTI** in casu Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah salah menegakkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku.
 1. Bahwa dalam perkara perkara tugas Hakim adalah menemakan kebenaran formal (*formele waarheid*) yaitu cukup sekedar kebenaran yang sesuai dengan formalitas yang diatur oleh hukum. Akan tetapi dalam perkara a quo pertimbangan **Judex Facti** telah merupakan jiwa dan hukum pidana yang mencari kebenaran formal berdasarkan bukti-bukti yang ada dan bahkan melanggar aturan-aturan hukum yang membolehkan putusan ini harus dibatalkan;
 2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah mengingkari adanya hubungan hukum jenis Perjanjian Kredit yang dibebani Hak Tanggungan dengan Terbanding Kasasi II/Tergugat II, maka bagi Pemohon Kasasi sangatlah aneh, jika

Hd. 21.041.24.Hd. Ra. No. 1422/KVA/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sebagai besar justru mempersialkan mengenai kredit masa. Oleh karenanya menurut Pemohon Kasasi, hal tersebut merupakan usaha untuk mengakhiri pokok gugatan Pemohon Kasasi yaitu proses pengurusan piutang negara yang telah melanggar hukum yang akhirnya menghasilkan pelaksanaan lelang hak jaminan yang tidak sah dan tidak hukum, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II (yang merupakan Badan Usaha Milik Negara) melalui Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi III;

3. Bahwa telah jelas diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 tentang Pengurusan Piutang Negara, khususnya pada Bab XXV tentang PENARIKAN pada bagian Pertama, mengenai usul penarikan sebagaimana diatur dalam Pasal 297, dinyatakan:

- (1). Penyembah piutang dapat mengajukan usul penarikan pengurusan piutang negara untuk keperluan restrukturisasi hutang;
- (2). Usul penarikan disampaikan secara tertulis dengan dilengkapi rencana pelaksanaan restrukturisasi hutang;

Hal ini berarti, bahwa setiap usulan penarikan pengurusan piutang harus memenuhi syarat:

1. Hanya dapat diajukan dengan alasan akan diadakan keperluan restrukturisasi hutang dan bukan dengan tujuan yang lainnya, termasuk untuk pengajuan lelang hak tanggungan;
 2. Harus dilengkapi rencana restrukturisasi hutang;
4. - Bahwa dalam perkara ini, Termohon Kasasi II telah mengajukan usul penarikan kembali pengurusan piutang atas nama Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I, berdasarkan surat Nomor : SMC/71/267R tanggal 18 Maret 2008 perihal Penarikan Pengurusan Piutang Negara Debitur Masri atas nama PT. Andalis Utama, dengan alasan akan dilakukan restrukturisasi. (vide : T.1 - 10);
- Bahwa terhadap penarikan kembali pengurusan piutang atas nama Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I, telah disetujui Termohon Kasasi I, berdasarkan Surat No. 8-32/PI/PNC.15.01/2009 tanggal 16 April 2009 tentang Penyetujuan Usul penarikan Kredit masa atas nama PT. Andalis Utama Reg. 2006.07.00413; Walaupun tanpa disertai rencana pelaksanaan restrukturisasi hutang. Sehingga pada proses persetujuannya telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Pasal 297 angka (2) (vide : P.1 dan T.1-11).



Dirèktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya dengan dikeluarkannya Surat Persetujuan Penarikan Pinjaman Negara terhadap Terduga II, Jelas Termohon Kasasi I juga telah melanggar Pasal 299 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XXV tentang Persetujuan pada bagian Pertama, mengenai persetujuan dan penolakan yang menyebutkan :
"Kantor Pelayanan pajak meneliti rencana pelaksanaan restrukturisasi hutang yang disampaikan oleh penverah putang";
Bahwa persetujuan atas penarikan putang ini membawa konsekuensi hukum, Termohon Kasasi II seharusnya melakukan prosedur restrukturisasi terhadap hutang Pemohon Kasasi, sebagaimana alasan hukumnya Nomor SMC/71267/R tanggal 18 Maret 2009, dan telah disetujui oleh Termohon Kasasi I berdasarkan Surat No. S - 32/PUPNC.15.01/2009 tanggal 16 April 2009;
- 5. Bahwa ternyata Termohon Kasasi II sama sekali tidak melaksanakan prosedur restrukturisasi hutang terhadap Pemohon Kasasi, melainkan justru langsung menyerahkan penangunan hutang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi III untuk melakukan proses pelatangan aset milik Pemohon Kasasi melalui Termohon Kasasi I. Dengan demikian jelas bahwa Termohon Kasasi II telah melanggar Pasal 298 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007, yang menyebutkan :
Untuk putang negara perbankkan restrukturisasi hutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 297 adalah restrukturisasi hutang yang dilaksanakan Penyerah sesuai dengan ketentuan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan Pedoman Restrukturisasi yang diterbitkan oleh Penyuruh Hutang yang bersangkutan;
- 6. Bahwa apabila Jufex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang mempertimbangkan tidak dimungkinkannya lagi dilakukan restrukturisasi, karena debitur tidak prospektif lagi dan manajemen tidak kooperatif dan tidak beritikad baik, sesuai baik T. II-21 dan T. II-23, maka pertimbangan ini harus dibatalkan karena merupakan perimbangan hukum yang tidak benar dan tidak tepat adanya, dengan argumentasi hukum ;
- 6L. Bahwa pertimbangan tersebut sangat dangkal dan subyektif, mengingat bagaimana mungkin didapat suatu kesimpulan debitur (Pemohon Kasasi) tidak prospektif lagi dan manajemen tidak kooperatif dan tidak beritikad baik apabila prosedur restrukturisasi sama sekali tidak dilakukan;

Hal. 23 dari 29 hal. Put. No. 190 K/Pes/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

62 - Bahwa apabila pertentangan Judes Facti didasarkan kepada ketentuan Internal Termohon Kasasi II mengenai Keputusan Komite Kebijakan Kredit No. KRK/CPC114/2006 tanggal 10 September 2006 angka 4 (vide : T.H-21), maka hal ini sangatlah bertentangan dengan fakta-fakta yang ada, dan tidak dapat dipertahankan lagi di tingkat Judes Facti.

Bahwa hal ini penting kami kemukakan, mengingat usulan penarikan hutang Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I diungkap jauh-jauh hari setelah keputusan internal tersebut. Hal ini dapat dilihat dari surat Termohon Kasasi II Nomor : SMC/ 7.1/267/R tanggal 18 Maret 2009 tentang penarikan penggunaan piutang, dengan alasan akan diadakan restrukturisasi. Hal ini berarti :

- Termohon Kasasi II tidak akan mengajukan penarikan penggunaan piutang kepada Termohon Kasasi I dengan alasan restrukturisasi, apabila hal itu secara internal tidak dimungkinkan lagi;
- Kebijakan internal Termohon Kasasi II sebagaimana dimaksud dalam buku T.H-21 yang baru, tidak dapat dijadikan acuan untuk tidak dilakukannya prosedur restrukturisasi setelah adanya persetujuan penarikan piutang yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I, dan itu justru menunjukkan ketidak-luasan Termohon Kasasi II.

3. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dikalahkan sebagai debitur yang tidak baik, dimana kita mungkin dapat mengali catatan Judes Facti, apabila selama dalam proses masa pengembalian hutang, Pemohon Kasasi juga telah melakukan tindak baik, dengan melakukan pengajuan aset nya sendiri berupa :

- a. 1 (satu) unit apartemen yang terletak di Mall Taman Argyrik Blok Kirchara Tower 7 Lantai 16 No. 16 R (Jl. Lotjend S Premadi Jakarta Barat) SHM No. 2163,
- b. 2 (dua) unit Truck merk Mitsubishi dalam Kondisi baik.

Namun hasil penjualan aset tersebut ternyata tidak transparan dan tidak pernah diperhitungkan untuk mengangahi hutang pokok Pemohon Kasasi, dan bahkan jumlah hutang Pemohon Kasasi menjadi semakin besar,

 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**
putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa mengingat tidak dilakukannya proses restrukturisasi, maka tidak berlebihan pula Pemohon Kasasi berpegang terhadap pertimbangan hakim yang dilontir oleh Juez Facti i.e. Pengadilan Negeri Semarang pada putusan perkara No. 42/Pdt.G/2016/PN.Semg, khususnya pada halaman 60 dan 61 yang pada intinya menyatakan:

7.1. oleh karena dalam proses tersebut tidak ada pembatasan restrukturisasi maka mengakibatkan tidak dapat dibayarnya suatu pernyataan bersama mengenai sisa jumlah hutang yang menjadi kewajiban Penggugat/Ternohon Kasasi ds (vide : halaman 60) alinea 1);

7.2. proses pengurusan piutang Penggugat/Ternohon Kasasi yang semula diserahkan oleh Tergugat II/Ternohon Kasasi II kepada Tergugat I/Ternohon Kasasi I dan kemudian ditarik kembali untuk dilaksanakan oleh Ternohon Kasasi III, selanjutnya dilaksanakan kembali oleh Tergugat I/Ternohon Kasasi I, justru menunjukkan tidak kecakwenta pihak Ternohon Kasasi II dalam hal penyerahan pengurusan piutang Pemohon Kasasi ds (vide : halaman 60 alinea 2);

7.3. oleh karena pengurusananya telah melanggar peraturan perundang-undangan yang ada, maka salah selayaknya menurut hukum untuk dianda terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya restrukturisasi hutang untuk menentukan kepastian jumlah sisa hutang Penggugat/Ternohon Kasasi ds (vide : halaman 60 alinea 3);

7.4. justru dengan dilaksanakannya restrukturisasi maka akan dapat diperuntungkan karena dan atau keadaan debiturnya ds (vide : halaman 61 alinea 2);

8. Bahwa konsekuensi hukumnya, maka apabila pelanggaran tersebut tetap dilakukan oleh Para Ternohon Kasasi tanpa adanya proses restrukturisasi terlebih dahulu, dan belum adanya kepastian tentang jumlah hutang Pemohon Kasasi dalam suatu pernyataan bersama, maka penjualan aset milik Pemohon Kasasi melalui pelanggaran umum menjadi Cacat Hukum dan harus dinyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum.

9. Bahwa alasan kasasi yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi bukanlah penghargaan terhadap suatu pembuktian melainkan berdasarkan argumentasi hukum yang tepat, karena terbukti apabila Juez Facti i.e. Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah salah menerangkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, khususnya dalam menyalahkan Peraturan Menteri Keuangan

141/24 dan 139/24/Pdt. Int. /2025/Pdt/010

Diselenggarakan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia
Pusat Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Kebijakan
Kantor: Gedung Mahkamah Agung, Jl. Kertajaya No. 1, Jakarta Pusat 10119
Telp: (021) 341 2101-2102

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 128/PMK/06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 tentang Pengurusan Pinang Negara, khususnya Bab XXV tentang Penarikan. Karena pada maknanya telah terjadi kesalahan prosedur dalam pengurusan pinang dan tidak pernah dilakukan proses restrukturisasi terhadap Pemohon Kasasi setelah adanya persetujuan penarikan pengurusan pinang dari Termohon Kasus II kepada Termohon Kasus I, sebagaimana alasan Termohon Kasus pertama.

II. Bahwa karena Juez Facti ie. Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada bagian Rekomendasi secara otomatis otomatis, mengambil alih seluruh pertimbangan hakim Konvensi, maka Pemohon Kasus juga mohon agar Mahkamah Agung mempersembahkan kembali dalil keberatan kami ini pada bagian Rekomendasi;

II. Bahwa berdasarkan seluruh argumentasi hukum di atas, maka pertimbangan hukum yang dibuat oleh Juez Facti ie. Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang sudah sepatutnya untuk dibatalkan dan diganti sebagaimana isi petiluan gugatan Pemohon Kasasi atau sebaliknya dikembalikan semula seperti isi amar putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara No. 42/Pdt.G/2010/PN.Smg tanggal 09 Agustus 2010.

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

Dahwa alasan kasasi Pemohon Kasus/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekomendasi tidak dapat diterima. Juez Facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi sebagai debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengajukan objek hak tanggungan untuk pelaksanaan hutang debitur;
- Bahwa penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan kewenangannya yang ditunjukkan oleh Undang-Undang, oleh karena itu pelaksanaan sah;
- Bahwa pertimbangan Juez Facti (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Juez Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HERMAN LAKSANA tersebut harus ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mempertimbangkan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L T :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HERMAN LAKSANA** tersebut.

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Disebabkan diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 30 April 2013 oleh **H. Suwardi, SH, MH**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH**, dan **Dr. H. Hamden, SH, MH**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Rafis Kusriin, SH, MH**, Panitera Pengadilan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

nd./
Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH,
nd./
Dr. H. Hamden, SH, MH.

Ketua :

nd./
H. Suwardi, SH, MH.

Biaya-Biaya :

1. Materai Rp. 5.000,00
2. RedaksiRp. 5.000,00
3. Administrasi KasasiRp489.000,00
Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti

nd./
Rafis Kusriin, SH, MH.

Hari, 27, dan 28 Mei 2013, No. 190/1016/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
s.d. Panitera
Panitera Muda Perdata

(PRI PAMBUDI TEGUH S.H.M.H.)
NIP. 19610313 1988031 003