

BAB III

LELANG HAK MILIK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN PUTUSAN NOMOR 332 K/Pdt/2014 TENTANG HAK TANGGUNGAN

A. Kedudukan Para Pihak

Dalam kasus lelang hak milik atas tanah yang termasuk para pihaknya, adalah sebagai berikut: Ny. Inggriawati, bertempat tinggal di Jalan Aria Timur Raya Nomor RT 006/RW 002, Kelurahan Gipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung dalam kasus ini sebagai Penggugat, yang mana dalam hal ini memberi kuasa kepada Jefri Sinaga, S.H., M.Si. dan kawan-kawan Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 561 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2013, selanjutnya sebagai Tergugat yaitu PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) DANA PUTRA MANDIRI, yang berkedudukan di Jalan Pasirkaliki Nomor 122-124 Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deni Hidayatuloh, S.H., berkantor di Jalan Lombok Nomor 1A Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2013. Kemudian ada pun sebagai Tergugat II yaitu Pemerintah Republik Indonesia Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan negara Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (KPKNL Bandung) berkedudukan di Jalan Ambon Nomor 1 Kota Bandung. Selanjutnya adapun Tergugat III yaitu SONYALI SOLY selaku Pemenang Lelang, bertempat tinggal di Jalan Cipaganti Nomor 90 RT005/RW 007, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan

Coblong, Kota Bandung. Kemudian Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, dalam kasus ini Turut Tergugat, yang berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586 Kota Bandung.

B. Kronologis Pemberian Kredit oleh BPR Kepada Debitur

Bahwa Ny. Inggriawati (Penggugat) adalah nasabah debitur dari PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Dana Putera Mandiri (Tergugat I) yang sebelumnya Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Kredit Nomor 3 tertanggal 11 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang bernama Vianna Dewi Tina Oriepkartawinata bertempat tinggal di Bandung, sebagaimana tugas dan fungsi utama BPR berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 13, mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu.
2. Memberikan kredit kepada masyarakat.
3. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil.

Jumlah hutang pokok Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan bunga sebesar 28% (dua puluh delapan persen) per tahun, provisi (biaya), biaya, administrasi dan denda. Dalam perjanjian kredit terdapat prestasi yang harus di penuhi oleh Penggugat, penggugat diwajibkan untuk membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit tersebut untuk pengembalian dan/atau pelunasan sejumlah hutang pokok dan bunga sebesar Rp4.670.373,00 (empat juta enam ratus tujuh puluh

ribu tiga ratus tujuh puluh tiga ribu) selama 60 (enam puluh) bulan. Untuk menjamin pengembalian hutang pokok dan bunga Penggugat sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 11 Desember 2006 tersebut adalah Penggugat menyerahkan tanah dan bangunan objek tanah bangunan objek dan sengketa sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat I, yaitu sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam sertifikat hak milik Nomor 1328/Kelurahan Cipamokolan, Surat Ukur tanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/1999, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Rancasari, Kelurahan Cipamokolan, dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kaveling Nomor D-11, tertulis atas nama Nyonya Inggriawati sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat I.

Sesuai dengan dengan pasal 6 dalam Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 11 Desember 2006 tersebut adalah Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan baik dan benar yaitu dengan membayar angsuran jumlah hutang pokok dan bunga setiap bulan berjalan sebesar Rp4.670.373,00 (empat juta enam ratus tujuh puluh ribu tiga ratus tujuh puluh tiga) selama 12 bulan sejak tanggal 11 Januari 2007 sampai dengan tanggal 11 Desember 2007 dengan jumlah total angsuran seluruhnya sama dengan sebesar Rp86.044.476,00 (delapan puluh enam juta empat puluh empat juta empat ratus tujuh puluh enam rupiah). Namun dalam perjalanannya sering terjadi hal tidak di inginkan, suami Penggugat pergi meninggalkan rumah, Penggugat dan anak-anaknya, dan suami penggugat tidak melaksanakan tanggung jawabnya sebagaimana menafkahi Penggugat dan anak-

anaknyanya sejak bulan Januari 2008. Maka karena itu sejak bulan Januari 2008 Penggugat menjadi sendiri bertindak sebagai ibu dan sekaligus sebagai bapak untuk mencukupi kebutuhan hidupnya dan ketiga anaknya sehingga Penggugat tidak sanggup lagi melanjutkan pembayaran angsuran hutang pokok dan bunga kepada Tergugat I sebagaimana mestinya.

Pada tahun 2010 Penggugat telah berulang kali mengajukan permohonan keringanan bunga dan denda atas sisa hutang pokok tersebut kepada Tergugat I dan selanjutnya Penggugat melakukan perhitungan hutang, bunga, dan denda sendiri kepada Tergugat I sebesar 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) setelah dikurangi angsuran hutang pokok dan bunga selama 12 bulan, akan tetapi Tergugat I dalam pendiriannya perhitungan pelunasan hutang pokok, bunga dan denda sebesar Rp290.000.000,00 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) tanpa dilakukan dasar perhitungan yang jelas. Hal ini sengaja dilakukan Tergugat I *tendensius*¹¹⁸ karena Tergugat I berkeinginan agar objek yang dijamin oleh Penggugat dalam perjanjian kredit tersebut yang dalam perkara ini sebagai objek sengketa diserahkan Penggugat sebagai pembayaran pelunasan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I.

Kemudian Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat, atas permohonan lelang dari Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan atas jaminan Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 11 Desember 2006 tersebut sebagaimana dalam Surat Permohonan Lelang Nomor 37/DIR/DPM/III/11 tertanggal 07 maret 2011 kepada Tergugat II, Tergugat II telah

¹¹⁸ KBBi Tendensius arti kata bersifat berpihak atau sering menyusahkan (melawan)

menetapkan hari dan tanggal lelang pada hari Jumat, 15 April 2011 sebagaimana dalam surat Tergugat II Nomor S-1241 WKN.81KNL.0105/2011 pada tanggal bulan dan tahun akan tetapi pelelangan tersebut tidak jadi dilaksanakan tanpa alasan yang jelas. Selanjutnya atas permohonan lelang lanjutan dari Tergugat I sebagaimana dalam Surat Permohonan Lelang Nomor 54/DPM/S-KEL/IV/2012 tanggal 12 April 2012 adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Bandung) (Tergugat II) telah melaksanakan eksekusi lelang atas objek hak tanggungan termaksud pada tanggal 26 Juni 2012, dan menunjuk Tergugat III sebagai pemenang lelang dengan harga jual Rp550.500.000,00 (lima ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah), berdasarkan dan sebagaimana ternyata dari Risalah Lelang Nomor 786/2012 tanggal 26 Juni 2012.

Bahwa menurut ketentuan undang-undang yang berlaku penjualan atas objek hak tanggungan secara lelang wajib diberitahukan kepada nasabah debitur (Pemberi hak tanggungan), akan tetapi dalam hal ini pelaksanaan lelang tanggal 26 Juni 2012 tersebut Tergugat II sama sekali tidak memberitahu Tergugat I kepada Penggugat selaku Termohon Lelang, tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum¹¹⁹ yang mana merugikan Penggugat sebagai pemberi hak tanggungan *Vide* (lihatlah dan/atau tengoklah) Pasal 1365 KUHPerdara (BW). Karena pelaksanaan lelang tersebut sama sekali tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat selaku termohon lelang maka demi hukum penjualan atas objek hak

¹¹⁹ Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPer atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

tanggung secara lelang sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 786/2012 tertanggal 26 Juni 2012 termaksud haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum sama sekali.

Bahwa pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan tersebut baru diketahui Penggugat 20 hari setelah lelang dilaksanakan berdasarkan Surat Pemberitahuan dari Tergugat I melalui kuasa hukumnya Nomor 014/PSAA/SPNII/2012 tertanggal 16 Juli 2012, limit harga jual objek lelang sangat tidak wajar. Nilai harga objek lelang dijual dengan harga sebesar Rp550.500.000,00 (lima ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah) padahal nilai harga jual objek hak tanggungan tersebut menurut harga umum setempat minimal sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah).

Bahwa seharusnya sesuai dengan asas kepatutan atau itikad baik Tergugat I selaku Bank (kreditur) tidak menentukan sendiri harga jual atas objek hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet debitur seyogianya penaksiran harga ditentukan oleh suatu perusahaan penilai (*Oppraisal Company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik. Penentuan limit harga atas objek lelang tersebut oleh Tergugat I selaku Bank (kreditur) sangat tidak wajar jauh dibawah harga umum setempat karenanya tindakan Tergugat I dalam hal penurunan harga objek lelang dimaksud telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan azas itikad baik.

Bahwa selain tindakan-tindakan melawan hukum¹²⁰ dan kepatutan dalam hal pelaksanaan lelang penentuan limit harga jual objek lelang tersebut, juga Tergugat I tidak menyerahkan sisa penjualan objek lelang tersebut kepada Penggugat. Kemudian Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II ke Pengadilan Negeri Bandung, yaitu: “*pertama* (dalam Provisi) Menangguhkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1328/Kelurahan Cipamokolan, Surat Ukur tanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/1999, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Rancasari, Kelurahan Cipamokolan, dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kaveling Nomor D-11 dari atas nama Nyonya Inggriawati menjadi atas nama Sonyali Soly, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan/atau pasti, *kedua* menyatakan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor 786/2012 tanggal 26 Juni 2012 tersebut adalah tidak sah karena tidak memiliki kekuatan hukum sama sekali, *Ketiga* menyatakan Risalah Lelang Nomor 786/2012 tanggal 26 Juni 2012 tersebut tidak menimbulkan hak apapun bagi Tergugat III (Sonyali Soly) dan kewajiban bagi Penggugat, *Keempat* menyatakan Tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang dan penetapan limit harga atas objek lelang tersebut.”

¹²⁰ Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu: adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalah dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan- perbuatan dengan kerugian

Untuk menghindari gugatan penggugat *a quo* (tersebut) tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) para Tergugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung atau Majelis Hakim agar yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan dalam Perkara ini berkenan mempertimbangkan, selanjutnya memutuskan :

“Melakukan penyitaan jaminan terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat hak milik Nomor 1328/Kelurahan Cipamokolan, Surat Ukur tanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/1999, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Rancasari, Kelurahan Cipamokolan, dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kaveling Nomor D-11, tertulis atas nama Nyonya Inggriawati. Dan mendaftarkan penyitaan jaminan tersebut pada buku tanah register berjalan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.

Bahwa gugatan Penggugat tersebut telah didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan bersifat otentik, sehingga menjadi beralasan dan berdasar hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya. Namun hakim menolak permohonan kasasi Penggugat yaitu Ny. Inggriawati dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

C. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara UUHT

Menimbang bahwa dalam surat gugatannya Penggugat telah mengajukan permohonan provisi yang intinya agar Majelis Hakim menangguhkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1328/Kelurahan Cipamokolan, Surat Ukur tanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/1999, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Rancasari, Kelurahan Cipamokolan, dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kaveling Nomor D-11 dari atas nama Nyonya Inggriawati menjadi atas nama Sonyali Soly, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan/atau pasti dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi tersebut Majelis Hakim memeberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa menurut Pasal 332 RV, tuntutan provisi adalah tuntutan pendahuluan yang mendahului perkara pokok agar pengadilan memutuskan terlebih dahulu dalam kasus tertentu sebelum pemeriksaan pokok perkara dilanjutkan, itu tindakan darurat sementara untuk melindungi kepentingan penuntut (Penggugat) dan menurut putusan provisi tidak dikabulkan apabila berkenaan dengan pokok perkara.
- Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti berkas perkara, ternyata permohonan provisi yang diajukan Penggugat tersebut telah memasuki pokok perkara.

Menimbang bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan, menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI., Jakarta, 2008 tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai berikut;

- Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan: “apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, atau

- b) Titel eksekusi yang terdapat dalam Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

- Bahwa selanjutnya dalam Pasal 224 HIR menyatakan:

“Surat *Grosse* dari pada akte hipotek dan surat utang yang diperbuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan ”Atas Nama Keadilan” berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam pegangannya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya boleh dilakukan, jika sudah diizinkan dengan putusan Hakim. Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali

atau sebahagiannya di luat daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu maka diturutlah peraturan pada Pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.”

Bahwa hal tersebut juga diatur dalam RV Nomor 198/1908 yang mengatur eksekusi *grosse* akta dimana hak tanggungan tersebut dijual melalui pelelangan umum melalui tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan yaitu dengan cara dan berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”

Bahwa dengan demikian telah cukup jelas diterangkan bahwa proses lelang terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat hak milik Nomor 1328/Kelurahan Cipamokolan, Surat Ukur tanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/1999, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Rancasari, Kelurahan Cipamokolan, dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kaveling Nomor D-11, tertulis atas nama Nyonya Inggriawati yang tidak melalui Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, selaku demikian itu proses pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan termaksud adalah cacat hukum, *vide* Pasal 27 Permenkeu Nomor 93/PMK/06/2010 tertanggal 23 April 2010 jo. Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K/Pdt/1994 tertanggal Januari 1986.

Menimbang bahwa tentang harga limit ini, diatur ketentuannya dalam Pasal 9 alinea Pertama Peraturan Lelang Nomor 189/1908, yang antara lain berbunyi sebagai berikut: “Pengawas Kantor Lelang Negara menentukan patokan harga terendah sebagai ukuran penawaran harga yang disetujui”

Pertama: Bahwa jika berpegang pada ketentuan tersebut, maka harga limit sama sekali tidak diterangkan merupakan salah satu syarat mutlak keabsahan pelelangan, dan juga ketentuan dalam Pasal 9 alinea Pertama tersebut tidak berisi pembatalan lelang yang tidak dilengkapi dengan harga limit

Kedua: Bahwa untuk mencapai kebenaran materiil tersebut, peradilan adalah bertindak komprehensif dalam menjalankan peradilan baik yang bersifat teknis maupun substansial, seluruh hal mana dipandang sangat berpengaruh dan menentukan keadilan yakni tepat secara komprehensif

Ketiga: Berkenaan dengan pandangan system peradilan yang baik sebagaimana dikemukakan di atas secara nyata Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung dalam perkara ini telah melakukan langkah yang tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada bahkan telah keliru dalam menerapkan hukumnya.

Bahwa Penggugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Hakim Pertama tersebut Hakim Pertama *a quo* tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali dengan alasan hukum sebagai berikut:

Pertama: Bahwa dalam pertimbangannya, *Judex Facti* menyatakan bahwa “Pelaksanaan pelelangan tersebut telah sesuai dengan ketentuan-

ketentuan dalam HIR bab kesembilan bagian kelima”, sedangkan merujuk pada HIR bab kesmbilan bagian kelima tersebut, maka pelaksanaan lelang yang dimaksud hakim adalah perihal lelang eksekutorial, sedangkan dalam proses lelang atas objek hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1328/ kelurahan Cipamokolan, surat ukur tertanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/ 1999 seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) terletak di provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Gedebage Kecamatan Rancasari, kelurahan cipamokolan dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kav Nomor D-11 tertulis atas nama nyonya Inggiawati, berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Risalah Lelang Nomor 786/2012 tanggal 26 Juni 2012 tersebut, adalah lelang dilakukan tanpa melalui Penetapan Hakim Pengadilan Negeri IA Bandung;

Kedua: Bahwa sikap Termohon Kasasi I dan/atau Tergugat I dalam perkara ini perihal pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1328/ kelurahan Cipamokolan, surat ukur tertanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/ 1999 seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) terletak di provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Gedebage Kecamatan Rancasari, kelurahan cipamokolan dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kav Nomor D-11 tertulis atas nama Nyonya

Inggriawati tanpa melalui proses sita atas perintah pengadilan adalah cacat hukum;

Ketiga: Bahwa menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan: “Bahwa objek penjualan hak tanggungan melalui suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, hal ini juga selaras dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI., Jakarta 2008 menyatakan: “Bahwa eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan proses eksekusi melalui proses teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan”;

Keempat: Bahwa terhadap proses lelang barang jaminan hutang Pemohon kasasi/Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1328/ kelurahan Cipamokolan, surat ukur tertanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/ 1999 seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) terletak di provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Gedebage Kecamatan Rancasari, kelurahan cipamokolan dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kav Nomor D-11, tertulis atas nama Nyonya Inggriawati, seharusnya melalui proses/penetapan lelang

Ketua Pengadilan Negeri IA Bandung selaku institusi yang memiliki kompetensi untuk mengeluarkan penetapan lelang;

Kelima: Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum tersebut di atas adalah pelaksanaan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1328/ kelurahan Cipamokolan, surat ukur tertanggal 28 Juni 1999 Nomor 101/Cipamokolan/ 1999 seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) terletak di provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Gedebage Kecamatan Rancasari, kelurahan cipamokolan dan setempat dikenal dengan nama Jalan Aria Timur Komp. Perumahan Aria Graha Regency Kav Nomor D-11 tertulis atas nama Nyonya Ingriawati adalah telah mengandung cacat formal lelang eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 k/Pdt/1994 tertanggal 30 Januari 1986, maka dengan demikian pelaksanaan lelang sebagai subjek hukum Pemohon Kasasi/Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak berdasar menurut hukum;

Keenam: Bahwa terhadap Pertimbangan Hukum yang menyatakan : Pengawas Kantor Lelang Negara menentukan patokan harga terendah sebagai ukuran penawaran harga yang disetujui, Termohon Kasasi I/Tergugat I atas bantuan Termohon Kasasi II/Tergugat II telah menentukan harga

objek lelang hak tanggungan sebesar Rp550.500.000,00 (lima ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah), padahal sesuai dengan harga jual di pasaran berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) adalah sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), selaku demikian itu harga objek lelang tersebut adalah sangat tidak wajar jauh di bawah harga umum dan telah menciderai rasa keadilan semua pihak yang menghormati dan mencintai rasa keadilan.

Bahwa dengan seluruh keberatan tersebut, maka Mahkamah Agung RI Indonesia dalam perkara kasasi ini kiranya berkenan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/Pdt/2013/PT.Bdg tertanggal 5 September 2013 jo. Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung Nomor 395/Pdt/G/2012/PN.Bdg tanggal 14 Mei 2013, dengan demikian itu Mahkamah Agung Republik Indonesia menjadi memeriksa dan mengadili sendiri dalam hal mana Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bertetap dalam gugatan dan bukti-buktinya;

Adapun dasar pertimbangan Mahkamah Agung, yaitu sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, bahwa Penggugat mendalilkan penentuan harga limit tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), namun dalam persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti pendukung tentang dalil tersebut dan pelelangan

yang dilakukan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak;

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny.Inggriawati tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

D. Landasan Teori Hakim

Lapangan hukum perdata dikenal adanya bermacam-macam cara perolehan hak milik sebagaimana diuraikan dalam Pasal 584 KUHPerdata, yaitu:

1. Pendakuan (*toeegening*), yaitu cara memperoleh hak milik dengan mendaku (mengambil) barang-barang bergerak yang belum ada pemiliknya (*resnullius*)
2. Ikutan (*natrekking*), yaitu memperoleh benda karena benda itu mengikuti benda yang lain. Perolehan hak dengan ikutan terjadi karena

benda yang pokok mengalami pertambahan karena faktor alam, seperti buahnya pohon.

3. Kadaluwarsa (*verjaring*), adalah cara perolehan hak milik karena lampaunya waktu 20 tahun (dalam hal ada alas hak) atau 30 tahun (tanpa alas hak).
4. Pewarisan (*erfopvolging*) baik menurut undang-undang ataupun wasiat, adalah cara perolehan hak milik bagi para ahli waris atau *boedel* warisan yang ditinggalkan pewaris.
5. Penunjukkan atau penyerahan (*levering*) berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, adalah cara perolehan hak milik karena adanya pemindahan hak milik dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang memperoleh hak milik itu. Pemindahan hak milik terjadi karena adanya peristiwa perdata sebagai alas untuk itu, seperti jual beli.

Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut. Sedangkan kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.¹²¹

Perjanjian jual beli tunduk dan diatur oleh KUHPerdata, diantaranya Pasal 1347 KUHPerdata yang berbunyi: "Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya

¹²¹ Lihat Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 8-21

diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan di dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.”

Berdasarkan Pasal 1347 di atas, para pihak dalam perjanjian, disamping harus tunduk kepada isi perjanjian, juga harus tunduk kepada kebiasaan yang selama ini dilakukan dalam lapangan hukum perdata.

Para pihak dalam perjanjian jual beli harus tunduk dan patuh kepada isi perjanjian dan kebiasaan. Pihak penjual harus menunaikan kewajibannya begitu pula sebaliknya. Apabila salah satu pihak wanprestasi, maka pihak yang lain berhak menuntut haknya melalui lembaga litigasi. Menurut penulis, keadaan demikian dapat diartikan sebagai timbulnya utang pada satu pihak, dan piutang pada pihak lain.

Undang-undang pada dasarnya telah membentuk suatu lembaga jaminan bagi pemenuhan prestasi debitor pada saat wanprestasi, melalui pengaturan Pasal 1131 dan 1132 KUHPperdata. Pasal 1131 KUHPperdata berbunyi: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Pasal 1132 KUHPperdata berbunyi :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila di antara yang berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Pasal 1131 KUHPerdata mengatur mengenai hak-hak tagihan seorang kreditor yang dijamin dengan :¹²²

1. semua barang-barang debitor yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat utang dibuat;
2. semua barang yang akan ada, berarti barang yang sudah ada pada saat pembuatan utang belum menjadi kepunyaan debitor, tetapi kemudian menjadi miliknya;
3. baik barang bergerak maupun tidak bergerak.

Selanjutnya dapat disimpulkan bahwa dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata tersebut maka:

1. seorang kreditor dapat mengambil pelunasan dari setiap harta kekayaan debitor;
2. setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor;
3. hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan *persoon* debitor.

Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang. Ketentuan pasal 1132 KUHPerdata memberi perlindungan bagi semua kreditor dalam kedudukan yang sama, atau di sini berlaku asas *paritas creditorum*, bahwa pembayaran atau pelunasan utang kepada para kreditor dilakukan secara berimbang (*ponds-ponds*

¹²² J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 4

gewijs). Dengan demikian para kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen (*droit de preference*) kepada kreditor tersebut.¹²³



¹²³ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm 32