



SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN PANITIA
URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN)
MENYELESAIKAN KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN
JAMINAN TANAH
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia No. 848 K/Pdt/1999)**

**ANEMALA MENDROFA
NIM 030710101019**

Asal :	Hadiah Pembelian	Klass 346.02 MEN t
Terima Tgl :	28 FEB 2007	
No. Induk :		
Pengkatalog :		

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN PANITIA
URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN)
MENYELESAIKAN KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN
JAMINANTANAH
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia No. 848 K/Pdt/1999)**

**ANEMALA MENDROFA
NIM. 030710101019**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

MOTTO

"HATI ANDA MENUNJUKKAN ANDA YANG SESUNGGUHNYA"

(Rick Warren dalam Adiwijaya, 2005 : 258)



PRASYARAT GELAR

**TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN PANITIA
URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN)
MENYELESAIKAN KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN
JAMINAN TANAH**

**(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia No. 848 K/Pdt/1999)**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**ANEMALA MENDROFA
NIM 0307101'01019**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 31 JANUARI 2007

Oleh

Pembimbing



KOPONG PARON PIUS, S.H, S.U
NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing

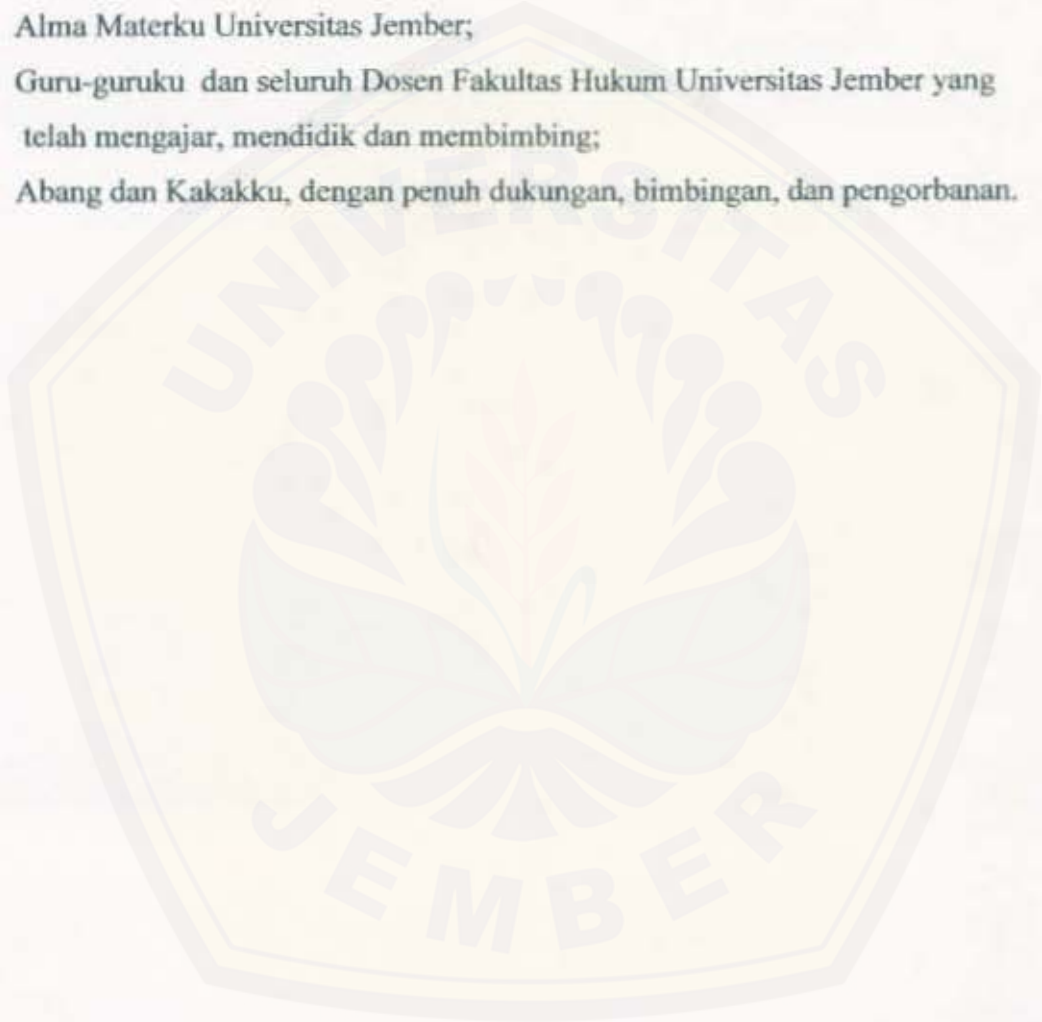


HIDAJATI., S.H
NIP. 130 781 336

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Orangtuaku tercinta, Ayahanda Gatimbowo Mendrofa dan Ibunda Molina Mendrofa yang senantiasa mendukung dengan penuh kasih, doa dan pengorbanan;
2. Alma Materku Universitas Jember;
3. Guru-guruku dan seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mengajar, mendidik dan membimbing;
4. Abang dan Kakakku, dengan penuh dukungan, bimbingan, dan pengorbanan.



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN) MENYELESAIKAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 848 K/Pdt/1999)

Oleh:

ANEMALA MENDROFA

NIM. 030710101019

Pembimbing



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U

NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing



HIDAJATI, S.H

NIP. 130 781 336

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U

NIP. 130 808 985

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

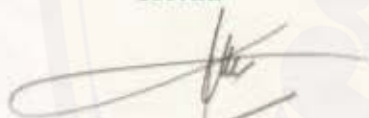
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

hari : Rabu
tanggal : 31
bulan : Januari
tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

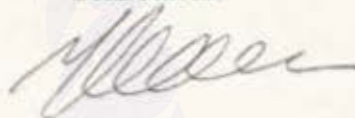
Ketua



Hj. Liliek Istiqomah, S.H, M.H

NIP. 131 276 661

Sekretaris



Ikarini Dani Widiyanti, S.H, M.H

NIP. 132 164 568

Anggota Penguji

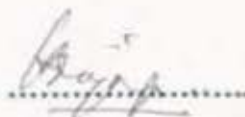
1. Kopong Paron Pius, S.H, S.U

NIP. 130 808 985



2. Hidajati., S.H

NIP. 130 781 336



PERNYATAAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ANEMALA MENDROFA

NIM : 030710101019

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: “**TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN) MENYELESAIKAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 848 K/Pdt/1999)**”, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 31 Januari 2007

Yang menyatakan,

ANEMALA MENDROFA

030710101019

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kepada Tuhan atas kasih dan penyertaanNya, sehingga Skripsi ini dapat selesai. Penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun judul skripsi ini adalah: "TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN) MENYELESAIKAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 848 K/Pdt/1999)"

Skripsi ini tidak dapat selesai tanpa adanya dukungan dan bantuan semua pihak, untuk itu penulis menyampaikan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak. Kopong Paron Pius, S.H, S.U selaku pembimbing skripsi, juga sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember. yang telah meluangkan waktu, bimbingan, pengarahan, masukan, selama penyusunan skripsi;
2. Bapak. H. Kusmono, S.H., M.M yang telah purna tugas, sebelumnya selaku pembimbing skripsi penulis. Terimakasih atas bimbingan, pengarahan, waktu selama penyusunan skripsi.
3. Ibu Hidajati.,S.H selaku pembantu pembimbing yang telah berkenan memberikan pengarahan, bimbingan, saran, selama penyusunan skripsi;
4. Ibu. Hj. Liliek Istiqomah, S.H, M.H selaku Ketua Tim Penguji;
5. Ibu. Ikarini Dani Widiyanti, S.H, M.H selaku Sekretaris Tim Penguji;
6. Bapak H. Darijanto., S.H., selaku Dosen wali penulis yang telah memberikan motivasi dan bimbingan selama ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mendidik, dan memberi bekal ilmu pengetahuan.
8. Ayahanda Gatimbowo Mendrofa dan Ibunda Molina Mendrofa yang setia mendukung dalam doa, dana, perhatian dan dukungannya;
9. Abang dan Kakak yang dengan setia mendukung dalam doa, nasihat dan bimbingan selama ini;

10. Semua pihak yang telah membantu penulis selama penyusunan skripsi ini, terimakasih atas seluruh bantuan dan dukungannya.

Semoga skripsi ini menambah khasanah pengetahuan bagi ilmu hukum khususnya bidang perbankan dan bermanfaat bagi kita semua.

Jember,.....2007

Penulis



RINGKASAN

Sulitnya menagih piutang negara melalui pengadilan, karena terbentur biaya, waktu dan tenaga. Sementara hasil penagihan piutang negara melalui pengadilan tidak maksimal. Bahkan seringkali mengalami kegagalan, sehingga jumlah piutang negara yang macet di tangan debitur semakin besar. Sementara negara membutuhkan dana dalam jumlah besar untuk membiayai pembangunan nasional, keberadaan PUPN untuk mengembalikan piutang negara sangat penting.

Prosedur pemberian kredit bank seringkali dapat menjadi penyebab terjadinya kredit macet. Untuk bank Pemerintah proses penagihan kredit macet dilakukan oleh PUPN yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Kewenangan PUPN inilah yang menjadi perkara/sengketa dalam perkara perdata No. 848 K/Pdt/1999.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk mengkaji dan menganalisis pemberian kredit bank dengan jaminan tanah, dan mengkaji dan menganalisis kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) menyelesaikan kredit macet, serta mengkaji dan menganalisis pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan sumber bahan hukum yang dipergunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Kemudian melakukan Pengumpulan bahan hukum dengan studi kepustakaan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Pemberian kredit bank dengan jaminan tanah, pada dasarnya mengikuti prosedur pemberian kredit pada umumnya, setidaknya meliputi permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit, dan keputusan atas permohonan kredit. Pembebanan jaminan atas tanah melalui hipotik harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam bentuk akta hipotik, untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan sertifikat hipotik diterbitkan. Pembebanan dengan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh

kantor pertanahan dengan cara membuat buku tanah hak tanggungan, selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan

Kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara atau Badan Urusan Piutang Negara menyelesaikan kredit macet berpedoman pada Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Pada dasarnya kewenangannya berupa mengurus piutang Negara, mengawasi piutang Negara, dan melikuidasi badan Negara. PUPN berwenang melakukan penyitaan eksekusi serta penjualan lelang (*executorial verkoop*) atas harta debitur untuk melunasi hutangnya kepada negara

Kajian Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999 menentukan bahwa PUPN merupakan lembaga Negara yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk menyelesaikan piutang negara yang macet, dan gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan kewenangan peradilan umum.

Pergeseran hukum privat ke dalam hukum publik merupakan suatu aspek penerapan sistem hukum yang menyimpang. Jika hubungan hukum kredit perbankan adalah bersifat hukum privat, dalam proses penanganan kredit macet demi percepatan pengembalian dan alasan ekonomis lainnya, tidak seluruhnya diajukan ke Pengadilan Negeri. Pergeseran hukum ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan undang-undang, seperti Undang-Undang (UU) Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN),

Untuk menjamin kepastian hukum perlu dibuat Undang-Undang Perjanjian Kredit dan Revisi Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara sehingga hakim mempunyai landasan yang kuat dalam memutus perkara.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Metode Penelitian.....	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum.....	10
2.3 Landasan Teori.....	11
2.3.1 Pengertian Perjanjian, Kredit dan Perjanjian Kredit.....	11
2.3.2 Pengertian Kredit Macet.....	15
2.3.3 Kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).....	16
2.3.4 Pengertian Jaminan.....	18

BAB 3 PEMBAHASAN

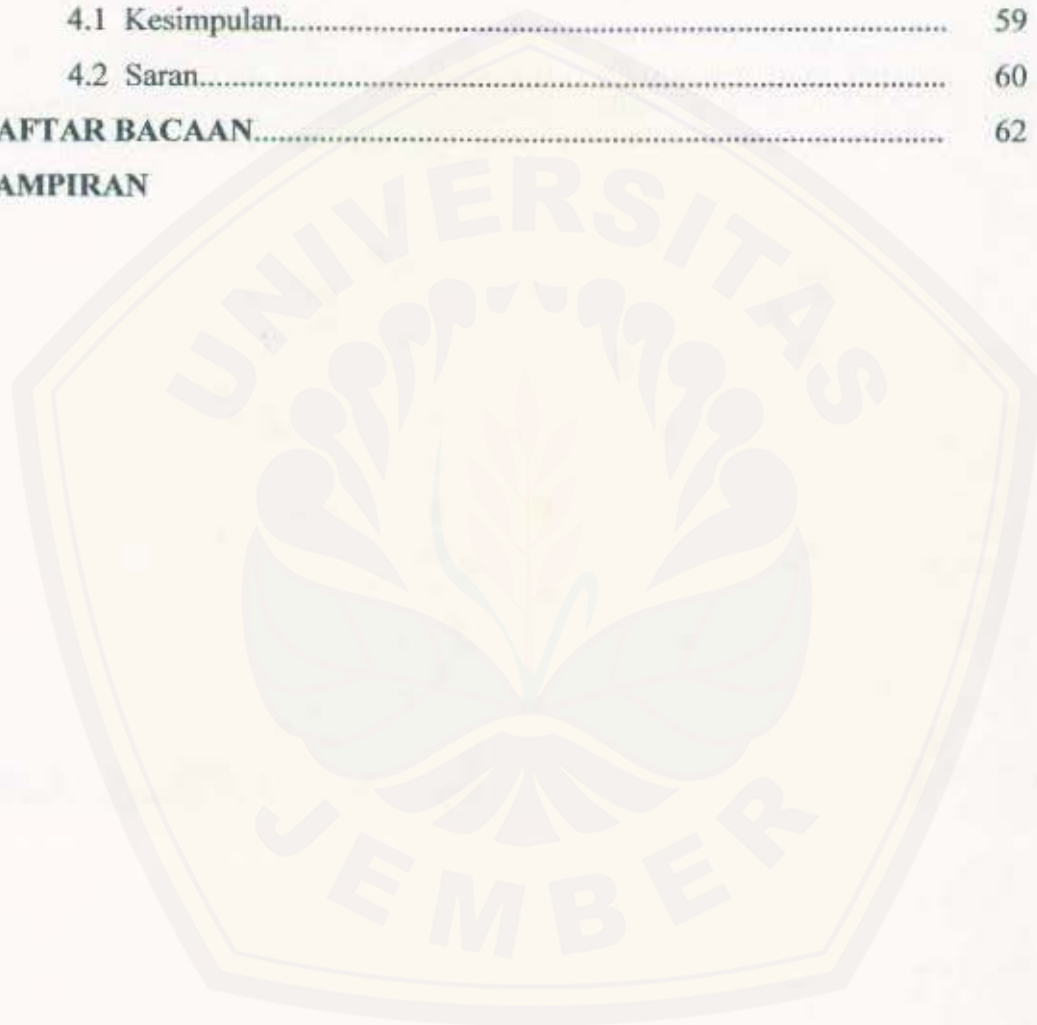
3.1	Prosedur Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah.....	20
3.2	Kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Menyelesaikan Kredit Macet.....	38
3.3	Kajian Hukum Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999.....	53

BAB 4 PENUTUP

4.1	Kesimpulan.....	59
4.2	Saran.....	60

DAFTAR BACAAN	62
----------------------------	----

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
No. 848 K/Pdt/1999



BAB 1 PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang Masalah

Usaha bank tidak semata mata hanya terarah untuk memutar uang untuk mencari keuntungan perusahaan tetapi agar taraf hidup rakyat banyak ditingkatkan. Pemenuhan kebutuhan, perputaran dana, mengundang lembaga perbankan untuk bergerak dalam kegiatan perkreditan dan dalam berbagai jasa yang diberikan, bank banyak melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor.

Sulitnya menagih piutang negara melalui pengadilan, karena terbentur biaya, waktu dan tenaga. Sementara hasil penagihan piutang negara melalui pengadilan tidak maksimal. Bahkan seringkali mengalami kegagalan, sehingga jumlah piutang negara yang macet di tangan debitur semakin besar. Sementara negara membutuhkan dana dalam jumlah besar untuk membiayai pembangunan nasional, keberadaan PUPN untuk mengembalikan piutang negara sangat penting (M. Khoidin, 2005:296-297).

Untuk kepentingan keuangan Negara, utang kepada negara atau badan-badan, baik yang langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh negara, perlu segera diurus. Tugas PUPN/BUPN ialah untuk mengurus piutang negara atau utang kepada negara yang besarnya pasti menurut hukum demi melindungi dan menagih pembayaran piutang negara agar dapat segera dikembalikan ke kas negara.

Bank harus selektif dalam pemberian kredit karena mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam melunasi utangnya. Memang tidak dapat dipungkiri karena dalam praktik banyak terjadi nasabah tidak dapat menepati waktu yang diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan, situasi inilah yang dinamakan dengan kredit macet. (Munir Fuady, 1996:23).

macet dalam dunia perbankan sangat mengganggu dan mengancam perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih lagi bank mempunyai peranan strategis dalam kegiatan perekonomian khususnya terhadap bank-bank milik Pemerintah, Panitia Urusan Piutang (PUPN) yang berdasarkan pada UU No. 49/Prp/1960 mempunyai tugas untuk menagih kredit macet.

Untuk menghindari terjadinya kerugian, maka setiap pemberian kredit harus disertai dengan jaminan. Barang jaminan itu dipergunakan nantinya untuk penjaminan, dengan cara barang jaminan dijual lelang. Barang jaminan merupakan perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur menyerahkan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kegagalan pembayaran utang. Setiap kali ada perjanjian jaminan, pasti ada perjanjian mendahuluinya yaitu perjanjian utang-piutang yang disebut perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokok. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu berkaitan dengan perjanjian pokoknya. (Gatot Supramono 1996:75).

Pemberian kredit harus disertai jaminan (agunan) lengkap dengan perjanjian penjaminan barang agunan atas kekuasaan kreditur (*beding van eigen matige*) dengan perjanjian tersebut bank selaku kreditur dapat langsung menjual barang jaminan (*parate executie*) dengan bantuan Kantor Lelang Negara (KLN) dan meminta izin (fiat) Pengadilan Negeri (PN). Ketentuan ini kemudian diubah dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e UU No. 4/1996 tentang Hak Milik dan Peraturan Tanah. Apabila tidak diperjanjikan hak demikian, bank (swasta) dapat meminta Pengadilan Negeri melakukan sita eksekusi atas barang jaminan yang bersangkutan melalui Kantor Lelang Negara berdasarkan Pasal 224 HIR. Pemerintah dapat meminta PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) untuk menagih kredit macet.

Untuk latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti tentang masalah ini dalam skripsi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERANAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN)

MENYELESAIKAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 848 K/Pdt/1999)".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis mengambil beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Tanah ?
2. Bagaimana Kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Menyelesaikan Kredit Macet ?
3. Bagaimana Kajian Hukum Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan skripsi ini meliputi tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pemberian kredit bank dengan jaminan tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) menyelesaikan kredit macet.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung dalam perkara perdata No. 848 K/Pdt/1999.

1.4 Metode Penelitian

Penulisan sebuah karya tulis ilmiah menggunakan metode agar memenuhi syarat sebagai salah satu karya ilmiah. Metodologi adalah suatu proses dan prosedur untuk mencari dan mendekati serta mencapai sasaran yang hendak dituju, yang berguna untuk mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur dengan benar dalam menjawab dan melakukan analisa permasalahan dalam penulisan skripsi ini. Adapun metode penulisan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Penulisan Skripsi ini menggunakan tipe penelitian normatif artinya permasalahan yang diangkat dibahas dan diuraikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada korelasinya dengan penelitian yang dilakukan

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penulis untuk memperoleh hasil pembahasan yang sesuai dengan tujuan penulisan dan bahan analisis, memakai metode pendekatan yuridis normatif. Metode yuridis normatif dilakukan dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan perumusan masalah yang akan dibahas (Roni Hanitijo Soemitro, 1990: 9). Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Peter Mahmud Marzuki, 2005:94).

1.4.3 Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

a) Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer adalah sumber bahan hukum untuk memperoleh bahan hukum primer. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar 1945, peraturan perundang-undangan sampai bidang norma yang menjadi objek kajian (Roni Hanitijo Soemitro, 1990: 10). Penulisan skripsi ini yang menjadi sumber hukum primernya berupa Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata khususnya buku III tentang Perikatan dan Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

b) Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah sumber bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai sumber bahan hukum primer. Bahan hukum primer disini antara lain mencakup pendapat, ajaran dan anggapan para ahli hukum yang tercantum dalam karya tulis ilmiah mandiri, buku literatur, maupun artikel-artikel sehingga dapat mendukung pembahasan masalah yang ada.

1.4.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penulisan Skripsi ini, penulis menggunakan metode pengumpulan bahan hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat maupun penemuan-penemuan kemudian mengumpulkan, mengklasifikasi, membandingkan, menelaah bahan-bahan yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

1.4.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu analisis terhadap bahan hukum yang terkumpul dengan menggambarkan suatu permasalahan yang tidak mengandung angka, melainkan didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian mengambil kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum ke pembahasan yang bersifat khusus (Roni Hanitijo Socmitro, 1990:98).

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA



2.1 Fakta

Fakta kewenangan PUPN menyelesaikan kredit macet dengan jaminan tanah dalam perjanjian kredit bank berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara perdata No. 848 K/Pdt/1999 adalah sebagai berikut:

Drs. Z. Iskandar dan Ny. Siti Nurlela, warga kota Sukabumi, mempunyai rencana membangun hotel di Gekbrong Kp. Cikahuripan Cianjur, untuk membangunnya diperkirakan Rp. 200 juta. Oleh karena itu, Drs. Z. Iskandar pensiunan pejabat Depdagri dan Ny. Siti Nurlela meminjam uang di bank/kredit dari Bank Bumi Daya Cabang Sukabumi, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit No.07/93/Kikuk, tanggal 17 Maret 1993, dengan jangka waktu kredit dari tanggal 17 Maret 1993 sampai dengan tanggal 16 Maret 1998 dengan jaminan/agunan kredit berupa:

- a. tanah darat luas 4.130m²-SHM No. 241;
- b. tanah darat + rumah luas 4.130 M² – SHM No 497 (jaminan tambahan) keduanya atas nama debitur.

Perkiraan ahli bangunan pembangunan hotel tersebut ditaksir sebesar Rp. 400 juta atau Rp. 500 juta, kemudian debitur menyampaikan kepada kreditur. Pihak kreditur menyarankan apabila diperlukan biaya tambahan maka bank BBD akan memberikan kredit tahap II yang dibutuhkan debitur. Oleh kreditur, debitur diminta menyerahkan lebih dulu barang jaminannya (agunan) untuk kredit tahap II yang nantinya akan diberikan oleh bank. Debitur menyerahkan tanah sebagai jaminan tambahan untuk pemberian kredit tahap II apabila kredit tahap I tidak cukup untuk membiayai pembangunan hotel tersebut. Jaminan tambahan itu berupa:

- a. tanah HGB No. 7/Kebonjati luas 317 M² dan;
- b. tanah HGB No. 10/Kebonjati keduanya terletak di Jln. R. Syamsudin 56 Kota Sukabumi- hak miliknya Siti Nurlela.

Pembangunan hotel tidak selesai karena faktor biaya, akibatnya debitur mengalami kesulitan mengembalikan kredit Rp. 200 juta tersebut, pihak kreditur menegur debitur untuk melunasi hutangnya. Bank sudah melakukan penagihan pada Mei 1995 sementara jatuh temponya pada tanggal 16 Maret 1998, karena itu ada waktu bagi debitur untuk berusaha membayar hutangnya dengan menjual sendiri aset barang jaminannya.

Kreditur tanpa kompromi kemudian melimpahkan masalah kredit macet ini kepada Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara di Bogor, dengan surat Pelimpahan No. SKB/225/CR tanggal 18 Mei 1995. Selanjutnya dilakukan penyitaan dan diteruskan dengan pengumuman lelang pada tanggal 17 Juli 1996 No. SKB/225/CR tanggal 18 Mei 1996 yang isinya tanah/rumah agunan miliknya Ny. Siti Nurlela akan di jual lelang pada tanggal 17 Juli 1996 oleh Kantor Lelang Negara Sukabumi.

Pelaksanaan lelang tersebut mengundang debitur mengajukan keberatan dan bantahannya di PN Sukabumi Reg.Perkara no. 17/Pdt.G/1996/PN tanggal 10 Juli 1996, juga diajukan surat keberatan kepada Kepala Kantor Lelang Negara. Penggugat beralih pelaksanaan penyelesaian piutang Negara (kredit macet) oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara dan Kantor Lelang Klas II Sukabumi dinilai debitur telah menyelahi prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu UU No. 49/Prp/1960 pasal 4 ayat (1) dan (2). Namun penjualan lelang tetap diteruskan dengan adanya risalah lelang No. 9/1996 tanggal 17 Juli 1996, dan tanah barang jaminan HGB No. 7 dan HGB No. 10 dijual dengan harga Rp. 120 juta kepada pembeli lelang (Ny. Poppy Herawati dan Hendrik Haryono. Tanggal 31 Juli 1996 pembeli lelang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan tanah kepada Ketua PN Sukabumi dengan Register No. 11/Pdt/Ek/1996/PN.Smi

Dalam gugatan bantahannya, pihak penggugat mengajukan petitum yang pokoknya sebagai berikut:

DalamProvisi:

- menolak setidak-tidaknya menunda pelaksanaan eksekusi sampai putusan ini berkekuatan hukum pasti.

Dalam Pokok Perkara

1. mengabulkan seluruh bantahan Pembantah;
2. menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik;
3. menyatakan perbuatan Terbantah I-II-III-IV-V yang merugikan pembantah sebagai “perbuatan melawan hukum”
4. menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan lelang atas dua bidang tanah HGB No. 7/Kebonjati luas 137 m² dan HGB No.10/Kebonjati luas 389 m² berikut bangunan rumahnya milik Ny. Siti Nurlela Jln. R.Saymsudin, SH No. 56 Cikole Kodya Sukabumi, yang dilakukan Terbantah I sebagai penjual lelang dan terbantah IV dan V sebagai pembeli lelang adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum.
5. menyatakan risalah lelang No.9/1996-1997 tanggal 17 Juli 1996 yang dibuat oleh Kepala kantor Lelang Sukabumi mengandung cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak berlaku lagi.
6. menyatakan bahwa Pembeli-Terbantah IV dan V adalah pembeli yang beritikad tidak baik.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum.

Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Sukabumi yang mengadili “gugatan bantahan terhadap eksekusi” tersebut, maka pihak Terbantah mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terbantah I, menyatakan bahwa risalah lelang adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1986 maka gugat bantahan ini harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kepada Pengadilan Negeri Sukabumi. Hal ini melanggar kompetensi absolut.
2. Terbantah II dan III, menyatakan bahwa keberatan terhadap pelaksanaan lelang dan eksekusinya, seharusnya diajukan sebagai “gugatan biasa” dan bukan dalam bentuk “gugatan bantahan/perlawanan.
3. Terbantah IV dan V, menyatakan bahwa penyebutan alamat tempat tinggal Terbantah adalah salah, sehingga gugatan tidak mengenai sasaran

Terbantah IV dan V.

4. dengan eksepsi tersebut diatas, para Terbantah mohon hakim menyatakan gugatan bantahan ini tidak dapat diterima.

Pengadilan Negeri Sukabumi setelah meneliti dan memeriksa gugatan tersebut, memutuskan:

a. Dalam Eksepsi:

menolak eksepsi para Terbantah

b. Dalam Pokok Perkara:

1. mengabulkan bantahan Pembantah sebagian;
2. menyatakan Terbantah I,II, III,IV, dan V telah melakukan “perbuatan melawan hukum”
3. menyatakan pelaksanaan penjualan secara lelang atas 2 bidang tanah HGB No.7 dan HGU No. 10 atas nama Ny. Siti Nurlela, yang dilakukan oleh Terbantah II sebagai pelaksana/Pejabat lelang dan Terbantah IV dan V sebagai pembeli lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum.
4. menyatakan bahwa pembeli (tanah dalam lelang Terbantah IV dan V) adalah pembeli yang beritikad tidak baik.

Pihak terbantah I, II,III, IV, dan V menolak putusan Pengadilan Negeri Sukabumi dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusannya tanggal 6 Maret 1998 Nomor: 631/Pdt/1997/Pen/PT.B, dalam amar putusannya:

- a. menerima permohonan banding dari para pembanding semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III tersebut;
- b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 Nomor: 34/Pdt.G/1996/PN.Smi yang dimohonkan banding tersebut;
- c. menghukum para pembanding, semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III secara bersama-sama untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding dianggarkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Para Terbantah menolak putusan Pengadilan Tinggi tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi

dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 April 1998 No.631/pdt/1997/PT.Bdg. jo putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 No.34/Pdt.G/1998/PN.Smi. dan mengadili sendiri :

- a. menyatakan para Pembantah adalah bukan pembantah yang baik;
- b. menolak seluruh bantahan dari pembantah;
- c. menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah).

2.2 Dasar Hukum

Sebuah penulisan ilmiah di bidang hukum harus didukung oleh dasar hukum untuk menunjang permasalahan yang akan dibahas di dalam skripsi ini. Adapun dasar hukum yang digunakan adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998;
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara;
5. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 61/KMK.08/2002 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;
7. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
8. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara;
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian, Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian perjanjian, yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata).

Para sarjana memberikan rumusan yang berbeda-beda tentang perjanjian, yaitu:

1. K.R.M.T. Tirtodiningrat, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang (Tje'Aman, 1989:18)
2. Prof. Soebekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. (Subekti, 1979:1).
3. Abdulkadir Muhammad (1990:78) perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Suatu perjanjian setidaknya-tidaknya ada dua pihak, yang didalam perjanjian tersebut terdapat hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian dapat berbentuk tertulis dan tidak tertulis (lisan). Suatu perjanjian akan sah apabila memenuhi syarat sebuah perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memberikan syarat-syarat sah suatu perjanjian adalah:

1. ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian;
2. ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian;
3. ada suatu hal tertentu;
4. ada suatu sebab yang halal.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1338, perjanjian yang dibuat secara sah yaitu apabila memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memaksa dan dalam perkara perdata hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim

berdasarkan undang-undang.

2. Pengertian Kredit

Kata kredit itu berasal dari bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang artinya "percaya". Bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Berdasarkan Pasal 3 UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Namun, pada sisi lain penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah, terdapat risiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut, sehingga ada adagium yang berbunyi: "bisnis perbankan adalah bisnis risiko". Kredit dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau suatu badan hukum mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit (Hasanuddin Rahman 1998:95).

Menurut Drs. O.P Simorangkir kredit adalah pemberian prestasi misalnya uang, barang dengan balas prestasi (karena prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Kredit berfungsi kooperatif antara sipemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Singkatnya kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang. (Hasanuddin Rahman, 1998:96).

Pandangan dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan seperti pengaturan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 angka 11 yang menyebutkan bahwa:

kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Pengertian tersebut oleh Hasanuddin Rahman menguraikan ada 4 (empat) unsur kredit, yaitu kepercayaan, waktu, resiko, dan prestasi. *Kepercayaan* disjini

berarti bahwa setiap pelepasan kredit, dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. *Waktu* disini berarti bahwa antara pelepasan pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu. *Resiko* disini berarti bahwa setiap pelepasan kredit jaminan apapun akan terkandung resiko di dalamnya, risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi resiko kredit tersebut. *Prestasi* disini berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dengan debiturnya menjamin suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi (Hasanuddin Rahman 1998:97).

3. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian Perjanjian kredit tidak ditemukan dalam undang-undang perbankan, namun demikian ada pendapat yang mengatakan bahwa perjanjian kredit digolongkan kedalam salah satu perjanjian bernama yaitu perjanjian pinjam pakai habis, sebagaimana dianut oleh Mariam Darus Badruzaman, bahwa dalam hubungan dengan perjanjian kredit apabila uang diserahkan kepada pihak peminjam, lahirlah perjanjian pinjam mengganti dalam pengertian undang-undang menurut Bab XIII Buku III KUHPerduta. (Mariam Darus Badruzaman, 1991:27).

Salah satu perjanjian yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Perjanjian pinjam pengganti. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian pengganti adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (pasal 1754 KUHPerduta). Pihak yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum jangka waktu yang diperjanjikan berakhir (pasal 1759), sedangkan pihak peminjam berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan keadaan yang sama dalam waktu yang ditentukan (Pasal 1763). Selain itu berkewajiban pula membayar bunga, karena undang-undang

memperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian (Pasal 1765).

Menilik pengertian kredit dalam UU Perbankan maka berdasarkan pengertian itu, dapat diketahui bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan pihak lain (nasabah). Melihat bentuk perjanjiannya dan kewajiban debitur, maka perjanjian kredit tergolong sebagai perjanjian pinjam pengganti. Meskipun demikian perjanjian kredit merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selalu bank dan objek perjanjian berupa uang. Karena itu peraturan-peraturan yang berlaku bagi perjanjian kredit adalah KUHPerdara sebagai peraturan umumnya, dan Undang-Undang Perbankan sebagai peraturan pelaksanaannya sebagai peraturan khususnya. (Gatot Supramono, 1996:62).

Mariam Darus Badruzaman (1978:28) berpendapat bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil obligatoir. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat *riil*. Pada saat penyerahan dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua pihak. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan ternyata tidak mengatur tentang bagaimana cara bank membuat perjanjian kredit dengan nasabahnya. Hal ini menandakan diberikan kebebasan kepada kedua belah pihak untuk menentukan wujud perjanjian kredit yang dikehendaki.

Seluruh kalangan perbankan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, telah mempratikkan dengan menggunakan standart kontrak. Ketika bank telah mengambil keputusan menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan blanko (formulir) perjanjian kredit kepada nasabah. Dalam blanko, pihak bank telah menyusun isi perjanjiannya. Pada bagian-bagian tertentu antara lain seperti identitas para pihak, jumlah kredit, jangka waktu maupun jenis barang jaminan sengaja dikosongkan untuk diisi. Maksud penyerahan blanko ini, nasabah diminta untuk memberikan pendapatnya apakah ia menyetujui apa tidak. Jarang

ditemui nasabah tidak setuju dengan perjanjian demikian, sebab nasabah dihadapkan pada keadaan yang akan menyulitkan dirinya, apabila kredit tidak jadi diberikan (Gatot Supramono, 1996:64).

2.3.2 Pengertian Kredit Macet

Nasabah-nasabah yang memperoleh kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikannya dengan baik tepat pada waktu yang diperjanjikan. Pada kenyataannya selalu ada sebagian nasabah karena suatu sebab tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Akibatnya nasabah tidak dapat membayar lunas utangnya, maka menjadikan perjalanan kredit terhenti atau macet.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan tersebut dalam hukum perdata disebut *wanprestasi* atau ingkar janji. Kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktunya habis, adalah wanprestasi.

Adapun wansprestasi yang dikenal selama ini, adalah:

- a. debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
- b. debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
- c. debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
- d. debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
- e. debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah diperbuatnya.

Apabila dihubungkan dengan kredit macet, maka ada 3 (tiga) macam perbuatan saja yang tergolong wanprestasi, sebagai berikut:

- a. nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bunganya);
- b. nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya).
Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran. Walaupun nasabah kurang membayar satu kali angsuran., tetap tergolong

kreditnya sebagai kredit macet.

- c. nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini tidak termasuk nasabah membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui bank atas permohonan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang disepakati bersama (Gatot Supramono, 1996:131-132).

Menurut ketentuan Pasal 12 Ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit di bagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu: Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, Macet. Kredit macet, apabila memenuhi kriteria:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau
- b. kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- c. dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

2.3.3 Kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

PUPN merupakan lembaga interdepartemental dengan susunan keanggotaan diisi oleh wakil-wakil dari berbagai instansi. Secara kelembagaan, PUPN terdiri dari PUPN Pusat di Jakarta dan PUPN Cabang di ibu kota Provinsi. unit pelaksana paling bawah adalah Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di tingkat Kabupaten.

Anggota-anggota PUPN Pusat diangkat dan diberhentikan oleh Presiden berasal dari wakil-wakil Departemen Keuangan (Depkeu), Bank Indonesia (BI), Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri), dan Kejaksaan Agung. Adapun keanggotaan PUPN Cabang yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Keuangan berasal dari wakil- wakil Depkeu, BI, Polri, kejaksaan tinggi, dan pemerintah daerah. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960, tercantum tugas Panitia Urusan Piutang Negara, yaitu:

1. mengurus piutang Negara yang berdasarkan peraturan ini telah diserahkan

pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini;

2. piutang Negara yang diserahkan sebagai tersebut dalam angka 1 diatas ialah piutang, yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung utangnya tidak melunasinya sebagaimana mestinya;
3. menyimpang dari ketentuan yang dimaksudkan dalam angka 1 diatas, mengurus piutang-piutang Negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, bahwa piutang-piutang Negara tersebut harus segera diurus;
4. melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara/Badan-badan Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/syarat-syarat pemberian kredit dan menanyakan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan itu kepada bank-bank dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23 tahun 1960 tentang Rahasia Bank.

Adapun yang menjadi kewenangan Ketua Panitia Urusan Piutang Negara, hal ini tercantum dalam Pasal 6, selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Ketua Panitia Urusan Piutang Negara berwenang untuk:

- a. mengeluarkan surat paksa yang berkepal Atas Nama keadilan;
- b. meminta bantuan Jaksa apabila terbukti ada penyalahgunaan pemakaian kredit oleh pihak penanggung utang untuk mendapatkan pengurusannya.

Selanjutnya Pasal 10 Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 menegaskan tentang pengurusan piutang Negara secara khusus

- (1) setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh Ketua Panitia dan penanggung utang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung utang untuk melunasinya.
- (2) pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, untuk mana pernyataan bersama itu berkepal "Atas nama Keadilan"
- (3) pelaksanaan ini dilakukan oleh Ketua Panitia dengan mengeluarkan suatu surat paksa, yang dapat dijalankan secara penyitaan dan pelelangan barang-barang kekayaan penanggung utang dan secara penyanderaan terhadap penanggung utang.

Kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada Panitia Urusan Piutang Negara cukup besar, hal ini menunjukkan peranan PUPN dalam menangani kredit macet sangat diharapkan. Kewenangan yang diberikan tidak

hanya sebatas menagih tetapi dapat juga mengeluarkan surat paksa kepada debitur.

2.3.4 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata "jamin" yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Jaminan dimaksudkan sebagai tanggungan atas segala perikatan tertentu dari seseorang (Tiong Oey Hoey, 1983:14). Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Penjelasan Pasal 8 Ayat (1) disebutkan untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap waktak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit.

Menurut Gatot Supramono (1996:75), jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.

Jaminan dapat dibedakan, yaitu:

1. Jaminan Umum (ditentukan Undang-Undang)
 - a. Pasal 1131 KUH Perdata-tertuju pada semua jenis benda
 - b. Pasal 1132 KUH Perdata-pembagian hasil penjualan di antara kreditur seimbang dengan jumlah piutang
2. Jaminan Khusus (diperjanjikan)
 - a. kebendaan (*zakenlijk*);

Dibedakan untuk benda bergerak dan tidak bergerak. Untuk benda bergerak berupa gadai diatur dalam pasal 1150-1160 KUH Perdata, sedangkan untuk fiducia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992. Jaminan kebendaan untuk benda tidak bergerak melalui hipotik atau Mortgage untuk kapal laut /pesawat terbang. Khusus untuk benda tidak bergerak berupa tanah melalui hak tanggungan atas tanah (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996).

b. perorangan (*persoonlijk*)

Jaminan khusus perorangan dapat berupa *borgtocht* (*personal guarantee*) (pasal 1820-1850 KUH Perdata, perjanjian tanggung menanggung, perjanjian garansi bank.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*), artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan bergantung pada pada perjanjian pokok jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan ikut batal, demikian juga apabila perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.

BAB 3
PEMBAHASAN**3.1 Prosedur Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Tanah**

Prosedur pemberian kredit dengan jaminan tanah kepada debitur mengikuti bentuk perjanjian yang sudah umum dalam pemberian kredit perbankan. Prosedur umum perkreditan yang harus ditangani oleh bank melalui beberapa tahapan yaitu:

1. Permohonan Kredit

Debitur mengajukan berkas permohonan kreditnya kepada bank. Fasilitas kredit yang dimohonkan terdiri dari beberapa kemungkinan yaitu:

- a. permohonan baru untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit;
- b. permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan;
- c. permohonan perpanjangan/pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya;
- d. permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan/pengunduran jadwal angsuran dan lain sebagainya (Thomas Suyatno, dkk,1997:69).

Setiap berkas permohonan kredit dari nasabah terdiri dari:

- a. surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah;
- b. daftar isian yang disediakan oleh bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah;
- c. daftar lampiran lainnya yang diperlakukan menurut jenis fasilitas kredit.

Setelah berkas permohonan kredit dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, maka pengajuan kredit oleh debitur dinyatakan dalam proses dan bank wajib memelihara berkas permohonan.

Selanjutnya setiap surat permohonan yang telah diterima, kemudian dicatat dalam register yang khusus disediakan untuk itu. Jika permohonan itu telah dinyatakan lengkap dan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan dan selama masih dalam proses, maka berkas

permohonannya dipelihara dalam berkas permohonan. Untuk memudahkan bank dalam memperoleh data yang diperlukan, bank mempergunakan daftar isian permohonan kredit yang wajib diisi oleh nasabahnya. Biasanya yang harus diisi itu formulir-formulir neraca, dan daftar rugi laba.

2. Penyidikan dan Analisis Kredit

Bank selaku kreditur, setelah menerima berkas permohonan kredit dari debitur kemudian mengadakan penyidikan dan analisis kredit.

a. Yang dimaksud dengan penyidikan (investigasi) kredit adalah pekerjaan yang meliputi:

1. wawancara dengan pemohon kredit atau debitur;
2. pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan nasabah, baik data intern bank, maupun data ekstern. Dalam hal ini termasuk informasi antar bank dan pemeriksaan pada daftar-daftar hitam dan daftar-daftar kredit macet;
3. pemeriksaan/penyidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lainnya yang diperoleh;
4. penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.

Pekerjaan penyidikan dilakukan oleh petugas yang berfungsi sebagai penyidik kredit.

b. Yang dimaksud dengan analisis kredit adalah pekerjaan yang meliputi :

1. mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun non keuangan untuk mengetahui kemungkinan dapat/tidak dapat dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
2. menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi penguraian kesimpulan serta penyajian alternatif-alternatif sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pimpinan dari permohonan kredit nasabah.

Setiap permohonan kredit harus diadakan penyidikan dan analisa sebagaimana tersebut diatas. Pekerjaan penyidikan dilakukan oleh petugas-petugas yang berfungsi sebagai penyidik kredit. Sedangkan pekerjaan analisis dilaksanakan oleh petugas analisis kredit.

Dewasa ini berlaku ketentuan bahwa usul permohonan fasilitas kredit harus memuat data pokok minimal mengenai aktivitas usaha, disertai analisis seperlunya antara lain mengenai realisasi pembelian, produksi dan penjualan; rencana pembelian, produksi dan penjualan, rencana pembelian, produksi dan penjualan, jaminan, laporan-laporan keuangan atau *financial statement*, aktivitas R/K, data kualitatif dari nasabah/calon nasabah/calon debitur. Penelitian data-data realisasi pembelian, produksi dan penjualan dalam minimal tiga bulan terakhir, harus dibandingkan dengan realisasi bulan-bulan sebelumnya, baik dalam kuantum maupun dalam nilai rupiahnya, juga perbandingan dengan aktivitas untuk pinjaman-pinjaman yang sedang berjalan akan sangat bermanfaat. Jika mengenai realisasi produksi maka perlu dibandingkan dengan kepastian mesin/alat-alat produksi yang bersangkutan. Perlu diteliti *balance capacity* agar dapat dilihat efisiensi kerjanya.

Pencairan kredit oleh suatu bank dilakukan dengan berpegangan pada beberapa prinsip, yaitu sebagai berikut:

1. Prinsip Kepercayaan

Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya mestilah selalu dibarangi oleh kepercayaan yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar krediturnya kembali. Tentunya untuk dapat memenuhi unsur kepercayaan ini, oleh kreditur mestilah dilihat apakah calon debitur memenuhi kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit. Karena itu timbul prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian.

2. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Disamping itu pula perwujudan dari prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan (Munir Fuady, 1996:21).

Bank dalam melakukan analisis kredit juga memperhatikan prinsip 5 C yaitu singkatan dari unsur-unsur *Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy*, dan *Collateral*. Prinsip ini selalu ada dalam pemberian suatu kredit.

1. *Character* (kepribadian)

Salah satu unsur yang mesti diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian/watak dari calon debiturnya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku-prilaku yang jelek pula. Perilaku yang jelek ini adalah tidak mau membayar hutang. Karena itu, sebelum kredit diluncurkan harus terlebih dahulu ditinjau apakah calon debitur berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk, atau tindakan-tindakan tidak terpuji lainnya.

2. *Capacity* (kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika *trend* bisnisnya ataupun kinerja bisnisnya lagi menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika menurunnya itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka *trend* atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

3. *Capital* (modal)

Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya.

4. *Conditions of Economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur.

5. *Collateral* (agunan)

Undang-Undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditur, dimana akan direalisasi/dieksekusi jika suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet

(Munir Fuady, 1996:24-25).

Selain prinsip 5 C, pemberian kredit bank juga memperhatikan prinsip 5 P yang merupakan singkatan dari *Party*, *Purpose*, *Paymant*, *Profitability*, dan *Protection*.

1. *Party* (para pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu kepercayaan terhadap para pihak, dalam hal ini debitur. Bagaimana karakternya, kemampuannya, dan sebagainya.

2. *Purpose* (tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal positif yang benar-benar dapat menaikkan *income* perusahaan.

3. *Payment* (pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Jadi harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitur punya sumber pendapatan, dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

4. *Profitability* (perolehan laba)

Kreditur harus dapat berantisipasi, apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar dari bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow*, dan sebagainya.

5. *Protection* (perlindungan)

Perlindungan dari kelompok perusahaan, atau jaminan dari *holding* atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar yang diskenariokan atau di luar prediksi semula (Munir Fuady, 1996:25).

Selain prinsip 5 C dan 5 P ada juga prinsip 3 R yang perlu diperhatikan oleh

Selain prinsip 5 C dan 5 P ada juga prinsip 3 R yang perlu diperhatikan oleh bank yaitu:

1. *Returns* (hasil yang diperoleh)

Returns, yakni yang merupakan hasil yang akan diperoleh oleh debitur, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan nanti, mestilah dapat diantisipasi oleh calon kreditur, artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti *cash flow*, kredit lain jika ada, dan sebagainya.

2. *Repayment* (pembayaran kembali)

Kemampuan membayar dari pihak debitur tentu saja juga mesti dipertimbangkan, apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu.

3. *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung resiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah sejauh mana kemampuan debitur untuk menanggung resiko misalnya dalam hal terjadi hal-hal diluar antisipasi kreditur terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu, harus diperhitungkan apakah jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut (Munir Fuady 1996:26).

3. Keputusan atas Permohonan Kredit

Keputusan atas permohonan kredit dapat berupa persetujuan permohonan kredit dan penolakan permohonan kredit. Persetujuan permohonan kredit adalah persetujuan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur. Untuk melindungi kepentingan bank dalam pelaksanaan persetujuan tersebut, maka biasanya ditegaskan lebih dahulu syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah. (Tomas Suyatno, dkk, 1997:72)

Adapun yang dimaksud dengan persetujuan permohonan kredit adalah keputusan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur. Agar kepentingan bank terlindungi dalam persetujuan kredit, maka biasanya ditegaskan lebih dahulu syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh nasabah.

penegasan persetujuan permohonan kredit kepada pemohon, kemudian dilakukan pengikatan jaminan dan diteruskan dengan penandatanganan perjanjian kredit, serta ketentuan lain yang disesuaikan dengan jenis fasilitas kredit yang akan dimohon oleh calon debitur. Penyelesaian surat penegasan persetujuan permohonan kredit kepada pemohon, maka langkah pertama menyampaikan persetujuan atas permohonan kredit kepada pemohon secara tertulis hal inilah yang dikatakan sebagai surat penegasan. Surat penegasan itu mencantumkan syarat-syarat mengenai maksimum atau limitatif fasilitas kredit, jangka waktu berlakunya fasilitas kredit, bentuk pinjaman, tujuan penggunaan kredit secara jelas, suku bunga, bea materai kredit yang harus dibayar, provisi kredit/*commitement fee management fee*, keharusan menandatangani surat perjanjian kredit, adalah suatu keharusan suatu aksep khusus bagi kredit yang mendapat bantuan likuiditas dari Bank Indonesia, penutupan asuransi barang-barang jaminan dan sanksi-sanksi.

Pada dasarnya perjanjian kredit dapat dibagi atas perjanjian kredit yang memiliki agunan dan perjanjian yang tidak/tanpa agunan. Persoalan agunan berkaitan dengan ketentuan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota. Kedua pasal ini membahas tentang piutang-piutang yang diistimewakan. Pasal 1131 mengatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perscorangan, dan pasal 1132 mengatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Jaminan yang diberikan berkaitan erat dengan masalah hutang. Pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang. Barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian utang-piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Sehingga dasar dari

Bank melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi adalah kedua pasal tersebut, pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota.

Fasilitas kredit yang dimohonkan oleh Drs. Z. Iskandar dan Ny. Siti Nurlela kepada Bank Bumi Daya Cabang Sukabumi dalam kasus No. 848 K/Pdt/1999 adalah permohonan baru untuk mendapatkan fasilitas kredit, yang dituangkan dalam perjanjian kredit Nomor 07/93/Kikuk, tanggal 17 Maret 1993. Agunan yang diberikan adalah tanah darat luas 4.130m²-SHM No. 241, tanah darat + rumah luas 4.130 M² – SHM No. 497 (jaminan tambahan) keduanya atas nama debitur.

Jaminan kebendaan yang banyak digunakan dalam perbankan adalah tanah. Tanah dijadikan jaminan kredit karena tanah paling aman, mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Terhadap benda tidak bergerak berupa tanah dapat dijadikan objek jaminan. Semula tanah dapat dijadikan jaminan dalam bentuk hipotik dan *creditverband*. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terhadap tanah yang merupakan benda tidak bergerak hanya dapat dijadikan jaminan dengan nama hak tanggungan. Hipotik merupakan hak jaminan atas tanah yang diatur dalam pasal 1162-1232 KUHPerdota.

Proses pembebanan jaminan berupa tanah sebelumnya diatur dalam pasal 1162-1232 KUH Perdata tentang hipotik, dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka pasal tentang hipotik tidak berlaku lagi.

1. Pembebanan Jaminan secara Hipotik

Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka terjadilah perubahan besar terhadap buku II KUH Perdata. Sejak berlakunya UU tersebut, maka dicabut semua ketentuan-ketentuan sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dari buku II KUH Perdata, kecuali mengenai hipotik.

Hipotik menurut pasal 1162 KUH Perdata adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil pergantian dari benda-benda tersebut bagi pelunasan suatu perikatan. Hipotik sebagai hak kebendaan di buat dengan cara mengadakan perjanjian tersendiri yang mengikuti perjanjian pokok,

perjanjiannya harus dibuat dengan akta otentik.

Objek hipotik yaitu benda-benda tidak bergerak, dari sifat dan keadaannya yaitu tanah, disini pengertian tanah bukan pengetahuan secara fisik yang menunjuk tanah dalam wujud alamiah, namun yang dimaksud ialah pengertian secara hukum, yaitu hak atas tanah. Tanah-tanah yang dibebani hipotik berdasarkan pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan.

Hipotik merupakan perjanjian *accessoir*, artinya bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi adanya dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. Tanpa perjanjian pokok, tidak mungkin terjadi hipotik. Hipotik merupakan perjanjian tambahan yang bertujuan untuk memperkokoh perlindungan hukum terhadap kreditur. Artinya, terhadap perjanjian pokok hutang/kredit, pihak debitur rela mengikat diri kepada pihak kreditur dengan ikatan tambahan berupa hipotik (A. Sularso, 1996:13). Tujuan hipotik adalah untuk memberikan kepastian atau untuk menjamin, bahwa kredit yang diberikan akan dibayar sebagaimana mestinya serta didahulukan dari kredit-kredit lainnya.

Proses terjadinya hipotik menurut BW (*Burgerlijk Wet Boek*) meliputi tiga tahap yaitu:

- a. tahap sebelum akta otentik
- b. tahap akta otentik
- c. tahap pendaftaran

Pada tahap pertama, para pihak mengikat perjanjian pinjam uang dengan janji memberikan hipotik sebagai jaminan, janji ini bersifat konsensuil dan obligatoir. Pada tahap kedua dan ketiga diatur dalam pasal 1171 ayat (1) jo pasal 1179 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemberian hipotik terjadi dengan pembuatan akta otentik (notariil).

Ketentuan tersebut kemudian diubah oleh pasal 31 Ov. Bep S. 1848 No.10 dan digantikan dengan *Overschrijvingsordonnantie* S. 1834 No. 27, berdasarkan peraturan ini proses terjadinya hipotik ada tiga tahapan. Tahap pertama adanya perjanjian pinjam uang dengan hipotik sebagai jaminan, perjanjian bersifat

konsensual dan obligatoir. Pemberian hipotik diadakan dalam bentuk akta pengadilan dengan ancaman batal, jika tidak dipenuhi. Tahap kedua, adalah tahap pembuatan akta otentik dan tahap ketiga adalah pendaftaran. (Priyo Handoko, 2006:161-162).

Proses terjadinya hipotik menurut Undang-Undang Pokok Agraria juga meliputi tiga tahap, yaitu pertama, tahap perjanjian pinjam uang dengan jaminan hipotik yang diatur, tahap kedua adalah perjanjian pemberian (pembebanan) hipotik. Perjanjian pembebanan menurut Mariam Darus Badruzaman adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari serangkaian perbuatan-perbuatan hukum yang dimulai dari akta hipotik dan diakhiri dengan pendaftaran dan pemberian sertifikat. Tahap ketiga adalah pendaftaran hipotik dan pendaftaran itu mempunyai kekuatan sebagai alat pembuktian yang kuat (pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. PPAT selanjutnya menyerahkan akta hipotik beserta sertifikat dan warkah lain kepada sub direktorat agraria untuk didaftar dalam buku tanah. Pasal 1186 KUH Perdata merumuskan secara terperinci dan tegas mengenai hal-hal apa yang harus di daftar, yaitu salinan otentik akta hipotik beserta dua lembar ikhtisar akta hipotik. (Priyo Handoko, 2006:162).

Perjanjian pembebanan hipotik harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan harus dalam bentuk akta hipotik. Menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 sebagaimana diubah dengan peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perjanjian pembebanan harus dalam bentuk akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan bentuk akta di tentukan oleh Menteri Agraria, berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, sekarang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dapat diangkat sebagai PPAT adalah:

1. Notaris;
2. Pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria;
3. Pamong Praja yang pernah melaksanakan tugas seorang pejabat;
4. Orang yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Dalam proses pembebanan hipotik, pemegang hak atas tanah dan pihak bank datang menghadap ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya terletak tanah yang dijadikan jaminan kredit yang akan dihipotikkan. Pemegang hak dapat datang sendiri atau diwakilkan kepada orang lain yang dikuasakan untuk itu. Kemudian pihak PPAT memeriksa dan meneliti syarat-syarat yang diperlukan. Selanjutnya PPAT menilai jenis hak atas tanah yang akan dibebani hipotik, apakah tanah tersebut termasuk objek yang dapat dibebani hipotik (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan), apakah waktunya masih berlaku, dan mencocokkan subyeknya baik perorangan maupun badan hukum, apakah mempunyai kewenangan bertindak dan berwenang dalam pembebanan hipotik tersebut (A. Sularso, 1996:75).

Surat-surat dan tanda bukti yang diperlukan dalam pembebanan hipotik adalah :

1. sertifikat hak atas tanah yang akan dibebani hipotik;
2. surat bukti, bahwa tanah bebas perselisihan;
3. bukti, bahwa telah membayar persekot biaya pendaftaran hipotik (Pasal 22 PP. No. 10 Tahun 1961).

Kelengkapan lainnya yang harus dipenuhi adalah :

1. surat kuasa notariil, apabila pemegang hak tidak dapat hadir dan surat kuasa memasang hipotik, apabila bank menerima kuasa untuk memasang hipotik
2. akta perjanjian kredit;
3. identitas para pihak/penghadap

Kemudian PPAT menegaskan dan membacakan secara lisan maksud para penghadap sebelum dibuatkan akta hipotik, setelah itu PPAT membuatkan akta hipotik. Bagi tanah bekas hak adat yang belum mempunyai sertifikat dapat dibebani hipotik, bersamaan dengan permintaan untuk membukukan tanahnya (Pasal 6 PMA No. 15 Tahun 1961). Dalam hal ini yang diserahkan kepada PPAT dalam pembebanan hipotik adalah :

1. SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atau surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah itu belum bersertifikat atau bersertifikat sementara;

2. Sudat tanda bukti hak (petok D);
3. Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan camat setempat, bahwa surat bukti hak itu benar;
4. bukti pembayaran biaya pendaftaran tanah.

Mengenai bentuk akta hipotik ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 104/DJA/1977 tanggal 6 Agustus 1977, isi akta hipotik tersebut adalah

1. nama para pihak;
2. jumlah pinjaman dan bunga, yaitu jumlah uang pinjaman/kredit yang dibebani dengan hipotik;
3. telah mengenai hak atas tanah;
4. kuasa untuk menjual tanah yang dibebani hipotik di depan umum dan mengambil pelunasan daripadanya (Pasal 1178 KUH Perdata);
5. janji sewa (pasal 1851 KUH Perdata);
6. janji asuransi (pasal 297 KUH Perdata);
7. domisili yang dipilih.

Setelah akta hipotik dibuat oleh PPAT, maka ditandatangani akta hipotik tersebut oleh para pihak, PPAT, dan dua orang saksi (pasal 4 sub 2 PMA No.15/1961).

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961, bahwa pendaftaran hipotik diselenggarakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana diubah dengan peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta hipotik harus didaftarkan dan pendaftaran tersebut mempunyai kekuatan sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).

Setelah akta hipotik dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Kemudian mengisi formulir pendaftaran hipotik. Adapun berkas-berkas atau surat yang diperlukan adalah:

1. sertifikat hak atas tanah atau SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) bagi tanah yang belum bersertifikat;

2. akta hipotik (dua eksemplar);
3. akta perjanjian kredit;
4. SKMH (Surat Kuasa Memasang Hipotik), kalau diperlukan;
5. Bukti pembayaran pendaftaran tanah.

Pendaftaran hipotik berdasarkan Pasal 22 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat dilakukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Bentuk buku tanah ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. 67/DDA/1968 tanggal 12 Juni 1968 tentang Buku Tanah dan Sertifikat Hipotik/Creditverband. Pendaftaran dalam buku tanah hipotik meliputi :

1. identitas para pihak;
2. jenis, nomor urut, tingkat jaminan;
3. batas maksimum jumlah uang jaminan;
4. jenis hak tanah dan para pemiliknya yang dijadikan jaminan;
5. nama Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanggal dan nomor aktanya;
6. perubahan dan penghapusannya.

Setelah selesai pendaftaran hipotik oleh Kantor Pertanahan, maka diterbitkanlah sertifikat hipotik yang diberikan kepada bank (kreditur) sebagai pemegang hak, sedangkan sertifikat hak atas tanah diberikan kepada yang berhak (Pasal 22 Ayat (4) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961). Menurut Pasal 4 SK Dirjen Agraria No. 67/DDA/1968, sertifikat hipotik adalah salinan buku tanah hipotik disertai salinan akta PPAT yang dibuat oleh seksi pendaftaran tanah. Pada sampul sertifikat hipotik dicantumkan irah-irah "Demi keadilan berdasarkan Ketruhan yang maha Esa" (A. Sularso, 1996:81).

2. Pembebanan Jaminan dengan Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Selanjutnya utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. (Pasal 3 Ayat (1).

Tahap pemberian hak tanggungan ditandai dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelum pembuatan akta tersebut ada perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang, dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya hak tanggungan.

Pembebanan hak tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berdasarkan Pasal 1 huruf 4 dikatakan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan hak atas tanah dan kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan-perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Pasal 17 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Pasal Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menentukan bahwa bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Priyo Handoko, 2006:134).

ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Priyo Handoko, 2006:134).

Sebagaimana halnya persyaratan untuk pembuatan akta otentik maka dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus pula dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan serta disaksikan oleh dua orang saksi, dengan ketentuan sebagai berikut. Pertama, pemberi hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan). Selanjutnya setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. (Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah).

Sedangkan tata cara pemberian hak tanggungan atas objek hak tanggungan berupa hak atas yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Ayat (3) yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum dilaksanakan.

Ketentuan Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah mempunyai keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang didalam penjelasannya menyatakan bahwa tanah girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib

mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dari ketentuan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan dapat ditarik beberapa hal-hal penting

1. bank dalam memberikan kredit harus berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat
2. bank harus mempunyai keyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutang melalui analisis 5 C
3. agunan dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai kredit bersangkutan dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan kepada debitur;
4. tanah dengan bukti kepemilikan berupa girik, petuk dan sebagainya dapat dijadikan agunan. (Priyo Handoko, 2006:137).

Adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan kepada kantor pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 13. Pendaftaran ini merupakan wujud dari asas publisitas yang melekat pada hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut. Tata cara pendaftaran diatur dalam Pasal 13 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- a. setelah diadakan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan bersama warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut harus dilakukan oleh PPAT dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menjalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat

Menurut Priyo Handoko (2006:157-158), ada beberapa tahapan dalam proses pembebanan hak tanggungan. Tahap pertama sebagaimana ditentukan oleh pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh PPAT dengan jalan mengirimkan akta dan warkah lain yang diperlukan ke kantor pertanahan. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendaftarkan hak tanggungan tersebut berlaku karena jabatannya (*ex officio*), jadi tidak diperlukan suatu pemberian kuasa baik dari pemberi maupun penerima hak tanggungan.

Tahap kedua, pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh kantor pertanahan dengan cara membuat buku tanah hak tanggungan dan selanjutnya mencatat hak tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah, hak atas tanah yang bersangkutan, yang ada di kantor pertanahan, dan seterusnya menyalin catatan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tersebut dilakukan dengan membuat buku tanah hak tanggungan yang berarti bahwa sebelumnya buku tanah hak tanggungan belum ada. Buku tanah "hak tanggungan" baru dibuat pada saat ada pembebanan hak tanggungan.

Tahap ketiga, tentang pemberian tanggal buku tanah hak tanggungan mempunyai peranan yang penting dalam menentukan kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan terhadap sesama kreditur lain terhadap debitur yang sama.

Ketentuan pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menentukan bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.. Penjelasan ayat (4) menyatakan bahwa agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menentukan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu hari

ketujuh yang dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Tahap keempat, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan (Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah), Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse facte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Konsekuensi yuridis kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan tersebut yaitu apabila debitur cidera janji, maka objek hak tanggungan dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Tahap kelima, dalam pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini kreditur dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur. Setelah sertifikat hak tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan (Pasal 14 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah).

Teknis pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997. Peraturan ini dimaksudkan sebagai peraturan pelaksanaan dari pasal 17 dan 28 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pada saat aplikasi disetujui oleh pihak Bank maka semua persetujuan mengenai hak, kewajiban serta syarat yang terdapat dalam aplikasi kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Melihat kasus perdata ini, bank kurang cermat dan teliti dalam memberikan kredit kepada debitur karena analisis yang kurang terhadap prospek usaha dari debitur, ketidakmampuan debitur membayar utang belum diperhitungkan dengan cermat. Jadi, prinsip 5 C, 5 P dan 3 R belum dilaksanakan oleh bank secara konsisten dan teliti, sehingga kredit macet terjadi dan mempengaruhi perekonomian negara karena uang itu adalah uang negara yang berasal dari rakyat. Seharusnya bank lebih teliti dalam memberikan kredit kepada debitur.

3.2 Kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Menyelesaikan Kredit Macet

Dasar hukum Panitia Urusan Piutang Negara diatur dalam Undang-Undang No. 49 Prp. 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Peraturan pelaksanaannya dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara. Yang dimaksud PUPN adalah suatu panitia interdepartmental, karena anggota-anggotanya diangkat dengan Keputusan Menteri Pertama, tetapi mereka bertanggungjawab kepada Menteri Keuangan. Susunan PUPN terdiri dari unsur-unsur yang berasal dari berbagai instansi Pemerintah, dalam pasal 3 ayat (1) Keppres diatas disusun sebagai berikut:

a. seorang Ketua merangkap anggota

unsur yang berasal dari berbagai instansi Pemerintah, dalam pasal 3 ayat (1) Keppres diatas disusun sebagai berikut:

- a. seorang Ketua merangkap anggota
- b. seorang wakil dari departemen Keuangan sebagai anggota
- c. seorang wakil dari Departemen Pertahanan Keamanan sebagai anggota
- d. seorang wakil dari Kejaksaan Agung sebagai anggota
- e. seorang wakil dari Bank Indonesia sebagai anggota

Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang No. 49 Prp. 1960 anggota-anggota Panitia Urusan Piutang Negara diangkat dengan Keputusan Menteri Pertama, namun dalam Pasal 4 Keputusan Presiden No.11 Tahun 1976 disebutkan bahwa pengangkatan dan pemberhentian Ketua dan anggota PUPN ditetapkan dengan Keputusan Presiden, peraturan tersebut tampak tidak sejalan.

Panitia Urusan Piutang Negara merupakan instansi yang berwenang mengurus, mengawasi dan menyelesaikan pelunasan setiap piutang Negara. PUPN merupakan kelanjutan dari lembaga PPPN (Panitia Penyelesaian Piutang Negara) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/PM/035/1957, tanggal 9 September 1957. Pembentukan PUPN didasari kenyataan banyak piutang negara yang ada ditangan pihak ketiga dan sulit pengembaliannya. Sementara negara membutuhkan dana dalam jumlah besar untuk membiayai pembangunan nasional.

Penyelesaian kredit macet pada bank-bank swasta diselesaikan melalui jalur pengadilan. Sedangkan khusus terhadap kredit macet pada bank-bank Pemerintah, proses penagihannya dilakukan lewat panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yang dibentuk dengan Undang-Undang No.49/Prp/1960, dan Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), yang dibentuk dengan Keputusan Presiden No.21 Tahun 1991. Pasal 2 dari Keputusan Presiden No. 21 tahun 1991 menentukan bahwa BUPN mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun lainnya ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Kasus perdata No. 848 K/Pdt/1999 timbul karena kredit macet yang dilanjutkan dengan penyitaan dan lelang oleh yang berwenang. Terjadinya kredit

macet dapat disebabkan karena:

- a. ulah debitur yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan segala akal busuknya berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa;
- b. kepala bagian kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga objek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih;
- c. kredit sengaja dibiarkan membangkak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk;
- d. surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitur tidak ikut menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit/surat kuasa untuk memasang hipotik;
- e. lembaga putusan serta merta (*uitvorbaar bij voorraad*) yang sejak tahun 1964 tidak diterapkan lagi, juga untuk gugatan kredit bank;
- f. penyebab kredit macet intern dan ekstern lainnya, kenakalan dari pimpinan bank sendiri seperti menandai perusahaan grup sendiri yang dilarang oleh Undang-Undang Perbankan, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi dan lain-lain. (Frans Hendra Winarta, 2003)

Debitur tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bunganya) karena kegiatan usaha yang ia rencanakan dengan membangun hotel terbentur dana sehingga tidak dapat beroperasi. Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur termasuk kredit jangka panjang/menengah karena nilai kredit sebesar Rp.200 juta. Maka jatuh temponya adalah 5 (lima) tahun setelah perjanjian kredit yaitu 17 Maret 1993 dan berakhir 16 Maret 1998. Namun, karena terjadi kemacetan dalam pembayaran kredit, bank telah melakukan penagihan pada Mei 1995. Hal ini dibenarkan karena kredit yang dipinjam tidak dapat dikembalikan (angsuran kredit dan bunganya). Uang pinjaman tersebut adalah uang Negara yang apabila mengalami kemacetan akan mempengaruhi kinerja perbankan dan perekonomian Negara.

yang telah diserahkan padanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan demikian bagi bank milik negara menyelesaikan kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), dimana dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya.

Panitia Urusan Piutang Negara merupakan lembaga interdepartemental dengan susunan keanggotaan diisi oleh wakil-wakil dari berbagai instansi. Secara kelembagaan, PUPN terdiri dari PUPN Pusat di Jakarta dan PUPN Cabang di ibu kota provinsi. Anggota-anggota PUPN Pusat yang diangkat dan diberhentikan oleh Presiden berasal dari wakil-wakil Departemen Keuangan (Depkeu), Bank Indonesia (BI), Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri), dan Kejaksaan Agung. Adapun keanggotaan PUPN Cabang yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Keuangan berasal dari wakil-wakil Depkeu, BI, Polri, Kejaksaan Tinggi, dan pemerintah daerah.

Penjelasan Undang-Undang Nomor 49/Prp/1949 tentang Panitia Urusan Piutang Negara ditegaskan bahwa tugas lembaga ini adalah menyelesaikan piutang negara secara singkat dan efektif yang bertujuan agar piutang negara tersebut dapat dengan cepat tertagih atau terselesaikan. Kewenangan ekstra yudikatif yang sangat besar (*powerfull*) diberikan kepada PUPN karena didasarkan kenyataan bahwa PUPN mewakili negara, mengingat filosofi pembentukan lembaga ini sebagai bagian dari penyelamatan kekayaan publik.

Panitia Urusan Piutang Negara adalah *quasi recht spraak*, yaitu suatu badan peradilan semu dengan kewenangan menghasilkan produk putusan setingkat putusan hakim di lembaga peradilan perdata. Di samping sebagai badan peradilan semu dengan tata cara dan langkah-langkah khusus (*parate executie*), PUPN mempunyai kekhasan lain seperti kewenangan untuk mengintervensi badan-badan negara/ BUMN/BUMD yang di dalamnya terdapat unsur kekayaan negara yang diasumsikan potensial menjadi kredit macet sehingga perlu untuk segera ditangani. Juga kewenangan untuk melakukan pengawasan atas kredit yang disalurkan oleh negara melalui badan-badan negara/BUMN/BUMD, sebagai

likuidator atas badan-badan negara/BUMN/BUMD, dan kewenangan melaksanakan pemblokiran, penyitaan harta kekayaan debitor, pencekalan, *gijzeling*, dan pengusutan, serta merupakan pihak yang terafiliasi dalam menembus kerahasiaan bank. (Jose Arif Lukito, 2006).

Panitia Urusan Piutang Negara juga bertugas melikuidasi badan Negara sebagaimana diatur Pasal 5 Undang-Undang tersebut ditetapkan bahwa dengan Keputusan Menteri keuangan kepada PUPN dapat ditugaskan untuk bertindak selaku likuidatur dari suatu badan Negara yang telah dinyatakan dilikuidasi.

Jadi dari yang dikemukakan diatas, pada pokoknya tugas PUPN ada tiga, yaitu:

- a. mengurus piutang Negara;
- b. mengawasi piutang Negara
- c. melikuidasi piutang Negara

Piutang Negara menurut Pasal 8 Undang-Undang No. 49/Prp/1949 tentang Panitia Urusan Piutang Negara ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasi oleh Negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. Negara sebagai terutang selain Pemerintah pusat maupun Pemerintah daerah juga badan-badan yang umumnya kekayaan dan modalnya sebagian atau seluruhnya milik negara, misalnya bank-bank Negara, perusahaan-perusahaan milik negara, yayasan perbekalan dan persediaan, yayasan urusan bahan makanan dan sebagainya (penjelasan Pasal 8). Berdasarkan pasal 3 Keputusan menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/KMK.08/2002 tentang panitia Urusan Piutang Negara berwenang:

Menerima/menolak/mengembalikan pengurusan piutang Negara, membuat pernyataan bersama, menetapkan jumlah piutang negara, mengeluarkan surat paksa, mengeluarkan surat perintah penyitaan, meminta sita persamaan, mengeluarkan surat perintah pengangkatan penyitaan, mengeluarkan surat perintah penjualan barang sitaan, menetapkan/menolak penjualan barang jaminan, menetapkan nilai limit lelang dan nilai pelepasan di luar lelang, mengeluarkan pernyataan pengurusan piutang negara lunas/selesai, mengeluarkan surat penetapan

piutang untuk sementara belum dapat ditagih, menyetujui/menolak penarikan kembali piutang Negara, mengeluarkan surat perintah paksa badan, menetapkan kembali PSBDT menjadi piutang aktif.

Panitia Urusan Piutang Negara dalam mengurus piutang Negara dapat bertindak pasif dan aktif. Pasif bersikap menunggu, PUPN baru menjalankan tugasnya setelah ada penyerahan piutang negara kepadanya. Sedangkan aktif, PUPN dapat langsung mengurus piutang Negara tanpa menunggu penyerahannya. Syaratnya harus ada alasan yang kuat diri PUPN, bahwa piutang-piutang Negara tersebut harus segera diurus. Tugas ini hanya dalam hal-hal tertentu saja, jika terjadi kekhawatiran Negara akan dirugikan sehingga kalau tidak segera diurus akan membahayakan kelangsungan hidup instansi yang bersangkutan. Sudah tentu untuk semua itu piutang Negara jumlahnya harus sudah pasti, tidak berubah.

Tugas mengawasi piutang Negara diatur menyimpang dari Undang-Undang Perbankan. Melihat ketentuan Pasal 8 Undang-Undang PUPN, kredit termasuk piutang Negara, karena bank-bank milik Negara yang sekarang statusnya menjadi PT Persero memberikan kredit kepada masyarakat. Dalam Undang-Undang perbankan telah diatur bahwa yang mengawasi bank adalah Bank Indonesia. Bank Indonesia sebagai pengawas umum. Sedangkan PUPN hanya mengawasi kewajiban tersebut dengan menyerahkan pengurusannya kepada pihak lain.

Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49/Prp Tahun 1960, diberi kewenangan mengurus kredit macet. Piutang itu adanya di lembaga-lembaga badan negara, termasuk BUMN. Dengan kata lain, PUPN diberi kewenangan khusus mengurus piutang macet seperti layaknya lembaga peradilan. Pelaksana tugas PUPN itu adalah Ditjen Piutang dan Lelang Negara. PUPN itu panitia yang terdiri dari unsur-unsur antar-departemen. Ada unsur Departemen Keuangan, Kejaksaan Agung, polisi, dan Bank Indonesia. Dalam aturan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang PUPN itu, lembaga-lembaga dan badan negara yang punya aset kredit macet diwajibkan menyerahkan piutangnya kepada PUPN. Jadi, PUPN punya kewenangan khusus untuk menangani piutang macet, sepanjang masih dalam koridor perdata. Kalau

masuk perkara, yang berwenang adalah kejaksaan dan kepolisian.

Tugas Panitia Urusan Piutang Negara adalah melindungi dan menagih pembayaran piutang Negara agar dapat segera dikembalikan ke kas Negara. Berdasarkan kewenangan tersebut PUPN dapat menagih secara langsung tanpa melalui proses dan campur tangan pengadilan. Undang-Undang telah memberikan kewenangan kepada PUPN untuk membuat "Pernyataan Bersama" dengan pihak debitur yang berisi jumlah kewajiban (hutang) debitur dan waktu pemenuhan atau pelunasan kewajiban. Pernyataan bersama tersebut disamakan kualitasnya dengan putusan pengadilan karena mempunyai *title eksekutorial*. Berdasarkan pernyataan bersama tersebut PUPN dapat menetapkan dan melaksanakan surat paksa untuk melaksanakan sita eksekusi atas kekayaan debitur. Selanjutnya PUPN berwenang menjalankan penjualan lelang atas harga kekayaan debitur yang telah disita melalui perantaraan Kantor Lelang Negara.

Pengurusan Piutang Negara oleh PUPN untuk memudahkan maka dibentuk BUPN (Badan Urusan Piutang Negara) berdasarkan Keppres No. 11/1976. Kemudian dibentuk BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) berdasarkan Keppres No. 121/1991. Selanjutnya berdasarkan Keppres No. 84/2001 keberadaan BUPLN dilebur menjadi sebuah direktorat jenderal di bawah Departemen Keuangan, yaitu Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Dan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 445/KMK.01/2001 tanggal 23 Juli 2001, instansi vertikal DJPLN di tingkat Provinsi adalah Kantor Wilayah DJPLN yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Sedangkan unit pelaksana paling bawah adalah Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Dibentuknya lembaga khusus tersebut maka pengurusan piutang Negara, termasuk kredit macet di bank Pemerintah, cukup dilakukan oleh PUPN, bukan oleh pengadilan. Pengurusan Piutang Negara oleh PUPN meliputi pula tindakan eksekusi atas jaminan. Pelimpahan pengurusan piutang negara dan kredit macet bank Pemerintah kepada DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) dilakukan paling lambat tiga bulan sejak tanggal jatuh tempo yang tercantum

bank Pemerintah kepada DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) dilakukan paling lambat tiga bulan sejak tanggal jatuh tempo yang tercantum dalam dokumen perjanjian kredit. Pada tingkat pertama penyelesaian piutang Negara dilakukan sendiri oleh instansi yang bersangkutan, tetapi jika tidak berhasil maka wajib diserahkan kepada PUPN (M. Khoidin, 2005:297).

2. Penyelesaian Kredit Macet Oleh Panitia Urusan Piutang Negara

Pada awal pembentukan PUPN sebagai lembaga yang mengurus piutang Negara bersifat sementara dan dalam kondisi darurat. PUPN dibentuk dalam keadaan mendesak karena besarnya jumlah piutang Negara yang tidak mungkin diurus dengan menggunakan prosedur biasa sebagaimana disediakan oleh Pasal 195 dan 224 H.I.R. Disamping itu PUPN dibentuk oleh lembaga yang sifatnya sementara yaitu penguasa perang pusat dibawah naungan Kepala Staf Angkatan Darat melalui Keputusan No. Kpts/Paperpu/0241/1958. Berdasarkan pasal 61 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23/1959 jo Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 22/1960 maka Keputusan No. Kpts/Paperpu/0241/1958 tentang pembentukan Panitia Penyelesaian Piutang Negara tidak akan berlaku lagi.

Piutang Negara adalah sejumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan baik secara langsung maupun tidak langsung dikuasai negara, berdasarkan suatu perjanjian, peraturan atau sebab apapun. Dalam kenyataannya banyak sekali piutang negara bermasalah atau macet dan harus diurus karena merupakan harta negara.

Jenis-jenis Piutang Negara :

1. Piutang Negara Perbankan, yaitu kredit macet bank-bank pemerintah. Seperti bank Tabungan Negara (BTN), Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Mandiri, bank Rakyat Indonesia (BRI) .
2. Piutang Negara Non Perbankan, berupa tagihan dari lembaga atau instansi atau badan pemerintah selain bank seperti tagihan macet Telkom, Perusahaan Listrik Negara, tuntutan ganti rugi, dll.

ditempuh dua cara yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur (Hermansyah, 2005:75).

Penyelamatan kredit berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu:

- a. *rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran.
- b. *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi *equity* perusahaan.
- c. *restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

Pelimpahan pengurusan piutang negara dan kredit macet bank Pemerintah kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dilakukan paling lambat tiga bulan sejak tanggal jatuh tempo yang tercantum dalam dokumen perjanjian kredit. Pengurusan kredit macet di bank Pemerintah dapat dilakukan atas inisiatif DJPLN sendiri tanpa menunggu pelimpahan dari bank Pemerintah atau BUMN. Pengurusan piutang Negara atas inisiatif DJPLN dimaksudkan untuk mengamankan keuangan dan kekayaan Negara dari jarahan debitur nakal. Dalam menyelesaikan piutang Negara tersebut PUPN bertindak sebagai penguasa yang melaksanakan wewenangnya berdasarkan hukum publik (Muhammad Djumhana, 1996:235).

Pertama kali yang dilakukan PUPN dalam mengurus piutang Negara,

adalah melakukan perundingan dengan penanggung utang (pihak yang berutang). Perundingan tersebut dimaksudkan untuk memperoleh jumlah utang secara pasti yang belum dibayar penanggung utang. Jumlah utang dimaksud, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini. Setelah terjadi kata sepakat mengenai hal tersebut, berdasarkan pasal 10 ayat (1) Undang-Undang bersangkutan, PUPN dan penanggung utang membuat suatu pernyataan bersama memuat dua hal, sebagai berikut:

- a. jumlah piutang Negara
- b. kewajiban penanggung utang untuk melunasinya

Tata cara atau prosedur penyelesaian kredit macet bank Pemerintah oleh PUPN diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 300/KMK.01/2002. Piutang Negara pada tingkat pertama diselesaikan sendiri oleh instansi pemerintah, lembaga negara, atau badan usaha yang modalnya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh negara atau dimiliki Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal penyelesaian Piutang Negara tidak berhasil, instansi pemerintah, lembaga negara, atau badan usaha dimaksud wajib menyerahkan pengurusan Piutang Negara kepada Panitia Cabang (Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan No. 300/KMK.01/2002).

Penyerahan pengurusan Piutang Negara disampaikan secara tertulis kepada Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan disertai resume dan dokumen. Resume berkas kasus Piutang Negara yang diserahkan memuat informasi Pasal 3 (Keputusan Menteri Keuangan No. 300/KMK.01/2002) :

- a. identitas Penyerah Piutang;
- b. identitas Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang;
- c. bidang usaha Penanggung Hutang, antara lain industri manufaktur, perdagangan, pertanian, perkebunan, atau bidang usaha lainnya;
- d. keadaan usaha Penanggung Hutang pada saat diserahkan;
- e. dasar hukum terjadinya hutang, antara lain perjanjian kredit, akta pengakuan hutang, peraturan, atau dasar hukum lainnya;
- f. jenis Piutang Negara, antara lain kredit investasi, kredit modal kerja, kredit umum, dana reboisasi, jasa pelabuhan, atau jenis Piutang Negara lainnya;

- g. penjamin kredit oleh pihak ketiga, antara lain PT askrindo, PT ASEI, Perum PKK, atau lembaga penjamin lainnya;
- h. sebab-sebab kredit/piutang dinyatakan macet seperti kesalahan manajemen, Penanggung Hutang nakal, bencana alam, kerusuhan sosial, atau sebab-sebab lainnya;
- i. tanggal realisasi kredit dan tanggal-tanggal Penyerah Piutang mengkategorikan kredit sesuai peraturan yang dikeluarkan Bank Indonesia dalam hal Piutang Negara berasal dari perbankan, atau tanggal Penanggung Hutang dinyatakan wanprestasi sesuai dengan perjanjian, peraturan, surat keputusan pejabat berwenang atau sebab apapun dalam hal Piutang Negara berasal dari non perbankan;
- j. rincian hutang yang terdiri dari saldo hutang pokok, bunga, denda, dan ongkos/beban lainnya;
- k. daftar Barang Jaminan, yang memuat uraian barang, pengikatan, kondisi dan nilai Barang Jaminan pada saat penyerahan, dalam hal penyerahan didukung oleh Barang Jaminan;
- l. daftar Harta Kekayaan Lain;
- m. penjelasan singkat upaya-upaya penyelesaian piutang yang telah dilakukan oleh Penyerah Piutang; dan
- n. informasi lainnya yang dianggap perlu disampaikan oleh Penyerah Piutang antara lain
Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang sudah tidak diketahui tempat tinggal, ada kasus gugatan di pengadilan, atau Barang Jaminan telah disita Pengadilan Negeri untuk kepentingan pihak lain.
Dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam penyerahan pengurusan

Piutang Negara sebagai berikut:

- a. perjanjian kredit, akta pengakuan hutang, perjanjian, perubahan perjanjian, keputusan yang diterbitkan pejabat yang berwenang, peraturan, kontrak, surat perintah kerja, dan atau dokumen lain yang sejenis yang membuktikan adanya piutang;
- b. rekening koran, prima nota, mutasi piutang, faktur, rekening, bukti tagihan, dan atau dokumen lain yang sejenis yang dapat membuktikan besarnya piutang;
- c. dokumen Barang Jaminan serta pengikatannya dan Surat Pernyataan Kesanggupan Penyerah Piutang untuk mengajukan permohonan royalti dalam hal piutang yang diserahkan didukung dengan Barang Jaminan; dan
- d. surat menyurat antara Penyerah Piutang dengan Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang yang berkaitan dengan upaya-upaya yang telah dilaksanakan dalam rangka penyelesaian hutang.

Batas paling sedikit besarnya piutang Negara yang diserahkan pengurusannya kepada Panitia Cabang adalah Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap kasus. Berdasarkan resume dan dokumen penyerahan, Kantor Pelayanan menghitung besar Piutang Negara.

Apabila berkas penyerahan telah memenuhi persyaratan dan dari hasil penelitian berkas dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang menerima penyerahan pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan SP3N. Sejak SP3N diterbitkan, pengurusan Piutang Negara beralih kepada Panitia Cabang dan penyelenggaraannya dilakukan oleh Kantor Pelayanan. Dengan beralihnya pengurusan Piutang Negara dimaksud Penyerah Piutang wajib menyerahkan semua dokumen asli Barang Jaminan.

Jika kelengkapan syarat-syarat penyerahan pengurusan Piutang Negara tidak dapat dipenuhi oleh Penyerah Piutang, sehingga tidak dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang menolak penyerahan pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan Surat Penolakan Pengurusan Piutang Negara, Surat Panggilan dan Panggilan Terakhir. Kantor Pelayanan melakukan panggilan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dalam rangka penyelesaian hutang. Dalam hal Penanggung Hutang tidak memenuhi panggilan, Kantor Pelayanan melakukan panggilan terakhir secara tertulis paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal menghadap yang ditetapkan dalam surat panggilan. Dalam hal Penanggung Hutang datang memenuhi panggilan atau datang atas kemauan sendiri, Kantor Pelayanan melakukan wawancara dengan Penanggung Hutang tentang kebenaran adanya dan besarnya Piutang Negara serta cara-cara penyelesaiannya.

Hasil wawancara dituangkan dalam Berita Acara Tanya Jawab, yang ditandatangani oleh:

- a. Penanggung Hutang;
- b. Kepala Kantor Pelayanan atau pejabat yang ditunjuk; dan
- c. Sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.

c. Sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.

Berdasarkan Berita Acara Tanya Jawab dibuat Pernyataan Bersama, yang ditandatangani oleh:

- a. Ketua Panitia Cabang;
- b. Penanggung Hutang; dan
- c. sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.

Apabila Penanggung Hutang mengakui jumlah hutang dan sanggup menyelesaikan hutang dalam jangka waktu yang ditetapkan dibuat Pernyataan Bersama yang memuat sekurang-kurangnya (Pasal 46 Keputusan Menteri Keuangan No. 300/KMK.01/2002) :

- a. irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
- b. identitas Penanggung Hutang;
- c. identitas Penyerah Piutang;
- d. besarnya Piutang Negara dengan rincian terdiri dari hutang pokok, bunga, denda dan atau ongkos/beban lain;
- e. besarnya Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara;
- f. pengakuan hutang oleh Penanggung Hutang;
- g. kesanggupan Penanggung Hutang untuk menyelesaikan hutang dan cara penyelesaiannya;
- h. sanksi jika tidak memenuhi cara penyelesaian hutang;
- i. tanggal penandatanganan Pernyataan Bersama;
- j. tanda tangan Ketua Panitia Cabang;
- k. tanda tangan Penanggung Hutang di atas meterai cukup; dan
- l. tanda tangan para saksi.

Sesuai ketentuan Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, surat pernyataan bersama di atas berkepala "atas nama Keadilan" (sekarang "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"). Seperti suatu putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, surat pernyataan bersama itu mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga dapat dilaksanakan isinya.

Panitia Cabang menerbitkan Surat Paksa yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang. Surat Paksa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat sekurang-kurangnya (Pasal 36 Keputusan Menteri Keuangan No. 300/KMK.01/2002) :

- b. identitas Penyerah Piutang serta nomor dan tanggal surat penyerahan pengelolaan Piutang Negara;
- c. identitas Penanggung Hutang;
- d. sisa hutang yang harus diselesaikan termasuk Biaya Administrasi Pengelolaan Piutang Negara;
- e. alasan yang menjadi dasar penagihan;
- f. dasar hukum penerbitan Surat Paksa;
- g. perintah kepada Penanggung Hutang untuk melunasi seluruh hutangnya dalam jangka waktu 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam terhitung sejak tanggal pemberitahuan Surat Paksa;
- h. tempat dan tanggal penetapan; dan
- i. tanda tangan Ketua Panitia Cabang.

Panitia Cabang menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan dalam hal setelah dilakukan penyitaan. Lelang dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Nilai Limit barang yang akan dilelang ditetapkan:

- a. oleh Panitia Cabang; dan
- b. berdasarkan Laporan Penilaian yang masih berlaku

Panitia Urusan Piutang Negara diberi wewenang untuk meminta pencekalan terhadap debitur kepada Direktur Jenderal Imigrasi jika dikhawatirkan melarikan diri ke luar negeri. Terhadap debitur yang tidak beritikad baik, yakni tidak mau menyelesaikan kewajibannya meski mempunyai kemampuan (kekayaan), Kepala PUPN dengan seijin Kejaksaan dapat mengambil tindakan paksa badan atau *lifsdwang* (dahulu dikenal sebagai penyanderaan atau *gijzeling*). Paksa badan merupakan pengekangan kebebasan debitur yang tergolong mampu, namun tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan hutangnya. Paksa badan dikenakan kepada debitur yang mempunyai hutang minimal Rp. 500 juta, untuk waktu paling lama 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang lagi paling lama 6 bulan.

Apabila pengelolaan piutang sudah selesai dibuat Surat Pernyataan Pengelolaan Piutang Negara Selesai diterbitkan berdasarkan hasil verifikasi dan bukti pembayaran Biaya Administrasi Pengelolaan Piutang Negara yang menunjukkan Piutang Negara telah selesai. Kantor Pelayanan menyampaikan

Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Selesai kepada Penyerah Piutang disertai semua dokumen asli yang telah diterima oleh Kantor Pelayanan.

Pengadilan mengukuhkan keberadaan dan kewenangan PUPN, termasuk di bidang peradilan (*rechtspraak*). Yurisprudensi telah mengakui keberadaan dan kewenangan PUPN dalam menyelesaikan kredit macet yang diserahkan oleh bank Pemerintah. PUPN berwenang melakukan penyitaan eksekusi serta penjualan lelang (*executorial verkoop*) atas harta debitur untuk melunasi hutangnya kepada Negara (varia peradilan Th.XIII, No. 147, Desember 1997:28). Pengukuhan itu sama artinya dengan pengadilan membiarkan sebagian kewenangannya dirampas oleh lembaga lain di luar kekuasaan kehakiman.

Setelah mengetahui fungsi lembaga PUPN seperti yang telah diutarakan diatas, maka tidak semua kredit macet dapat diserahkan penyelesaiannya kepada PUPN. Hanya kredit macet dari bank-bank milik Pemerintah saja yang dapat diserahkan, karena kredit macet ini merupakan piutang negara. Sedangkan kredit macet dari bank-bank swasta bukan merupakan piutang negara, karena modal perusahaan bukan milik pemerintah, sehingga penyelesaiannya tidak dapat melalui Pantia Urusan Piutang Negara.

Tidak adanya sanksi terhadap pelanggaran kewajiban piutang negara diserahkan kepada PUPN dan pelanggaran larangan penyerahan piutang negara kepada pengacara, telah timbul gagasan dari pejabat bank Indonesia untuk meminta bantuan kejaksaan dalam menyelesaikan kredit macet. Kejaksaan hanya diperkenankan menjadi kuasa dari bank milik Pemerintah saja, sedangkan menjadi kuasa dari instansi swasta untuk macam urusan apapun tidak diperkenankan Undang-Undang. Menagih utang kepada para nasabah penunggak kredit, paling kurang kerjasama menghadapi tiga masalah yang dapat menghambat tugas tersebut, yaitu: *Pertama*, sampai sekarang ini kejaksaan masih kekurangan tenaga yang menguasai hukum perdata, padahal kredit macet merupakan persoalan bidang hukum ini. *Kedua*, dalam menagih kepada nasabah penunggak kredit kejaksaan tidak mempunyai upaya paksa, karena kejaksaan bukan eksekutor seperti dalam perkara pidana. Jadi apabila nasabah tersebut ditagih tetap tidak mau membayar utangnya, kejaksaan tidak dapat melakukan penyitaan terhadap barang-

barang milik nasabah untuk dijual secara lelang dimuka umum. *Ketiga*, karena tugas tersebut merupakan hal yang baru, maka dikhawatirkan sewaktu menjalankan penagihan, kejaksaan akan cenderung bertindak seperti menghadapi seseorang tersangka atau terdakwa dalam perkara pidana, padahal yang dihadapi adalah seorang nasabah yang wanprestasi.

Panitia Urusan Piutang Negara merupakan badan usaha tata Negara, karena dibentuk oleh eksekutif yang melaksanakan tugas dan wewenang di bidang pemerintahan, meski berdasarkan *freiesermessen* dapat melakukan perbuatan-perbuatan lain yang belum diatur secara tegas. PUPN diberi wewenang untuk menerbitkan suatu dokumen yang mempunyai kekuatan eksekutorial. PUPN dapat menerbitkan surat pernyataan bersama dan surat paksa yang pada kepalanya diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Jadi, PUPN juga diberi kewenangan dibidang peradilan (*rechtspraak*) yaitu menerbitkan surat paksa yang mempunyai title eksekutorial yang dapat dilaksanakan secara paksa dengan bantuan alat keamanan. Meski kewenangan tersebut dituangkan dalam suatu undang-undang, tetapi jika merupakan kewenangan yang berada dibidang *rechtspraak*, maka sebenarnya hal itu tidak tepat jika diberikan kepada lembaga tata usaha Negara yang mengurus masalah pemerintahan (M. Khoidin, 2005:301).

3.3 Kajian Hukum Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999

Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999 didasarkan pada keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi, hakim Mahkamah Agung menimbang bahwa keberatan tentang objek sengketa telah memasuki wewenang peradilan lain (Peradilan Tata Usaha Negara), keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena *yudex facti* telah salah menerapkan hukum sebab dalam perkara ini gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum oleh karenanya Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Keberatan pemohon kasasi tentang harga limit yang tidak semata-mata

ditentukan oleh harga pasar dan nilai jual objek pajak, hakim Mahkamah Agung membenarkan keberatan ini oleh karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum, sebab prosedur penyelesaian Piutang Negara tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, lagipula penentuan harga limit dalam pelelangan tidak didasarkan pada nilai jual objek pajak yang ditentukan dalam penentuan pajak bumi dan bangunan, melainkan ditentukan oleh Tim Penaksir dengan memperhatikan kondisi objek sengketa bank karena ternyata Tergugat IV dan V adalah penawar yang tertinggi maka berhak untuk membeli objek sengketa tersebut.

Keberatan pemohon kasasi II tentang tidak ada pertimbangan dan penilaian terhadap penyangkalan dari pihak pbanding/pemohon kasasi, oleh hakim Mahkamah Agung keberatan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum.

Keberatan tentang prosedur penyelesaian piutang Negara sudah sesuai dengan prosedur lelang dan peraturan pengurusan piutang Negara yang berlaku vide Undang-Undang No. 49/Prp/1960 berikut pelaksanaannya, oleh hakim Mahkamah Agung keberatan tersebut dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum, sebab prosedur penyelesaian piutang Negara yang dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, lagi pula penentuan harga limit tidak dapat ditentukan berdasar nilai jual objek pajak yang dikeluarkan oleh camat, melainkan oleh Tim Taksasi dengan mendasarkan pada kondisi objek sengketa.

Pemohon kasasi III dalam keberatannya mengenai pembelian tanah sengketa secara resmi melalui lelang PUPN, maka pemohon kasasi III harus dilindungi oleh hukum, oleh karena akta perdamaian No.157, dan telah dicabut permohonan kasasinya, maka oleh hakim Mahkamah Agung tidak perlu untuk dipertimbangkan.

Hakim Mahkamah Agung berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi I dan II, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 april 1998 No.631/Pdt/1997/PT.Bdg. yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 No.34/Pdt.G/1998/PN.Smi, tidak dapat dipertahankan lagi, maka harus dibatalkan serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini sesuai dengan amar putusan perkara ini.

Terjadinya proses pergeseran hukum privat ke dalam hukum publik merupakan suatu aspek penerapan sistem hukum yang menyimpang. Jika hubungan hukum kredit perbankan adalah bersifat hukum privat, dalam proses penanganan kredit macet-demi percepatan pengembalian dan alasan ekonomis lainnya-tidak seluruhnya diajukan ke Pengadilan Negeri. Pergeseran hukum ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan undang-undang, seperti Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Undang-Undang No 4/1996 tentang Hak Tanggungan, dan Undang-Undang No 42/1992 tentang Jaminan Fiducia. Demi percepatan pengembalian uang negara yang berasal dari kredit macet penyelesaian diberikan kepada PUPN sebagai badan tata usaha Negara.

Pantia Urusan Piutang Negara adalah badan atau lembaga tata usaha Negara yang menjalankan pemerintahan dan tidak bertindak sebagai *regelgeving* dan *rechtspraak*. Pada kenyataannya PUPN melaksanakan sebagian tugas dan wewenang peradilan yaitu melakukan eksekusi dan penyitaan terhadap barang milik debitur yang sebenarnya bukan merupakan kewenangannya selaku lembaga tata usaha Negara. Pemberian tugas di bidang *rechtspraak* kepada lembaga tata usaha Negara juga tidak sesuai dengan prinsip pembagian kekuasaan antara eksekutif, legislatif dan yudikatif sebagaimana diintrodusir oleh teori *Trias Politica* Monteqieuw. Kalaupun "terpaksa" memang harus dibentuk lembaga khusus untuk mengurus piutang Negara, maka seharusnya hanya diserahi tugas pengurusan dan tindakan yang bersifat adminstratif, tidak diberi tugas dan wewenang di bidang peradilan, seperti melaksanakan eksekusi, penyitaan,

pengosongan tanah atau bangunan dan tindakan lain yang menjadi kewenangan pengadilan atau kekuasaan kehakiman.

Pilihan alternatif di luar Pengadilan Negeri lewat PUPN disebabkan oleh beberapa hal. Pertama, aspek pelayanan hukum yang lamban. Kedua, sering terjadinya putusan hakim yang bersifat kontradiktif untuk suatu kasus sejenis. Ketiga, terjadinya tunggakan perkara di Mahkamah Agung erat hubungannya dengan sistem peradilan yang tidak membatasi pihak berperkara mengajukan kasasi sehingga untuk kasus kredit perbankan diperlukan waktu bertahun-tahun.

Secara luas Undang-Undang Perbankan tidak cukup akomodatif untuk mengatur masalah kredit macet. Hal ini terbukti dari Undang-Undang No.7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak cukup banyak pasal yang mengatur tentang kredit macet, tidak mengatur jalan keluar dan langkah-langkah yang harus ditempuh perbankan jika menghadapi kredit macet, tidak menunjuk lembaga mana saja yang menangani kredit macet, dan keterlibatan lembaga tersebut sejauh mana, tidak memberikan tempat yang cukup baik kepada komisaris bank sebagai badan pengawas.

Meski Panitia Urusan Piutang Negara berwenang menjalankan eksekusi, namun perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan kepada Pengadilan Negeri. Menurut yurisprudensi jika pemilik tanah merasa dirugikan oleh penyitaan PUPN dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri berupa gugatan atau bantahan (Lihat varia peradilan th. XIV No. 157, Oktober 1998:11). PUPN tidak berwenang memeriksa gugatan perlawanan atas eksekusi yang diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) atau oleh pihak tereksekusi sendiri (*partij verzet*). Kondisi seperti ini seringkali mengakibatkan eksekusi yang telah dilakukan PUPN kemudian dibatalkan oleh pengadilan atau diletakkan sita eksekusi yang telah dilakukan oleh PUPN untuk kedua kalinya atas objek yang sama. Padahal, pada dasarnya terhadap benda yang sama tidak boleh diletakkan dua kali sita eksekusi oleh lembaga yang berbeda (M. Khoidin, 2005:299).

Terhadap barang-barang milik debitur yang telah diikat dengan jaminan (termasuk hak tanggungan) PUPN dapat melakukan eksekusi berdasarkan hak

jaminan tersebut sebelum dibuat surat pernyataan bersama atau surat paksa. Apabila di dalam perjanjian jaminan terdapat hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, maka eksekusi atas objek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dapat dilakukan berdasarkan Pasal 224 H.I.R dengan meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Namun eksekusi melalui pengadilan jarang ditempuh oleh PUPN, karena PUPN memilih cara pembuatan surat pernyataan bersama atau surat paksa dan mengeksekusi sendiri tanpa harus meminta fiat eksekusi kepada pengadilan. Penerbitan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial tetap dapat diberikan kepada PUPN, yaitu dalam bentuk surat pernyataan bersama, namun eksekusinya tetap harus melalui pengadilan seperti eksekusi grosse akta notariil. Apabila eksekusi dilaksanakan oleh Pengadilan, maka terhadap PUPN dapat dilakukan pengawasan oleh lembaga peradilan sesuai fungsinya sebagai pemegang kekuasaan yudikatif.

Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999, pada dasarnya keputusan Mahkamah Agung telah memenuhi rasa keadilan dan sesuai dengan peraturan-perundang-undangan yang berlaku. Putusan MA itu memenangkan pihak pemohon kasasi

1. Pemerintah RI Cq Departemen Keuangan RI.Cq PT.Bank Bumi Daya (Persero) Pusat di Jakarta Cq PT.Bank Bumi Daya (Persero) Jawa Barat di Bandung Cq. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Sukabumi, di jalan Jenderal Ahmad Yani No.44 Kotamadya Sukabumi (pemohon Kasasi I, dahulu Terbantah I/Pembanding).
2. Pemerintah RI Cq Departemen Keuangan RI.Cq Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah IV BUPLN Bandung Cq. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara di Jalan Merdeka No.132 Bogor. (Pemohon Kasasi II, dahulu Terbantah III/Pembanding).
3. Ny. Poppy Herawati, Hendrik Haryono (pemohon Kasasi III, dahulu Terbantah IV dan V/Para Pebanding).

Alasan penulis mendukung keputusan Mahkamah Agung karena pertimbangan yang diberikan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kompetensi Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan masalah perdata apabila berdasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata yaitu perbuatan

melanggar hukum, akan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara apabila dasar pengajuan gugatan atau bantahan karena putusan Pejabat Tata Usaha Negara menimbulkan akibat hukum dan kerugian bagi pembantah (debitur). Karena kasus ini oleh Debitur berdasarkan pada pasal 1365 KUHPerdara maka menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.

Proses pelaksanaan lelang dan penyelesaian piutang Negara dilakukan oleh PUPN berdasarkan Undang-Undang No.49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Harga limit tidak didasarkan pada nilai jual objek pajak, tetapi ditentukan oleh tim penaksir.

Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dalam kasus kredit macet ini belum memperhatikan peraturan-perundang undangan secara keseluruhan sehingga pertimbangan hukumnya dan putusannya dibatalkan oleh Hakim Mahkamah Agung. Hal ini terlihat dalam menentukan harga limit dalam pelaksanaan penjualan lelang tanah objek sengketa. PN dan PT mendasarkan harga limit pada Nilai Jual Objek Pajak yang dikeluarkan oleh camat, tetapi Mahkamah Agung mendasarkan penentuan harga limit oleh tim penaksir dengan memakai dasar S.K. Walikota No. 593/SK.44/BPN/1995 tanggal 3 April 1995 yang mengatur Penetapan Harga Dasar Tanah di Wilayah Kodya Dati II Sukabumi selain itu juga memperhatikan SK Menteri Keuangan No. 293/KMK/09/1993, tanggal 27 Februari 1993 Pasal 24 jo SK Menteri Keuangan No.376/KMK.01/1998, tanggal 31 Juli 1998 Pasal 28.

BAB 4 PENUTUP



4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan dalam Bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan, yaitu:

1. Pemberian kredit bank dengan jaminan tanah, harus mengikuti prosedur pemberian kredit pada umumnya, setidaknya meliputi permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit, keputusan atas permohonan kredit. Bank dalam melakukan analisis kredit berpegang pada prinsip 5 C yaitu *Character* (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Conditions of Economy* (kondisi ekonomi), *Collateral* (agunan). Pembebanan jaminan atas tanah melalui hipotik harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam bentuk akta hipotik. Setelah akta hipotik dibuat oleh PPAT, untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan kemudian diterbitkan sertifikat hipotik. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah hipotik tidak berlaku lagi. Pembebanan dengan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh kantor pertanahan dengan cara membuat buku tanah hak tanggungan selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan
2. Kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) menyelesaikan kredit macet berpedoman pada Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Pada dasarnya kewenangan PUPN berupa mengurus piutang Negara, mengawasi piutang Negara, melikuidasi badan Negara, dan menjual lelang. PUPN berwenang melakukan penyitaan, eksekusi serta penjualan lelang (*executorial verkoop*) atas harta debitur untuk melunasi hutangnya kepada Negara. Penyerahan piutang Negara oleh instansi pemerintah kepada PUPN dilakukan melalui Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Selanjutnya PUPN memanggil debitur agar

menyelesaikan kewajibannya. Apabila debitur memenuhi panggilan PUPN, maka dilakukan wawancara mengenai besarnya hutang dan tata cara penyelesaiannya. Apabila debitur tidak memenuhi panggilan PUPN atau tidak bersedia membuat atau menandatangani surat pernyataan bersama, maka PUPN menerbitkan surat penetapan jumlah piutang Negara yang berisi jumlah hutang debitur, diikuti dengan menerbitkan surat paksa.

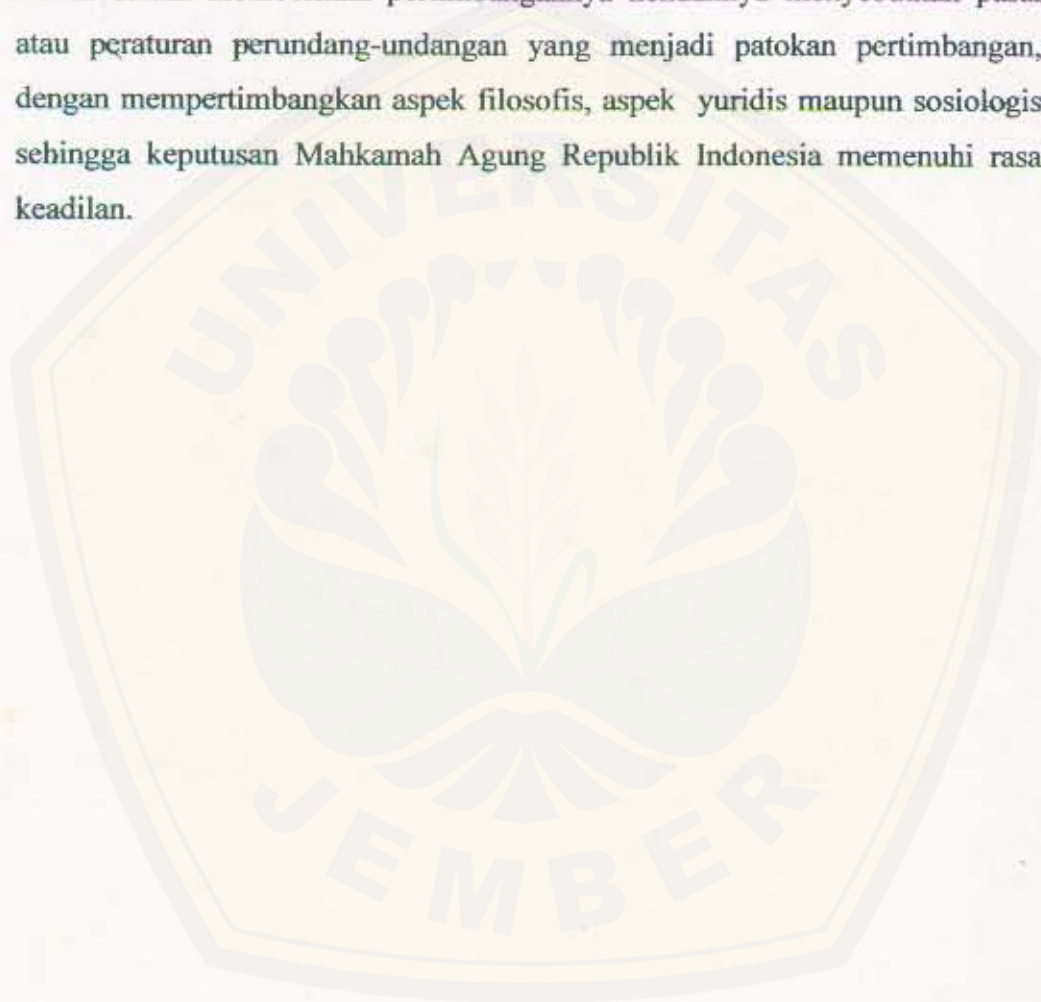
3. Kajian Hukum Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No. 848 K/Pdt/1999 telah cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi I dan II, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 april 1998 No.631/Pdt/1997/PT.Bdg. yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 No.34/Pdt.G/1998/PN.Smi, tidak dapat dipertahankan lagi, maka harus dibatalkan serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri karena Panitia Urusan Piutang Negara merupakan lembaga negara yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk menyelesaikan piutang negara yang macet, dan gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan kewenangan Peradilan Umum. Terjadinya proses pergeseran hukum privat ke dalam hukum publik merupakan suatu aspek penerapan sistem hukum yang menyimpang. Jika hubungan hukum kredit perbankan adalah bersifat hukum privat, dalam proses penanganan kredit macet-demi percepatan pengembalian dan alasan ekonomis lainnya-tidak seluruhnya diajukan ke Pengadilan Negeri. Pergeseran hukum ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan undang-undang, seperti Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN),

4.2 Saran

1. Untuk menjamin kepastian hukum dan efisiensi kerja serta calon debitur sebelumnya memahami prosedur dan syarat permohonan kredit bank perlu dibuat Undang-Undang Perjanjian Kredit dan bank harus lebih teliti dan cermat

dalam memberikan kredit kepada debitur untuk menghindari terjadinya kredit macet.

2. Revisi dari Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara khususnya kewenangan PUPN di bidang peradilan, serta perlu dibentuk lembaga arbitrase khusus untuk menangani kredit macet.
3. Hakim dalam memberikan pertimbangannya hendaknya menyebutkan pasal atau peraturan perundang-undangan yang menjadi patokan pertimbangan, dengan mempertimbangkan aspek filosofis, aspek yuridis maupun sosiologis sehingga keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia memenuhi rasa keadilan.



DAFTAR BACAAN

a. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- A. Sularso, 1996, *Kedudukan Grosse Akta Hipotik dan Pembebanan Hipotik Secara Nyata dalam Proses Perbankan*, Lembaga Penelitian UNEJ, Jember.
- Frans Hendra Winarta. 2003. *Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum*, Pemantauperadilan.com
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta.
- Jose Arif Lukito, 2003, *Pengalihan Tagihan BPPN dan Pemberdayaan PUPN*, Kompas (21 November 2003)
- Hasanuddin Rahman, 1998, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Predana Media Group, Jakarta.
- Ikatan Hakim Indonesia, 1997, *Varia Peradilan Nomor 36*, Jakarta .
- Mariam Darus Badruzaman, 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Mgs Edy Putra The'Aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M Khoidin, 2004. *Kewenangan PUPN Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Bank Pemerintah*, Legality, Volume 12, Nomor 2, September 2004-Februari 2005.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group Jakarta.
- Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, Center for Society Studies, Jember.

Roni Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Thomas Suyatno, dkk, 1997, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta.

Universitas Jember, 2005, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, UPT Penerbitan UNEJ, Jember.

b. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan .

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 61/KMK.08/2002 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

"GUGATAN PEMBATALAN LELANG" BERDASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM WEWENANG PENGADILAN NEGERI

KASUS POSISI :

- Drs. Z. Iskandar dan Ny. Siti Nurlila, warga Kota Sukabumi, mempunyai rencana untuk membangun sebuah Hotel di Gekbrong Kp. Cikahuripan Cianjur.
- Untuk melaksanakan pembangunan Hotel tersebut, diperlukan biaya yang besar yang akan dipinjam dari suatu Bank. Perkiraan awal biayanya sebesar Rp. 200 juta.
- Drs. Z. Iskandar pensiunan pejabat Depdagri dan Ny. Siti Nurlila memperoleh pinjaman uang/kredit dari Bank Bumi Daya Cabang Sukabumi, yang kemudian dituangkan dalam :
 - Perjanjian Kredit No. 07/93/Kikuk, tanggal 17 Maret 1993.
 - Pinjaman (Debitur) : Drs. Z. Iskandar dan Ny. Siti Nurlila
 - Pemberi Pinjaman (Kreditur) : Bank BBD Sukabumi.
 - Jumlah pinjaman/kredit = Rp. 200 juta.
 - Jangka waktu kredit dari tanggal 17 Maret 1993 sampai dengan tanggal 16 Maret 1998.
 - Jaminan /agunan kredit berupa :
 - Tanah Darat luas 4.130 M2 - SHM No. 241.
 - Tanah Darat + rumahnya luas 560 M2 - SHM No 497 (jaminan tambahan) : keduanya atas nama pemiliknya Z. Iskandar - Sukabumi,
- Menurut perkiraan ahli bangunan pembangunan Hotel tersebut tidak mungkin dapat diselesaikan dengan biaya hanya Rp. 200 juta. Biaya seluruhnya pembangunan Hotel tersebut ditaksir sebesar Rp. 400 juta atau Rp. 500 juta.
- Taksiran besarnya biaya pembangunan Hotel tersebut oleh Z. Iskandar kemudian disampaikan kepada krediturnya Bank BBD Sukabumi.

- Pihak kreditur Bank BBD memberi saran kepada Debitur (Z. Iskandar) agar memakai dulu kredit tahap I Rp. 200 juta yang telah disetujui dalam Perjanjian kreditnya untuk memulai membangun Hotel tersebut. Bilamana nanti masih diperlukan tambahan biaya, maka Bank BBD akan memberikan kredit tahap ke II yang dibutuhkan oleh Debitur tersebut.
- Untuk mempermudah akan diberikannya kredit tahap ke II diminta mendatang oleh kreditur, Bank BBD, maka Debitur diminta menyerahkan lebih dulu barang jaminannya (agunan) untuk kredit tahap II yang nantinya akan diberikan oleh Bank.
- Atas permintaan Bank BBD tersebut, maka Debitur Z. Iskandar Cs, pada saat menyelesaikan urusan kredit tahap I, telah menyerahkan lagi tanah sebagai "jaminan tambahan" untuk pemberian kredit tahap II, yang akan diberikan oleh Bank, bila kredit tahap I tidak cukup untuk membeayai pembangunan Hotel tersebut.
- Jaminan tambahan ini berupa :
 - Tanah HGB No. 7/Kebonjati luas 317 M2 dan
 - Tanah HGB No. 10/Kebonjati keduanya terletak di Jln. R. Samsudin 56 Kota Sukabumi - hak miliknya Siti Nurlila.
- Pembangunan Hotel mengalami hambatan dan tidak bisa diselesaikan karena kurangnya biaya. Sementara itu kredit tahap II untuk menyelesaikan pembangunan Hotel belum dapat direalisasikan.
- Dengan tidak selesainya pembangunan Hotel, maka Hotel menjadi tidak beroperasi seperti yang direncanakan semula. Pemasukan uang yang diharapkan dari beroperasi Hotel menjadi tidak terwujud. Akibatnya Debitur mengalami kesulitan dalam mengembalikan kreditnya Rp. 200 juta tersebut. Dilain pihak kreditur, Bank selalu menagor Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank tersebut.
- Karena Kredit tersebut baru jatuh tempo pada tanggal 16 Maret 1998, padahal pengalihan Bank dilakukan pada Mei 1995, maka masih ada sisa waktu bagi Debitur untuk berusaha membayar hutangnya tersebut dengan cara menjual sendiri asset barang jaminannya untuk memperoleh harga yang baik dari para peminat. Sementara Debitur sedang negosiasi dengan peminat calon pembeli tanah, maka Bank BBD pada Mei 1995, tanpa kompromi kemudian melimpahkan masalah kredit macet ini kepada "Kepala



Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara di Bogor" dengan Surat Pelimpahan No. SKB/225/CR tanggal 18 Mei 1995.

- Selanjutnya melakukan pernyataan barang jaminan hak milik Ny. Siti Nurlela diteruskan dengan "Pengumuman Lelang" tanggal 17 Juni 1996 No. 05/WPN.04/KP.03/1996 yang isinya tanah/rumah agunan miliknya Ny. Siti Nurlela tersebut akan dijual lelang pada tanggal 17 Juli 1996 oleh Kantor Lelang Negara Sukabumi sebagai pelaksana lelang.
- Adanya langkah hukum dari Kantor Pengurusan Piutang Negara tersebut, maka pihak Debitur mengajukan keberatan dan bantahannya di Pengadilan Negeri Sukabumi Reg. Perkara No. 17/Pdt.G/1996/PN. Smi, tanggal 10 Juli 1996. Disamping itu juga diajukan Surat keberatan kepada Kepala Kantor Lelang Negara. Namun demikian, penjualan lelang tetap diteruskan juga pada 17 Juli 1996 dengan adanya Risalah Lelang No. 9/1996 tanggal 17 Juli 1996, dan tanah barang jaminan HGB No. 7 dan HGB No. 10/ Jln. R. Samsudin Sukabumi dijual dengan harga Rp. 120 juta kepada pembeli lelang (Ny. Poppy Herawati dan Hendrik Haryono). Pada tanggal 31 Juli 1996, pembeli lelang atas tanah tersebut mengajukan permohonan eksekusi pengosongan tanah kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Register No. 11/Pdt/EK/1996/PN. Smi.
- Karena pelaksanaan penyelesaian piutang Negara (kredit macet) oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara dan Kantor Lelang Klas II Sukabumi dinilai oleh Debitur telah menyalaahi prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan No. 9/PRP/1960 pasal 4 (1) (2) antara lain:
 - Jumlah hutang tidak pasti - karena Debitur membatasi jumlahnya hutang yang ditetapkan oleh kreditor (Bank).
 - Debitur tidak pernah diajak musyawarah tentang harga limit dari tanah yang akan dijual oleh Kantor Lelang tersebut.
 - Penjualan dengan harga dibawah harga pasar.
 - Tidak memberi kesempatan kepada Debitur untuk menjual sendiri barang/tanah jaminan.
- Karena pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan prosedur Undang-undang tersebut, maka debitur mengalami kerugian uang sebesar:

- harga tanah 562 M2 x Rp. 600.000,- = Rp. 315.600.000,-
- harga bangunan rumah = Rp. 26.320.000,-
- jumlah = Rp. 341.920.000,-
- Dijual lelang laku dengan harga = Rp. 120.000.000,-
- Kerugian Debitur = Rp. 221.920.000,-

Semua perbuatan yang dilakukan oleh 1. Bank BBD, 2. Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor, 3. Kantor Lelang Negara Sukabumi - mengenai penjualan lelang atas barang jaminan tanah dan rumah milik Ny. Siti Nurlela tersebut adalah "Perbuatan Melawan Hukum". Sedangkan pembeli tanah melalui penjualan lelang tersebut adalah pembeli yang beritikad tidak baik. Debitur (Z. Iskandar dan Ny. Siti Nurlela) dalam "gugatan bantahan terhadap eksekusi" yang diajukan ke Pengadilan Negeri Sukabumi terhadap para Terbantah :

- I. Bank Bumi Daya Cabang Sukabumi.
 - II. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor.
 - III. Kepala Kantor Lelang Negara Sukabumi.
 - IV. Ny. Poppy Herawati pembeli lelang.
 - V. Hendrik pembeli lelang.
- dengan tuntutan/petittum sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak setidak-tidaknya menunda pelaksanaan permohonan eksekusi sampai putusan ini berkekuatan hukum pasti.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan seluruh bantahan Pembantah.
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik.
3. Menyatakan perbuatan Terbantah I-II-III-IV-V yang merugikan Pembantah sebagai "Perbuatan Melawan Hukum".
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan Penjualan lelang atas dua bidang tanah HGB No. 7/Kebonjati luas 137 M2 dan HGB No.10/Kebonjati luas 389 M2 berikut bangunan rumahnya milik Ny. Siti Nurlela Jln. R. Syamsudin, SH No. 56 Cikole Kodya Sukabumi, yang dilakukan Terbantah I sebagai Penjual lelang dan Terbantah IV dan V sebagai pembeli lelang adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum.
5. Menyatakan Risalah Lelang No.9/1996-1997 tanggal 17 Juli 1996 yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang Sukabumi -

- 6. mengandung cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak berlaku lagi.
- 7. Menyatakan bahwa Pembeli - Terbantah IV dan V adalah Pembeli yang beritikad tidak baik.
- 8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum.

PENGADILAN NEGERI :

- Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Sukabumi yang mengadili "gugatan bantahan terhadap eksekusi" tersebut, maka pihak Terbantah mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya sebagai berikut :
 1. Terbantah I - menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah suatu Keputusan Lembaga Tata Usaha Negara (TUN), maka sesuai dengan UU No. 5/tahun 1986 maka Gugat Bantahan ini harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PERATUN) bukan kepada Pengadilan Negeri Sukabumi. Hal ini melanggar Kompetensi Absolut.
 2. Terbantah II dan III - menyatakan bahwa keberatan terhadap pelaksanaan lelang dan eksekusinya, seharusnya diajukan sebagai "gugatan biasa" dan bukan dalam bentuk "Gugatan Bantahan"/ Perlawanan.
 3. Terbantah IV dan V - menyatakan bahwa penyebutan alamat tempat tinggal Terbantah adalah salah, sehingga gugatan tidak mengenai sasaran Terbantah IV dan V.
 4. Dengan Eksepsi tersebut diatas, para Terbantah mohon Hakim menyatakan Gugatan Bantahan ini tidak dapat diterima.
- Dengan diajukannya eksepsi tersebut diatas, maka Majelis Hakim setelah mempertimbangkannya, berkesimpulan menolak semua Eksepsi yang diajukan oleh para Terbantah.
- Mengenai materi pokok sengketa, dimana dalil gugatan Pembantah telah disangkal seluruhnya oleh Terbantah, maka selanjutnya Majelis Hakim Pertama memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya yang intinya sebagai berikut :
- Menurut Undang-undang No. 49/PRP/1960 pasal 4 (1) (2) untuk mengurus piutang Negara, yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, dan penanggung hutang tidak melunasi hutangnya. Untuk memperoleh kepastian penyelesaian piutang Negara, maka PUPN membuat suatu "Pernyataan Bersama" dengan Penanggung utang, yang isinya memuat :

- pengakuan hutang kepada Negara.
- syarat-syarat penyelesaiannya.
- Dalam perkara ini, Pembantah/Debitur membantah jumlah besarnya hutangnya, sehingga jumlah hutang Debitur belum pasti - ficed, maka belum ada "Pernyataan Bersama", sehingga eksekusi tidak bisa dilanjutkan dan kreditur harus mengajukan gugatan.
- Terbantah III (PUPN) ternyata tidak memberi kesempatan waktu 2 bulan kepada Debitur untuk mencari pembeli.
- Debitur tidak pernah diajak bermusyawarah oleh PUPN untuk menentukan harga limit tanah yang akan dijual lelang tersebut.
- Penentuan harga limit ini didasarkan harga dipasaran dengan berpedoman pada NJOP (nilai jual objek pajak) atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh Camat.
- Tanah telah dijual lelang dengan harga limit dibawah harga pasar dan NJOP, sehingga debitur menderita kerugian.
- Karena pelaksanaan lelang atas tanah jaminan tidak sesuai dengan prosedur peraturan Undang-undang, maka Terbantah I, II, III dan IV serta V terbukti melakukan "Perbuatan melawan hukum".
- Prosedur lelang antara Penjual/ics. Terbantah III dengan Pembeli, Terbantah IV dan V, ternyata dilakukan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka lelang atas tanah HGB No. 7 dan HGB No.10 atas nama Ny. Siti Nurlela, adalah tidak memenuhi syarat objektif, yaitu : tidak ada sebab yang halal, maka lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.
- Karena lelang batal demi hukum, maka Risalah Lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang Sukabumi, juga mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.
- Prosedur lelang yang tidak memenuhi ketentuan yang berlaku tersebut, maka tuntutan agar Terbantah IV dan V adalah pembeli yang tidak baik, adalah beralasan dan harus dikabulkan.
- Tuntutan agar putusan dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum, karena tidak beralasan harus ditolak.
- Berdasar pertimbangan tersebut diatas, akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :
- Mengadilil :
 - Dalam Eksepsi : Menolak Eksepsi para Terbantah.
 - Dalam Pokok Perkara :
 1. Mengabulkan Bantahan Pembantah sebagian.

2. Menyatakan Terbantah I - II - III - IV - V telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum".
3. Menyatakan pelaksanaan penjualan secara lelang atas 2 bidang tanah HGB No.7 dan HGB No.10 atas nama Ny. Siti Nurlela, yang dilakukan o/eh Terbantah III sebagai Penjual; Terbantah II sebagai Pelaksana/Pejabat Lelang dan Terbantah IV dan V sebagai Pembeli Lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menyatakan bahwa Pembeli (tanah dalam lelang Terbantah IV dan V) adalah Pembeli yang beritikad tidak baik.
5. dst.....dst.....dst.....dst.....

PENGADILAN TINGGI :

- Pihak Terbantah I - Bank BBD - Terbantah IV Ny. Poppy Herawati - Terbantah V, Hendrik Haryono - serta BULPLN Bogor menolak putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan banding ke Pengadilan Tinggi.
- Majelis Hakim Banding yang mengadili perkara ini dalam putusannya berpendirian bahwa putusan Hakim Pertama, baik eksepsi maupun Pokok Perkara telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga Hakim Banding dapat mengambil alih sebagai pertimbangan hukurnya sendiri dalam memutus perkara banding ini.
- Pada akhirnya, berdasar atas pertimbangan tersebut, majelis Pengadilan Tinggi memberi putusan : Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 No. 34/Pdt.G/1996/PN.Smi.

MAHKAMAH AGUNG RI :

- Para Terbantah-menolak putusan Pengadilan Tinggi tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan keberatan-keberatan dalam Memori Kasasi.
- Majelis Mahkamah Agung yang mengadili perkara perdata yang dimohon pemeriksaan kasasi ini dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang intisarinya sebagai berikut :
- Keberatan yang dikemukakan Pemohon Kasasi I, berupa pendiriannya bahwa Judex facti Peradilan Umum yang telah memeriksa absah/tidaknya prosedur lelang umum atas objek sengketa telah memasuki wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, karena Penetapan Petelangan merupakan produk Pejabat TUN, sehingga Judex facti telah melanggar kompetensi absolut.

Kewenangan untuk memeriksa dan menilai pelaksanaan lelang ada pada Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum. Majelis Mahkamah Agung tidak dapat membenarkan keberatan kasasi tersebut diatas, karena Judex facti tidak salah menerapkan hukum dengan alasan bahwa gugatan bantahan dalam perkara ini didasarkan pada "perbuatan melawan hukum", sehingga Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

- Selanjutnya Majelis Mahkamah Agung dapat membenarkan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tentang permasalahan "harga limit" dalam pelaksanaan penjualan lelang tanah objek sengketa. Judex facti telah salah menerapkan sebab dalam menentukan harga limit dalam pelelangan ini, tidak didasarkan pada "Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dipakai sebagai dasar untuk menentukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), melainkan ditentukan oleh "Tim Penaksir" dengan memakai dasar S.K. Walikota No. 593/SK.44/BPN/1995 tanggal 3 April 1995 yang mengatur penetapan harga dasar tanah di wilayah Kodya Dati II Sukabumi selain itu juga harga limit yang ditetapkan oleh Tim Penaksir tersebut juga memperhatikan SK Menteri Keuangan No. 293/KMK/09/1993, tanggal 27 Februari 1993 pasal 24 jo SK Menteri Keuangan No. 376/KMK.01/1998, tanggal 31 Juli 1998 pasal 28.
- Risalah lelang No.9/1996-1997 sebagai hasil pelaksanaan lelang tanggal 17 Juli 1996 yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Sukabumi mekanisme/prosedurnya sudah benar sesuai dengan "aturan lelang" yang berlaku vide Peraturan Lelang Stb 1908 /No. 189 jo Stb 1940/no. 56 jo UU No. 49/PRP/1960.

- Judex facti telah salah menerapkan hukum bahwa dalam penjelasan hutang dalam perkara ini tidak ada "Pernyataan Bersama", sebab dalam pasal 14 SK Menteri Keuangan No. 293/KMK/09/1993-pasal 14 jo SK Menteri Keuangan No. 376/KM.01/1998, tanggal 31 Juli 1998, telah diatur dalam hal Debitur/pemunggu utang menolak menandatangani "Pernyataan Bersama", tanpa alasan yang sah, maka PUPN akan menetapkan jumlah piutang negara yang wajib dilunasi oleh pemunggu hutang dengan menerbitkan "Surat Penetapan" yang berisi jumlah piutang negara. Dalam perkara ini, jumlah hutang Debitur telah ditetapkan dalam "Surat Penetapan" Ketua PUPN Wilayah IV Bandung karena Debitur telah dipanggil tidak hadir.

- Mengenai keberatan dari Pemohon Kasasi III, karena berdasarkan

- "Akte Perdamiaan" No. 157, yang telah dicabut permohonan kasasinya maka majelis Mahkamah Agung tidak perlu mempertimbangkannya.
- Berdasar atas pertimbangan hukum yang intinya disebutkan diatas, maka majelis Mahkamah Agung berpendapat bahwa karena Judex facti salah dalam menerapkan hukum, maka cukup alasan bagi Mahkamah Agung untuk mengabulkan permohonan kasus dari Pemohon kasasi sehingga putus Judex facti harus dibatalkan dan majelis Mahkamah Agung akan mengadili sendiri yang amarnya sebagai berikut:
 - Menyatakan para Pembantah adalah bukan Pembantah yang baik.
 - Menolak seluruh bantahan dari para Pembantah.

CATATAN :

- Dari putusan majelis Mahkamah Agung tersebut diatas dapat diangkat Abstrak/Kaidah Hukum sebagai berikut:
- BUPLN atau PUPN merupakan Lembaga Negara yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk menyelesaikan piutang negara yang macet, termasuk piutang yang macet dari Bank milik Pemerintah, dengan melakukan tindakan hukum antara lain membuat "Pernyataan Bersama" dengan irah-irah Demi Keselamatan berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa yang berisi jumlah piutang negara yang wajib dibayar oleh sipenanggung utang. Disamping itu juga melakukan tindakan hukum penyitaan barang dan melakukan penjualan lelang atas barang-barang agunan. Kewenangan ini diatur dalam UU No. 49/PRP tahun 1960 : SK Menteri Keuangan RI No. 204/KMK.09/1993.
- Gugat Bantahan terhadap pelaksanaan lelang barang-barang agunan suatu hutang yang macet yang dilakukan oleh BUN atau PUPN atau Kantor Lelang Negara dimana dalam gugatan tersebut dipermasalahkan terjadinya sengketa prosedur lelang yang menyimpang dan tidak sesuai dengan peraturan, sehingga lelang tersebut dituntut untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka gugat yang demikian bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum selama gugatan tersebut didasarkan atas adanya "Perbuatan Melawan Hukum" ex pasal 1365 KUHJ Perdata.

- Sebagai bahan banding, ada putusan Mahkamah Agung No.1456. K/Pdt/1998 yang kaidah hukum sebagai berikut : "Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilakukan Pejabat Kantor Lelang Negara berdasar atas adanya "Penetapan Eksekusi - Lelang Ketua Pengadilan Negeri " dimana dalam gugatan ini dipermasalahkan adanya sangkaan bahwa lelang itu dilaksanakan bertentangan/tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang, sehingga lelang ini dituntut untuk dibatalkan.
- Gugatan yang tidak didasarkan "Perbuatan Melawan Hukum" ini, merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara karena fokusnya menyangkut tindakan hukum dari Badan/Pejabat Tata Usaha Negara ex Undang-undang No.5/tahun 1986 (vide Varia Peradilan No.195).
- Demikian catatan dari putusan diatas.

m.a. boediarto

- Pengadilan Negeri Sukabumi : No. 34/Pdt/G/1996/PN.Smi, tanggal 12 Juni 1997.
- Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung : No. 631/Pdt/1997/PT.Bdg, tanggal 6 Maret 1998.
- Mahkamah Agung RI : No. 848.K/Pdt/1999, tanggal 9 Februari 2001.

Majelis terdiri Hakim Agung : Soeharso, SH sebagai Ketua Sidang R. Sunu Wahadi, SH dan H. Soekirno, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota serta Panitera Pengganti Agus Subekti, SH.

PENGADILAN NEGERI

P U T U S A N

Nomor : 34/Pdt/G/1995/PN.Smi.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukabumi yang menerima dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Drs. Z. ISKANDAR, Sm.Hk.**
Pensiunan DEPdagRI, yang beralamat di Jalan R. Syamsudin, SH Nomor 56 Kotamadya Sukabumi;
2. **NY. SITI NURLELA**
Ibu rumah tangga, yang beralamat (d/h. Jalan R. Syamsudin, SH, nomor 56 Kotamadya Sukabumi).

Jalan S.P.G. nomor 26 Rantau, Kabupaten DT.II Tapin, Kalimantan Selatan, sebagai para Pembantah,

Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : **DUDUH MUHTAR, MR.** Penasehat Hukum/Pengacara Praktek, yang beralamat di Jalan Mesjid nomor 1 Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus dibawah tangan tertanggal 05 Oktober 1996, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANTAH;**

L a w a n :

1. **PEMERINTAH, RI. c/q. DEPARTEMEN KEUANGAN, RI. c/q. PT. BANK BUMI DAYA (PERSERO) Pusat di JAKARTA, c/q. PT. BANK BUMI DAYA (PERSERO) JAWA BARAT di BANDUNG, c/q. PT. BANK BUMI DAYA (PERSERO) CABANG SUKABUMI di Jalan Jenderal Ahmad Yani nomor 44 Kotamadya Sukabumi,** selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH - I ;**
2. **PEMERINTAH, RI. c/q. DEPARTEMEN KEUANGAN RI. c/q. BADAN URUSAN PIUTANG dan LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH IV BUPLN. BANDUNG di BANDUNG, c/q. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA BOGOR di BOGOR, c/q. KEPALA KANTOR LELANG, KLAS II SUKABUMI di Jalan Siliwangi Nomor 101 Cibadak, Kabupaten DT.II Sukabumi,** selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH - II ;**
3. **PEMERINTAH RI. c/q. DEPARTEMEN KEUANGAN RI. c/q. BADAN URUSAN PIUTANG dan LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH IV BUPLN BANDUNG c/q. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA BOGOR di Jalan Merdeka nomor 132 BOGOR,** selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH - III ;**
4. **NY. POPPY HERAWATI**
Bertempat tinggal di Jalan Brawijaya nomor 25 Kotamadya Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH-IV**

5. **HENDRIK HARYONO**

Bertempat tinggal di Jalan Brawijaya nomor 25 Kotamadya Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH - V;**

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan mengenai duduk perkara seperti yang tertera dalam putusan sela tertanggal 12 Juni 1997, yang dikumpanya berbunyi sebagai berikut :

- Sebelum menjatuhkan putusan akhir,
- Menolak eksepsi Terbantah-I mengenai **KOMPETENSI ABSOLUT;**
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang untuk mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada pihak-pihak untuk melanjutkan perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

TENTANG HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa para Terbantah telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Terbantah-I :**
Bahwa Pembantah telah memperoleh fasilitas kredit dari Terbantah I dengan agunan berupa obyek sengketa Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 7 &an 8 atas nama Ny. Siti Nurlela.
Dengan belum terselesainya kredit tersebut maka Pembantah tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan bantahan pembatalan lelang yang dimaksudkan untuk menyelesaikan kewajibannya selaku penanggung hutang ;

2. **Terbantah-II dan III :**

Bahwa eksepsi upaya hukum bantahan tidak tepat ;
Bahwa Pembantah didalam tuntutanannya meminta agar pelaksanaan lelang atas dua bidang tanah darat Hak Guna Bangunan No.7/Lingkungan Kebonjati, seluas 137 M2 dan Hak Guna Bangunan No.10, Lingkungan Kebonjati seluas 389 M2, berikut bangunan rumah diatasnya, atas nama Ny. Siti Nurlela, terletak di Jalan R. Syamsudin, SH, Nomor 56 Kelurahan/Kecamatan Cikole Sukabumi. RIsalah lelang Nomor 9/1996-1997, yang dilakukan oleh Terbantah-II selaku penjual, Terbantah III sebagai Pelaksana lelang adalah tidak sah dan dinyatakan batal.

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku serta Yurisprudensi Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum pasti tanggal 15 April 1981, Nomor : 1281 K/Sip/1979 Jo. tanggal 5 Agustus 1985 Nomor : 2150 K/Sip/1985 dinyatakan bahwa keberatan terhadap pelibangan tereksekusi

yang telah dilaksanakan seharusnya diajukan dengan gugatan biasa dan tidak dalam bentuk bantahan/perlawanan/verzet.

3. Terbantah-IV dan V:

Bahwa alamat tempat tinggal Terbantah-V bukan di Jalan Brawijaya Nomor 25 Kotamadya Sukabumi, tapi di Jalan Cisokan Nomor 8 Kotamadya Sukabumi.

Menimbang, bahwa, atas eksepsi Terbantah-I, II dan III tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bantahan yang diajukan oleh Pembantah alasannya adalah untuk menunda eksekusi lelang oleh PUPN, bukan sah tidaknya atau kebenarannya dari piutang negara (vide Pustaka Peradilan jilid VI, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, tahun 1994 yang berjudul Pelelangan dalam rangka eksekusi Pengadilan Negeri dan Pelelangan oleh PUPN serta aspek aspek hukumnya yang timbul dalam praktek, halaman 19) :

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Terbantah-I, II dan III tersebut harus dinyatakan ditolak :

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbantah-IV dan V tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar bantahan didasarkan atas risalah lelang, dimana dalam risalah lelang, tempat tinggal Terbantah-V adalah Jalan Brawijaya Nomor 25 Kotamadya Sukabumi, oleh karenanya Eksepsi Terbantah-IV dan V, tidak beralasan dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa para Terbantah dalam jawabannya menyangkal kebenaran dalil bantahan Pembantah, kecuali Terbantah-II dan III dalam jawabannya bahwa Surat Pernyataan Bersama tidak dapat dibuat, oleh karenanya pihak Pembantah berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama, ternyata yang menjadi masalah dari bantahan Pembantah adalah :

1. Apakah benar Terbantah-I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
2. Apakah benar pelaksanaan penjualan lelang atas 2 (dua) bidang tanah darat, satu hamparan, masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lingkungan Kebonjati, luas 137 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10/Lingkungan Kebonjati luas 389 M2, berikut bangunan rumah diatesnya, atas nama NY. Siti Nurleila di Jalan R. Syamsudin, SH. Nomor 56 Kelurahan/Kecamatan Cikole, Kotamadya Sukabumi SKPT Nomor 40 dan Nomor 42/SKPT, 1996, tanggal 26 Juni 1996, yang dilakukan oleh Terbantah-II sebagai Penjual, Terbantah III sebagai Pelaksana Pejabat lelang dan Terbantah-IV dan V sebagai Pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Apakah Risalah Lelang Nomor 9/1996-1997, tanggal 17 Juli 1996, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II Sukabumi, mengandung cacat hukum;

ad. 1 :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Pembantah telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda produk P-1 sampai dengan P-7 hitam;

Menimbang, bahwa Pembantah mengajukan dalil dan tidak dibantah oleh Terbantah-I, oleh karenanya telah ternyata bahwa antara Pembantah dengan Terbantah-I telah diadakan perjanjian kredit jangka menengah/Panjang, Nomor : PK/007/93/KIKUK tanggal 17 Maret 1993, sebesar Rp. 200.000.000,- untuk jangka waktu lima tahun terhitung mulai tanggal 17 Maret 1993 sampai tanggal 16 Maret 1998 dengan jaminan :

- a. Jaminan utama sebidang tanah darat, luas ± 4,130 M2, sertipikat Hak Milik Nomor 241 atas nama Drs. Zulkifli Iskandar, Sm.Rk. yang terletak di Jalan Raya Sukabumi - Cianjur Km-15 Cikahuripau, Cianjur. |
- b. Jaminan tambahan sebidang tanah darat beserta bangunan rumah, luasnya, luas 560 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 497, atas nama : Drs. Zulkifli Iskandar, Sm. Hk, terletak di Jalan Raya Sukabumi - Cianjur.

bahwa untuk membiayai proyek bangunan hotel diperkirakan memakan biaya Rp. 400.000.000,- sampai dengan Rp. 500.000.000,-

bahwa kemudian Pembantah mengajukan tambahan biaya dengan jaminan dua bidang tanah darat satu hamparan beserta sebuah bangunan rumah diatesnya dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 7/ Lingkungan Kebonjati, luas ± 137 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 10/ Lingkungan Kebonjati, luas ± 389 M2 yang dikenal dengan Jalan R. Syamsudin, SH. Nomor 56 Kotamadya Sukabumi atas nama Ny. Siti Nurleila bahwa pinjaman Rp. 200.000.000.- dan baru diterima oleh Pembantah Rp.150.000.000.- ;

bahwa kemudian kredit macet :

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbantah-I menyerahkan permasalahannya kepada Terbantah-III (BUPLN c/q. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor) ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-undang nomor 49 PRp. tahun 1960, mengatur wewenang PUPN untuk mengurus Piutang Negara yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutang tidak melunasi hutangnya sebagaimana mestinya;

Untuk memperoleh kepastian penyelesaian Piutang Negara oleh penanggung hutang maka PUPN membuat suatu pernyataan Bersama dengan Penanggung hutang, yang memuat pengakuan hutang kepada Negara dan syarat-syarat penyelesaiannya (Vide Pelelangan dalam rangka Eksekusi oleh Pengadilan Negeri dan oleh PUPN, serta aspek aspek hukumnya yang timbul dalam praktek, oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH, dalam buku Pustaka Peradilan jilid VI, Mahkamah Agung Republik Indonesia, tahun 1994, halaman 26).

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembantah sebagai penanggung hutang (Debitur) membantah jumlah hutang yang ditentukan tersebut, sehingga jumlah hutang

menjadi tidak Ficed, maka eksekusi tidak bisa dilanjutkan dan kreditur (Terbantah-I) harus mengajukan tagihannya melalui suatu gugatan (Vide Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Mahkamah Agung Republik Indonesia, April 1994, halaman 140);

Menimbang, bahwa, agar tercapai maksud dan tujuan tersebut, sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur (Terbantah-I) dan Debitur (Pembantah) dipanggil terlebih dahulu oleh Kepala PUPN (Terbantah III) untuk mencari jalan keluar, misalnya pembantah diberi waktu 2 (dua) bulan untuk mencari pembeli yang mau membeli tanah dan bangunan rumah di atasnya yang dikenal Jalan R. Syamsudin, SH, nomor 56 Kotamadya Sukabumi tersebut;

Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan tersebut Debitur (Pembantah) tidak berhasil mendapatkan pembeli, maka eksekusi dilanjutkan (ibid halaman 146);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Terbantah-III (PUPN) sama sekali tidak memberi kesempatan waktu sampai 2 (dua) bulan untuk mencari pembeli yang mau membeli tanah beserta bangunan rumah di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lingkungan Kebonjati dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Lingkungan Kebonjati Kotamadya Sukabumi tersebut;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu dalam penentuan harga limit dari tanah dan bangunan yang akan dilelang tersebut, pihak Pembantah (Debitur) tidak pernah diajak bicara untuk menentukan harga limit;

Menimbang, bahwa seharusnya dalam menentukan harga limit, diadakan musyawarah antara Kreditur (Terbantah-I) dengan Debitur (Pembantah) dibawah pimpinan PUPN (Terbantah-III);

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang harga ditentukan berdasarkan kepada harga pasar, setelah memintakan pendapat dari Kantor Pertanahan atau Lurah/Kepala Desa, dimana terletak tanah yang akan dilelang tersebut, (Vide Pelelangan dalam rangka eksekusi Pengadilan Negeri dan Pelelangan oleh PUPN, serta aspek-aspek hukumnya yang timbul dalam praktek, buku Pustaka Peradilan jilid VI halaman 17);

Menimbang, bahwa menentukan harga pasar atas tanah dan bangunan pihak Pembantah telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-3;

Menimbang, bahwa taksiran harga tanah di Jalan R. Syamsudin, SH Sukabumi, berdasarkan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) yang dikeluarkan oleh Camat Cikole per M2 nya berkisar antara Rp. 500.000,- sampai dengan Rp. 750.000,-;

Menimbang, bahwa bila diambil nilai tertinggi yaitu nilai terendah ditambah nilai tertinggi dibagi dua yaitu : Rp. (Rp. 500.000,- + Rp. 750.000,-) : 2 = Rp. 1.250.000,- ; 2 = Rp. 625.000,-;

Menimbang, bahwa Pembantah memilih harganya Rp. 600.000,- per M2 ;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan yang dilelang oleh Terbantah II adalah SHGB Nomor 7/Lingkungan Kebonjati luas 137 M2 dan SHGB Nomor : 10/Lingkungan Kebonjati, luas 389 M2 = 526 M2 ;

Menimbang, bahwa taksiran harga bangunan yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Sukabumi (P-3) Untuk bangunan rumah di Jalan R. Syamsudin, SH, Nomor 56 Sukabumi, dinilai Rp. 26.320.000,-

Menimbang, bahwa nilai harga tanah dan bangunan yang dikenal Jalan R. Syamsudin, SH, Nomor 56 Sukabumi yaitu
harga tanah 526 m2 X Rp. 600.000,- = Rp. 315.600.000,-
harga bangunan = Rp. 26.320.000,-
Jumlah = Rp. 341.920.000,-

Menimbang, bahwa dalam jawaban Terbantah-II sebagai Penjual menetapkan harga jual tanah dan bangunan yang dikenal Jalan R. Syamsudin, SH, Nomor 56 Kotamadya Sukabumi, kurang dari harga yang diajukan oleh Pembeli lelang (Terbantah-IV dan V), sehingga Rp.120.000.000,- sehingga harga Rp.120.000.000,- tersebut melebihi harga limit yang ditetapkan oleh Terbantah-II;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa harga limit yang ditetapkan oleh Terbantah-II tidak berdasarkan harga pasar;

Menimbang, bahwa selisih harga pasar antara Pembantah dengan Terbantah-II yaitu Rp. 341.920.000,- - Rp. 120.000.000,- = Rp. 221.920.000,-;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Terbantah-I, II, III, IV dan V telah ternyata melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam perkara ini telah berusaha untuk melunasi kredit melalui prosedur yang berlaku, namun tidak diberi kesempatan untuk itu, oleh karenanya tuntutan agar Pembantah dinyatakan Pembantah yang baik adalah cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut pengakuan Terbantah-II dan III dalam jawabannya point 16, menyatakan bahwa didalam pelelangan a quo banyak penawaran yang masuk, namun yang memenuhi syarat adalah penawaran Nyonya Poppy Herawati dan Hendrik Haryono seharga Rp. 120.000.000,- dan atas persetujuan pihak Penjual Cq. Terbantah-III yang bersangkutan ditunjuk sebagai pembeli yang sah sebagaimana tersebut dalam risalah lelang nomor 9/1996/1997 ;

Menimbang, bahwa prosedur lelang antara Penjual Cq. Terbantah III dengan Terbantah-IV dan V, telah ternyata dilakukan tidak melalui prosedur yang berlaku, maka lelang yang bersangkutan atas sebidang tanah darat Sertifikat Hak Guna Bangunan, masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lingkungan Kebonjati, luas 137 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Lingkungan Kebonjati, luas 389 M2 berikut bangunan di atasnya atas nama Ny. Siti Nurlela dikenal Jalan R. Syamsudin, SH, Nomor 56 Sukabumi sebagai tidak memenuhi syarat obyektif yaitu tidak ada sebab yang halai, maka harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa tersebut diatas telah dinyatakan batal demi hukum, maka tuntutan agar Risalah: Lelang Nomor 9/1996-1997,

tanggal 17 Juli 1996, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pejabat Lelang kelas II Sukabumi, adalah mengandung cacat hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa menurut Terbantah-I dan III dalam jawabannya menyatakan bahwa penawaran banyak tapi tidak memenuhi syarat, tapi tidak dirinci nilai penawaran yang diajukan, selain itu prosedur lelang yang tidak memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana dipertimbangkan diatas dan termuat kembali disini, maka tuntutan Pembantah bahwa Terbantah-IV dan V adalah pembeli yang tidak bertitikad baik, adalah beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Pembantah agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi, adalah tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena Terbantah-I, II, III, IV dan V dipihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Terbantah-I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng;

Mengingat Undang-undang yang berkenaan dengan itu;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Terbantah-I, II, III, IV dan V tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

Mengembalikan bantahan Pembantah sebagian;

Menyatakan Terbantah-I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan Hukum;

Menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan secara lelang atas 2 (dua) bidang tanah darat Hak Guna Bangunan satu hamparan masing-masing Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 7/Lingkungan Kebonjati, luas 137 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 10/Lingkungan Kebonjati, luas 389 M2, berikut bangunan rumah diatasnya, atas nama Ny. Siti Nurlela yang dikenal Jalan R. Syamsudin, SH. nomor 56 Kotamadya Sukabumi SKPT. nomor 40 dan nomor 42/SKPT/1996 tanggal 26 Juni 1996. yang dilakukan oleh Terbantah-III sebagai Penjual. Terbantah-II sebagai Pelaksana/Pejabat Lelang dan Terbantah-IV dan V sebagai pembeli adalah tidak sah, dan batal demi hukum;

Menyatakan bahwa Pembeli (dalam hal ini Terbantah-IV dan V) adalah pembeli yang tidak bertitikad baik;

Menghukum Terbantah-I, II, III, IV dan V untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini dirancang sebesar Rp.160.500,- (Seratus enam puluh ribu lima ratus rupiah);

Menolak bantahan Pembantah selebihnya;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari KAMIS, TANGGAL 12 JUNI 1990 SEMBILAN PULUH TUJUH, dan pada hari itu juga putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh kami : DJAZULI, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, M. SOFWANI HAMIS, SH. dan HARTONO ABDUL MURAD, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 21 Oktober 1996, Nomor : 34/Pen/Pdt/G/1996/PN.Smi. dengan dibantu oleh ENNY ROKHAENI Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sukabumi, dengan dihadiri oleh Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah-I, Kuasa Terbantah-IV dan V, tanpa dihadiri oleh pihak Terbantah-II dan Terbantah-III.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

M. Sofwani Hamis

M. SOFWANI HAMID, SH

Hartono Abdul Murad

HARTONO ABDUL MURAD, SH

HAKIM KETUA,

Djazuli, SH

DJAZULI, SH

PANITERA PENGANTAI,

Enny Rokhaeni

ENNY ROKHAENI

Perincian ongkos-ongkos :

1. Meterai	Rp. 2.000,-
3. Biaya putusan	Rp. 1.000,-
3. Biaya panggilan dll	Rp. 157.500,-
Jumlah	Rp. 160.500,-

Dicatat disini, bahwa pada tanggal 23 Juni 1997 Terbantah I, IV dan V telah mengajukan permohonan banding.

Sukabumi, 26 Juli 1997



SETELAH ISI FOTO COPY DIPERIKSA DAN DICOCOKKAN DENGAN SURAT ASLINYA TERNYATA FOTO COPY TERSEBUT COCOK DAN SESUAI DENGAN ASLINYA PENGADILAN NEGERI SUKABUMI PANITERA,



H. Agus Sabani, SM. HK. NIP. 040013537

PENGADILAN TINGGI

PUTUSAN

No. 631/Pdt/1997/PT. Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT DI BANDUNG, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Pemerintah R.I. c.q. Departemen Keuangan RI c.q. PT. Bank Bumi Daya (Persero) Pusat di Jakarta c.q. PT. Bank Bumi Daya (Persero) Jawa Barat di Bandung, c.q. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Sukabumi di Jalan Jenderal A. Yani No. 44 Kotamadya Sukabumi.
Dalam hal ini diwakili oleh : ENDANG USMAN Pegawai PT. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Sukabumi, berdasarkan surat kuasa tanggal 6 Nopember 1996.
2. NY. POPPY HERAWATI, bertempat tinggal di Jalan Brawijaya No. 25 Kotamadya Sukabumi.
3. HENDRIK HARYONO, bertempat tinggal di Jalan Brawijaya No. 25 Kotamadya Sukabumi.
Dalam hal ini No. 2 & 3 diwakili oleh : 1. Djono Trisianto, SH dan 2. Hendi Saethadi, SH Pengacara & Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "MUTIARA PUBLICA" Jl. Bhayangkara No. 69 Sukabumi, berdasarkan surat kuasa tanggal 7 Nopember 1996.
4. Pemerintah RI c.q. Departemen Keuangan RI c.q. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah IV BUPLN Bandung c.q. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor di Jalan Merdeka No. 132 Bogor.
Dalam hal ini diwakili oleh : PAMUNGKAS, Pegawai pada Kantor Pengurusan Pelayanan Piutang Negara Bogor.
Para Pembanding, semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III.

L a w a n

1. Drs. Z. Iskandar, Sm. Hk.
Pensiunan DEPDAGRI, yang beralamat di Jalan. R. Syamsudin, SH No. 50 Kotamadya Sukabumi.
2. Ny. Siti Nurlela
Ibu rumah tangga, yang beralamat (D/H) Jl. R. Syamsudin, SH No. 56 Kotamadya Sukabumi), sekarang beralamat di Jalan SPG Nomor 26 Rantau, Kabupaten Dt. Il Tapin, Kalimantan Selatan.
Yang dalam hal ini diwakili oleh : DUDUH MUHTAR, MR Penasehat Hukum, yang beralamat di Jalan Masjid No. 1 Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Oktober 1996.

Para Terbanding, semula para Pembantah,

dan

Pemerintah RI c.q. Departemen Keuangan R.I. c.q. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah IV BUPLN, Bandung di Bandung c.q. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor di Bogor, c.q. Kepala Kantor Lelang Klas II Sukabumi di Jalan Siliwangi No. 101 Cibadak, Kabupaten Dt. II Sukabumi, Turut Terbanding, semula Terbantah II.

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip uraian tentang hal ini, segala pertimbangan yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 Nomor : 34/Pdt.G/1996/PN.Smi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Terbantah I, II, III, IV dan V tersebut.

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian.
- Menyatakan Terbantah I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan lelang atas 2 (dua) bidang tanah darat Hak Guna Bangunan satu hamparan masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lingkungan Kebonjati, Luas 137 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Lingkungan Kebonjati, luas 389 M2, berikut bangunan diatasnya, atas nama Ny. Siti Nurlela yang dikenal Jalan R. Syamsudin, SH Nomor 56 Kotamadya Sukabumi SKPT Nomor 4D dan Nomor : 42/SKPT/1996 tanggal 26 Juni 1996, yang dilakukan oleh Terbantah III sebagai penjual, Terbantah II sebagai Pelaksana/Pejabat Lelang dan terbantah IV dan V sebagai Pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- Menyatakan bahwa Pembeli (dalam hal ini Terbantah IV dan V) adalah pembeli yang tidak beritikad baik
- Menghukum Terbantah I, II, III, IV dan V untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, cara tanggung renteng yang hingga kini dirancang sebesar Rp. 160.500,- (seratus enam puluh ribu lima ratus rupiah).
- Menolak bantahan Pembantah selebihnya.
- Menimbang, bahwa para Pembanding, semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III melalui kuasa hukumnya masing-masing pada tanggal 23 Juni 1997 dan tanggal 1 Agustus 1997 telah mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan tersebut diatas, permohonan banding mana diberitahukan kepada pihak lawanannya masing-masing tanggal 30 Juni 1997, tanggal 12 Juli 1997, tanggal 29 Juli 1997, tanggal 28 Agustus 1996, tanggal 9 September 1997 dan tanggal 23 September 1997, dengan seksama;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding, semula Terbantah I, telah mengajukan memori bandingnya, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 11 Agustus 1997, dan memori banding tersebut diberitahukan kepada pihak lawannya tanggal 11 Agustus 1997 dan tanggal 22 Agustus 1997, dengan seksama.

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding, semula Terbantah III telah mengajukan memori banding, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 6 Oktober 1997, dan memori banding tersebut diberitahukan kepada pihak lawannya tanggal 13 Oktober 1997, dengan seksama.

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding, semula Terbantah IV dan Terbantah V telah pula mengajukan memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 21 Oktober 1997, tanpa ada relasa pemberitahuan kepada pihak lawannya.

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 10 Januari 1998, dan kontra memori banding tersebut diberitahukan kepada pihak lawannya tanggal 12 Januari 1998 dan tanggal 13 Januari 1998, dengan seksama.

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan tersebut diatas, diajukan oleh masing-masing kuasa hukum Para Pembanding, semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara sebagaimana telah ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima.

Menimbang, bahwa memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak telah diperhatikan dengan semestinya.

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara, berita acara persidangan serta bukti-bukti yang melampirinya, salinan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997, Nomor: 34/Pdt.G/1996/PN.Smi yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Hakim Pertama baik Eksepsi maupun Pokok Perkara yakni Pengadilan Negeri Sukabumi, telah diputus oleh Hakim Pertama didasarkan atas alasan-alasan serta pertimbangan Hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih sebagai alasan serta pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutuskan dan memperbaiki perkara ini pada tingkat banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, diatas, maka putusan Hakim Pertama yakni Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 Nomor: 34/Pdt.G/1996/PN.Smi yang dimohonkan banding tersebut dipatilah dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding, semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III berada di pihak yang dikalahkan, maka mereka secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan ini.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III tersebut.

Mengatakan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 Nomor: 34/Pdt.G/1996/PN.Smi yang dimohonkan banding tersebut;

Menghukum Para Pembanding, semula Terbantah I, IV, V dan Terbantah III secara bersama-sama untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding dianggarkan sebesar Rp. 50.000,- (Lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari ini : KAMIS, tanggal 16 April 1990 Sembilan puluh delapan oleh kami : R.M. Soepardiman, SH Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan H. Imam Parwis, SH dan Ny. Parulian Sinaga, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 5 Maret 1998 Nomor : 631/Pdt/1997/Pen/PT. B, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh : Iwan Darmawan, SH Panitera Pengganti, akan tetepi tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berpakara.

HAKIM ANGGOTA,

ttt

H. Imam Parwis, SH

ttt

Ny. Parulian Sinaga, SH

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttt

R.M. Soepardiman, SH

PANITERA PENGGANTI,

ttt

Iwan Darmawan, SH

Perincian biaya perkara :

Redaksi putusan Rp. 1.000,-

Meterai putusan Rp. 2.000,-

Administrasi dll Rp. 47.000,-

Jumlah Rp. 50.000,-

(Lima puluh ribu rupiah)

SALINAN UNTUK DINAS
PENGADILAN TINGGI BANDUNG
PANITERA/SEKRETARIS



MARULLAH M.C, SH
NIP. 040012011

SETELAH ISI FOTO COPY DIPERIKSA
DAN DICOCOKKAN DENGAN SURAT ASLINYA

TERNYATA FOTO COPY TERSEBUT
COCOK DAN SESUAI DENGAN ASLINYA
PENGADILAN NEGERI SUKABUMI
PANITERA,



AGUS SABANI, SM. HK.

NIP. 040013537

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. PEMERINTAH R.I. Cq. DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. Cq. PT. BANK BUMI DAYA (PERSERO) PUSAT DI JAKARTA Cq. PT. BANK BUMI DAYA (PERSERO) JAWA BARAT DI BANDUNG Cq. BANK BUMI DAYA (PERSERO) CABANG SUKABUMI, di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 44 Kotamadya Sukabumi ;
Permohon kasasi I, dahulu Terbantah I/Pembanding.
2. PEMERINTAH R.I. Cq. DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. Cq. BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH IV BUPLN BANDUNG Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA BOGOR di Jalan Merdeka No. 132 Bogor ;
Permohon kasasi II dahulu Terbantah III/Pembanding.
3. NY. POPPY HERAWATI,
4. HENDRIK HARYONO,

Permohon kasasi III, dahulu Terbantah IV dan V/para Pembanding ;

m e l a w a n

1. Drs. Z. ISKANDAR, Sm.Hk.
2. NY. SITI NURLELA,

Para Termohon kasasi, dahulu para Pembantah/para Terbanding.

d a n

PEMERINTAH R.I. Cq. DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. Cq. BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH IV BUPLN BANDUNG DI BANDUNG Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA BOGOR DI BOGOR Cq. KEPALA KANTOR LELANG KLAS II SUKABUMI di Jalan Siliwangi No. 101 Cibadak, Kabupaten Dati II Sukabumi;
Turut Termohon kasasi, dahulu Terbantah II/Turut Terbanding.

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa bahwa sekarang para Termohon kasasi sebagai para Pembantah asli telah membantah sekarang para Pemohon kasasi sebagai Terbantah I, III dan IV asli dan turut Termohon kasasi sebagai

Terbantah II dimuka persidangan Pengadilan Negeri Sukabumi pada pokoknya atas dalil-dalil :

- bahwa antara Pembantah (Drs. Z. Iskandar, Sm.Hk) dengan Terbantah I telah dibuat suatu perjanjian pinjaman yang dituangkan dalam surat perjanjian kredit jangka menengah-panjang No.PK/007/93/Kikuk, tanggal 17 Maret 1993, dengan :

- a. Besarnya pinjaman adalah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
- b. Jangka waktu yang ditetapkan adalah 5 tahun, terhitung, mulai tanggal 17 Maret 1993 sampai dengan tanggal 16 Maret 1998

c. Barang jaminan :

1. Jaminan utama : sidang tanah darat dengan luas \pm 4.130 M2, SHM No. 241 atas nama Drs. Zulkifli Iskandar, Sm.Hk., terletak di Jalan Raya Sukabumi-Cianjur Km.15, Cikahuripan Cianjur
2. Jaminan tambahan sebidang tanah darat beserta bangunan rumah diatasnya, seluas \pm 560 M2, SHM No. 497 atas nama Drs. Zulkifli Iskandar, Sm.Hk. yang letaknya sama dengan atas;

d. Pinjaman tersebut untuk membiayai proyek pembangunan Hotel terletak di Gekbrong Kp. Cikahuripan Cianjur ;

- bahwa mengingat untuk pembiayaan proyek bangunan Hotel termaksud tidak mungkin dengan biaya sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebab berdasarkan perhitungan para ahli bangunan, untuk bangunan hotel tersebut diperkirakan memakan biaya sebanyak antara Rp. 400.000.000,- sampai dengan Rp. 500.000.000,-. Oleh karena itu berdasarkan saran, anjuran, permintaan serta kesanggupan Terbantah I, agar Pembantah (Drs. Z. Iskandar, Sm.Hk.) memakal dan uang pinjaman dari Terbantah I yang sejumlah Rp.200.000.000,- sebagai pinjaman pertama, yang jika memang masih kurang, Terbantah I bersedia memberikan lagi pinjaman tambahan dalam tahap kedua, dan untuk memudahkan akan terbantah (Drs. Zulkifli Iskandar, Sm.Hk) menyimpan lagi barang jaminan untuk dijaminkan pada pinjaman tahap kedua termaksud ;

- bahwa untuk memenuhi saran, anjuran, permintaan serta kesanggupan Terbantah termaksud, maka Pembantah bersedia menyediakan barang jaminan berupa : dua bidang tanah darat satu hamparan beserta sebuah bangunan rumah diatasnya dengan SHGB No.7/Lingkungan Kebonjati, luas \pm 389 M2, dan SHGB No. 10/lingkaran Keboniati, luas \pm 137 M2, yang terletak dan dikenal dengan alamat Jalan R. Syamsudin, SH. No.56 Kotamaaya Sukabumi atas nama Ny. Siti Nurlela beserta ternyata dari pinjaman yang direncanakan sebanyak Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) baru diterima oleh Pembantah (Drs. Z. Iskandar) sejumlah Rp. 50.000.000,- (seratus lima puluh juta rupaiah) tanpa dasar dan alasan hukum yang kuat dihentikan oleh Terbantah I. Dengan dihentikannya jumlah pinjaman termaksud, sudah barang tentu pembangunan atas hotel termaksud pun terhenti pula. Oleh karena pembangunan hotel tersebut tidak dapat diselesaikan sebagai rencana, akhirnya hotel tersebut tidak dapat dioperasikan, yang sudah barang tentu pengembalian uang pinjamanpun dengan sendirinya macet pula;

- bahwa ternyata sebelum masa pinjaman sampai kepada waktu yang diperjanjikan, pihak Terbantah I telah beberapa kali melakukan penagihan. Atas tagihan

termaksud, bukan Pembantah tidak akan mengembalikan pinjaman tersebut, tapi Pembantah memohon waktu untuk mengembalikan pinjaman tersebut, karena waktu yang diperjanjikan bersama adalah sampai dengan tanggal 16 Maret 1998, dan Pembantah sedang berusaha menjual aset Pembantah;

bahwa selama Pembantah melakukan penawaran dan negosiasi dengan pihak peminat akan aset Pembantah, ternyata Terbantah I telah menyerahkan permata-salahannya kepada Terbantah III, dengan surat pelimpahannya No.SKB/225/CR, tanggal 18 Mei 1995. Atas hal tersebut, Pembantah telah mengajukan bantahan di Pengadilan Negeri Sukabumi, sebagaimana termaksud dalam perkara No.20/Pdt.G/1995/PN.Smi.;

bahwa pada saat perkara No.20/Pdt.G/1995/PN.Smi, dalam pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Bandung, Terbantah III telah melakukan penyitaan yang kemudian diikuti dengan pengumuman untuk pelaksanaan lelang terhadap barang milik Pembantah Ny. Siti Nurlela) sebagaimana termaksud dalam surat pengumumanannya No. Peng-05/WPN.04/XP/03/1996, tanggal 17 Juni 1996;

bahwa atas pengumuman tersebut, Pembantah merasa keberatan mengingat bahwa persoalan pokok sebagaimana termaksud dalam perkara No. 20/Pdt.G/1995/PN.Smi, masih dalam lingkup pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Bandung, atau dengan kata lain persoalan pokok masih belum ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti, dan oleh karena itu, Pembantah telah pula mengajukan gugatan/bantahan atas pelaksanaan lelang yang ber-dasarkan surat pengumuman termaksud di Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Register perkara No. 17/Pdt.G/1996/PN.Smi, yang diterima di Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 10 Juli 1996, dan selain dari pada itu, Pembantah telah pula mengajukan surat yang ditujukan kepada Kantor Lelang Klas II Sukabumi (Pelaksana lelang), perihal pengajuan keberatan atas pelaksanaan lelang ber-dasarkan pengumuman lelang No.Peng-05/WPN.04/XP/03/1996, tanggal 17 Juni 1996 sebagaimana termaksud dalam daftar No. 19 tertanggal 15 Juli 1996, yang tembusannya disampaikan kepada:

1. Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor;
2. Pimpinan PT. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Sukabumi di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 44 Sukabumi;

bahwa ternyata usaha kami tersebut tidak mendapat tanggapan dari pihak-pihak termaksud, dengan terbukti bahwa pelaksanaan lelang atas barang milik Pembantah tetap dilaksanakan, dimana Terbantah III selaku penjual dan Terbantah II selaku pelaksana, yang sudah barang tentu hal ini adalah atas permintaan Terbantah I dan Terbantah IV, Terbantah V selaku pembeli;

bahwa pelaksanaan penjualan lelang atas barang milik Pembantah (Ny.Siti Nurlela) dilaksanakan pada tanggal 17 Juli 1996 yang dituangkan dalam risalah lelang No.9/1996-1997 tanggal 17 Juli 1996 dimana para pelaku pelaksanaan lelang tersebut adalah sebagaimana telah kami kemukakan diatas; bahwa atas pelaksanaan penjualan lelang atas barang milik Pembantah (Ny. Siti Nurlela) termaksud, menurut hemat Pembantah telah terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya kejanggalan-kejanggalan dalam proses pelaksanaan lelang tersebut, karena :

Baik sebelum maupun selama dalam pengumuman dilaksanakan oleh Terbantah III maupun Terbantah I, seharusnya Pembantah diberi kesempatan untuk menawarkan dan menjual barang terlelang atau aset lain milik Pembantah, sebagaimana termaksud dalam petunjuk pelaksanaan, penyelesaian administrasi perkara di lingkungan peradilan umum, tertanggal 1 April 1994, yang menyatakan :

Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluar, misalnya debitur diberi waktu selama 2 bulan untuk mencari pembeli yang mau membeli tanah tersebutdst s/d Hipotik yang dit-bani tanah tersebut akan diperintahkan agar dirangsang;

2. Adanya pelaksanaan dan tindakan yang sangat merugikan Pembantah, bahkan seperti telah terjadi adanya kecurangan dan kecerobohan, dimana harga barang yang terjual seharga Rp. 120.000.000,- untuk tanah seluas ± 528 M2, beserta sebuah bangunan rumah permanen diatasnya dengan tidak menyebutkan harga dasar, baik harga tanah maupun harga bangunan, sedangkan harga dasar yang telah ditetapkan oleh Pemerintah akan harga tanah tersebut, sesuai dengan surat dari Camat Kecamatan Cikole Kotamadya Dati II Sukabumi, tanggal 5 Juni 1996 No. 621/124/CKL/1996, perihal taksiran harga tanah di Jalan R. Syamsudin, SH, menyatakan harga tanah di Jalan R. Syamsudin, SH, adalah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per M2, demikian pula surat keterangan No.000/154/CKL/1996, tanggal 5 Juni 1996 yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Cikole Kotamadya Dati II Sukabumi, menerangkan hal yang sama;

Adapun untuk harga bangunan yang berada diatas tanah tersebut sebagai-mana surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Dati II Sukabumi, No. 648/408/DPU, tanggal 13 September 1996, perihal penaksiran harga bangunan, menerangkan bahwa harga bangunan termaksud dinilai (setelah dikurangi untuk selama 24 tahun) seharga Rp. 26.320.000,- (dua puluh enam juta tiga puluh dua puluh ribu rupiah) :

Bahwa besarnya kerugian yang diderita oleh Pembantah atas tindakan para Terbantah adalah sebesar Rp. 214.401.766,50 (sebagaimana surat dari Terbantah I No. SKB/128/95/CR, tanggal 23 Maret 1995) dikurangi Rp.120.000.000,- (hasil penjualan lelang) sama dengan Rp. 94.401.766,50 yang rinciannya sebagaimana tersebut dalam surat bantahan ;

Adanya hal-hal yang dengan sengaja disembunyikan oleh Terbantah I, II dan III yaitu dimana dalam risalah lelang disebutkan tidak ada yang mengajukan verzet. Hal itu adalah sangat tidak benar, karena sebagaimana yang telah Pembantah kemukakan diatas, bahwa akan hal tersebut Pembantah telah mengajukan :

1. Gugatan/bantahan di Pengadilan Negeri Sukabumi sebagaimana

termaksud dalam register perkara No. 17/Pdt.G/1996/PN.Smi. ;
 2. Surat Pengajuan keberatan atas pelaksanaan lelang berdasarkan pengumuman lelang No.Peng-05/WPN.04/KP.03/1996, tanggal 17 Juni 1996, sebagaimana dimaksud dalam daftar No.19 surat mana tertanggal 15 Juli 1996, yang ditujukan kepada Kantor Lelang Klas II Sukabumi (pelaksana lelang) yang tembusannya disampaikan pula kepada :
 - Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor ;
 - Pimpinan PT. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Sukabumi ;

4. Dalam risalah lelang termaksud tercantum pula barang yang dijual dalam keadaannya pada waktu lelang ini, penawar/pembeli dianggap sudah cukup mengetahui dan mengenalinya dengan jelas dan sungguh-sungguh, baik mengenai luasnya, batas-batasnya, cacatnya atau segala kekurangannya/kerusakannya yang terlihat/diketahui maupun yang tidak terlihat/tidak diketahuidst s/d barang yang ditawarkan/dibelinya. Dalam hal ini kami yakin bahwa penawar/pembeli bukan beritikad baik, tapi bersifat spekulasi, karena kami yakin bahwa penawar/pembeli-(dalam hal ini Terbantah IV dan V) tidak mengetahui dengan sebenarnya dengan sungguh-sungguh atas keberadaan barang terlelang termaksud, sebab sampai dengan detik ini, tidak ada seorangpun yang pernah datang untuk melihat tentang keberadaannya barang termaksud. Demikian pula dengan harga penawaran/pembeliannya, sebab kalaulah penawar/pembeli mengetahui serta mengenai keadaan barang termaksud tidak mungkin menawar/membeli dengan harga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;

bahwa selanjutnya atas hasil penjualan lelang tersebut, Tergugat IV dan Terbantah V telah mengajukan surat permohonan eksekusi tegoran dan pengosongan tertanggal 31 Juli 1996, yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi di Sukabumi, dengan Register No. 11/Pdt/EK/1996/PN.Smi. tertanggal 13 Agustus 1996, sebagaimana uraian tersebut diatas, Pembantah sangat merasa keberatan atas dilaksanakannya permohonan tersebut, karena jika hal tersebut dilaksanakan adalah jelas-jelas sangat merugikan Pembantah baik secara moriel maupun materiel ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Sukabumi agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan Pemohon eksekusi sebagaimana termaksud dalam surat permohonannya tertanggal 31 Juli 1996 Reg. No. 11/Pdt/EK/1996/PN. Smi, atau setidak-tidaknya menunda pelaksanaan permohonan tersebut sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan seluruh bantahan Pembantah;
- Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik;
- Menyatakan bahwa perbuatan Terbantah I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan Pembantah yang dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan secara lelang atas : dua bidang tanah darat Hak Guna Bangunan satu hamparan masing-masing : SHGB No.7/Ling-Kebonjati, luas 137 M2 dan SHGB No. 10/Ling, Kebonjati, luas 389 M2, berikut bangunan rumah diatasnya atas nama Ny. Siti Nurlela di Jalan R. Syamsudin,SH. No.56 Ka/Kec. Cikole, Kotamadya Sukabumi SKPT No.40 dan No.42/SKPT/ 1996, tanggal 26 Juni 1996 yang dilakukan oleh Terbantah II sebagai penjual, Terbantah III sebagai pelaksana/Pejabat lelang dan Terbantah IV dan V sebagai pembeli adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Menyatakan bahwa risalah lelang No-9/1996-1997 tanggal 17 Juli 1996 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II Sukabumi adalah mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi ;

Menyatakan bahwa pembeli (dalam hal ini adalah Terbantah IV dan Terbantah V) adalah pembeli yang tidak beritikad baik ;

Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya Hukum verzet, banding maupun kasasi ;

Menghukum Terbantah I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini ;

atau :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Terbantah I :

bahwa Terbantah I menolak bantahan Pembantah secara keseluruhan kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh Terbantah I ;

bahwa sebagaimana posita dan petitum bantahan, Pembantah menuntut pembatalan pelelangan terhadap tanah SHGB No.7 dan 10 beserta bangunan yang berdiri diatasnya dan pembatalan risalah lelang No.9/1996-1997 tanggal 17 Juli 1996, oleh karena pelaksanaan lelang atas SHGB No. 7 dan 10 serta risalah lelang adalah berdasarkan pada suatu putusan Lembaga Tata Usaha Negara (KLN), dengan bertukunya Undang-undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara harus diajukan melalui Badan Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya bantahan Pembantah harus diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Pengadilan Negeri Sukabumi sehingga tindakan pengadilan oleh Pengadilan Negeri Sukabumi ini akan melanggar/bertentangan dengan kompetensi absolut ;

bahwa sebagaimana diakui oleh para Pembantah dalam positanya halaman 2-4, bahwa Pembantah telah memperoleh fasilitas kredit dari Terbantah I dengan agunan berupa obyek sengketa SHGB No. 7 dan 8 atas nama Ny. Siti Nurlela. Dengan belum terselesaikannya kredit tersebut, maka Pembantah tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan bantahan pembatalan lelang yang dimaksudkan untuk menyelesaikan kewajibannya selaku penanggung hutang ;

Eksepsi Terbantah II dan III :

- bahwa Pembantah didalam tuntutannya meminta agar pelaksanaan lelang atas 2 bidang tanah darat HGB No.7/Lingk. Kebonjati seluas 137 M2 dan HGB No.10/Lingk. Kebonjati seluas 389 M2 berikut bangunan rumah diatasnya atas nama Ny.Siti Nurlela, terletak di Jalan R. Syamsudin, SH. No. 56 Ke/Kec. Cikole Sukabumi, Risa'ah lelang No. 9/1996-1997 yang dilakukan oleh Terbantah II selaku penjual. Terbantah III sebagai pelaksana lelang adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal; bahwa sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku serta Yurisprudensi Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum pasti tanggal 15 April 1981 No. 1281 K/Sip/1979 jo. tanggal 5 Agustus 1985 No. 2150 K/Sip/1995 dinyatakan bahwa keberatan terhadap pelelangan tersebut yang telah dilaksanakan seharusnya diajukan dengan gugatan biasa dan tidak dalam bentuk bantahan/perlawanan/verzet;
- bahwa dengan demikian, cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi menolak atau setidak-tidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Eksepsi Tergugat IV dan V :

- bahwa surat bantahan yang diajukan oleh pihak Pembantah kepada pihak Terbantah V tidaklah tepat benar, karena syarat formal yang ditujukan kepada Terbantah V terdapat kesalahan yaitu alamat tempat tinggal Terbantah V bukanlah di Jalan Brawijaya No.25 Kotamadya Sukabumi tetapi di Jalan Cisokan No.8 Kotamadya Sukabumi. Dengan adanya kesalahan tersebut maka surat bantahan yang ditujukan kepada Terbantah V tidak mengenai sasaran dan untuk itu patutlah kiranya surat bantahan ini untuk tidak dapat diterima, maka berdasarkan hal tersebut mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan amar sebagai berikut :
- Menerima eksepsi Terbantah V untuk seluruhnya;
- Menerima permohonan Terbantah V untuk menolak surat bantahan ini ;
- Menyatakan bahwa surat bantahan ini tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukabumi telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 12 Juni 1997 No.34/Pdt.G/1996/PN.Smi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terbantah I, II, III, IV dan V tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian;
- Menyatakan Terbantah I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan secara lelang atas 2 (dua) bidang tanah darat Hak Guna Bangunan satu hamparan masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lingkungan Kebonjati, luas 137 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Lingkungan Kebonjati, luas 389 M2, berikut bangunan rumah diatasnya, atas nama Ny. Siti Nurlela yang dikenal Jalan R. Syamsudin, SH. nomor 56 Kotamadya Sukabumi SKPT, nomor 40 dan nomor 42/SKPT/1996 tanggal 26

Juni 1996, yang dilakukan oleh Terbantah III sebagai penjual, Terbantah II sebagai pelaksana/pejabat lelang dan Terbantah IV dan V sebagai pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Menyatakan bahwa pembeli (dalam hal ini Terbantah IV dan V) adalah pembeli yang tidak bertitikad baik;

Menghukum Terbantah I, II, III, IV dan V untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini dirancang sebesar Rp. 160.500,- (seratus enam Puluh ribu lima ratus rupiah) ;

- Menolak bantahan Pembantah selebihnya;

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Terbantah/Pembantah telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 16 April 1998 No.631/Pdt/1997/PT.Bdg.

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Terbantah/Pembantah pada tanggal 22 dan 28 Oktober kemudian terhadapnya oleh para Terbantah/Pembantah, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 03 Nopember 1998 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.34/Pdt.G/1996/PN.Smi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi permohonan mana kemudian disusun oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut untuk Pemohon kasasi I pada tanggal 12 Nopember 1998, untuk Pemohon kasasi II pada tanggal 10 Nopember 1998, untuk Pemohon kasasi III pada tanggal 11 Nopember 1998 ;

Bahwa setelah itu oleh para Termohon kasasi yang pada tanggal 14 Nopember 1998 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari para Pemohon kasasi, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 14 Nopember 1998 .

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa *judex facti* telah keliru dalam menerapkan ketentuan hukum yang menolak eksepsi Terbantah I/Pemohon kasasi, dengan alasan :
 - a. Sesuai Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 jo. pasal 2 Surat Keputusan Menteri Keuangan No.294/KMK.09/1993 tanggal 27 Pebruari 1993, ketentuan BULPN/PUPN sebagai salah satu lembaga negara mempunyai wewenang untuk mengurus penyelesaian piutang negara macet termasuk piutang macet bank-bank milik Pemerintah. Oleh karenanya Pemohon kasasi sebagai badan usaha milik negara yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Pemerintah wajib menyerahkan penyelesaian piutang macetnya kepada BULPN;
 - b. Bahwa dengan diserahkannya penyelesaian piutang macet tersebut, selanjutnya BULPN/PUPN berdasarkan Undang-undang 49 Prp Tahun 1960

jo. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 dalam rangka penyelesaian piutang macet tersebut selanjutnya berubah untuk melakukan pemanggilan kepada debitur untuk selanjutnya dibuahkan "pernyataan bersama" yang mengandung arah-irah "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan suatu putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum yang tetap, melakukan penyitaan, serta pelelangan atas agunan kredit, untuk penyelesaian piutang macet tersebut dalam hal debitur atau penanggung hutang tetap tidak dapat menyelesaikan kreditnya;

c. Dengan kewenangan yang diberikan dan dimiliki oleh PUPN/BUPLN sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang No.49 Prp Tahun 1960 sebagai *quatie rechtspraach* maka dalam eksekusi pelelangan yang dilakukan oleh PUPN/BUPLN dalam rangka penyelesaian piutang negara macet in casu kredit yang diberikan Pemohon kasasi terhdg sp iermohon kasasi I dalam pelaksanaannya tidak perlu untuk memperoleh persetujuan badan Yudikatif sebagaimana yang menjadi pertimbangan judex facti. Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa judex facti telah keliru dalam menerapkan hukum (Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960) dan karenanya putusan judex facti tersebut harus dibatalkan;

d. Oleh karenanya putusan judex facti yang membatalkan pelelangan atas obyek sengketa beserta risalah lelangnya, hal ini berarti judex facti telah memeriksa prosedur pelelangan atas obyek sengketa sehingga judex facti telah memasuki wewenang peradilan lain (peradilan Tata Usaha Negara), mengingat pelelangan tersebut sebenarnya merupakan produk dan penetapan dari Terbantah III sebagai lembaga Tata Usaha Negara, yang mana sebenarnya merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara untuk menilai keabsahannya. Oleh karenanya tindakan judex facti tersebut telah pula melanggar kompetensi absolut, mengingat sejak berlakunya Undang-undang No.5 tahun 1986 keberadaan terhadap putusan/produk lembaga tata usaha negara seharusnya diajukan melalui peradilan tata usaha negara dan bukan melalui peradilan perdata Cq. Pengadilan Negeri Sukabumi. Oleh karena judex facti telah salah dalam menerapkan hukum maka cukup ber-alasan apabila eksepsi Pemohon kasasi/Terbantah I dikabulkan :

2. Bahwa judex facti telah tidak melaksanakan fungsinya selaku pengayom sebagaimana dimaksud Undang-undang No. 14 Tahun 1970, dengan menyatakan batalnya pelelangan atas obyek sengketa, dengan alasan :

a. Bahwa dalam rangka penyelesaian piutang negara macet sebelum eksekusi dilaksanakan, baik Pemohon kasasi maupun Terbantah III telah lebih dahulu melakukan pemanggilan secara patut sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada Pembantah (vide bukti T.III-3 dan 4) namun Pembantah dengan itikad buruk tidak memenuhi pemanggilan tersebut sehingga Terbantah III harus memberikan surat paksaan kepada Pembantah;

b. Bahwa dengan telah dilakukannya tegoran-tegoran dan terakhir dengan surat paksa, karenanya pertimbangan judex facti yang mengharuskan Pemohon kasasi dan Termohon kasasi III memberikan kesempatan selama 2 bulan kepada Pembantah untuk menyelesaikan kreditnya adalah pertimbangan

yang sangat bersifat subyektif dan berat sebelah, sehingga menyimpang dari fungsi Pengadilan selaku pengayom sebagaimana ditentukan Undang-undang No.14 Tahun 1970 mengingat Pemohon kasasi telah memberikan kesempatan kepada Pembantah untuk menyelesaikan hutangnya dengan cara melakukan penjualan sendiri atas obyek agunan (vide bukti T.I-1) . Sejak penyerahan piutang macet dari tanggal 18 Mei 1995 (vide bukti T.I-1) sampai dengan pelelangan atas obyek sengketa pada tanggal 17 Juli 1996 (T.II-6) sebenarnya masih terdapat waktu lebih dari 2 bulan lamanya apabila Pembantah berkeinginan untuk menyelesaikan hutang. Namun hal mana tidak dilakukan oleh Pembantah, yang berarti Pembantah asal telah tidak melaksanakan kesempatan yang ada sehingga terbukti pihak Pembantahlah yang telah bertilak tidak baik, yang berarti judex facti telah melanggar prinsip hukum yang ada dengan memberikan perlindungan terhadap Pembantah yang bertilak buruk :

c. Bahwa sesuai pasal 14 Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 293/KMK.09/93 tanggal 27 Februari 1993 menentukan apabila pernyataan bersama karena satu dan lain hal tidak dapat dibuat karena debitor tidak memenuhi panggilan atau menolak menandatangani "pernyataan bersama" maka PUPN dapat melanjutkan penyelesaian piutang dengan mengeluarkan surat paksa. Oleh karenanya meskipun ada keberatan perbedaan jumlah hutang, apabila Penanggung hutang tetap tidak mau menyelesaikan hutangnya, pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan berdasarkan surat paksa (Pasal 19) ;

d. Bahwa sesuai Pasal 24 Surat Keputusan Menteri Keuangan diatas, menentukan harga limit barang sitaan yang akan dilelang oleh Ketua PUPN dengan berpedoman pada harga taksasi yang dibuat oleh BUPLN. Berdasarkan Surat Keputusan BUPLN No. Kep.04/PN/1993 tanggal 24 Mei 1993 tentang Petunjuk Teknis dan Tapa Cara Pengurusan Piutang Negara, menetapkan bahwa harga taksasi yang ditetapkan oleh Ketua PUPN didasarkan pada harga taksasi yang dibuat oleh Tim Penaksir ;

e. Bahwa pertimbangan judex facti yang menyatakan, harga limit tidak sesuai dengan harga pasar harus ditolak, sebab pertimbangan dimaksud hanya berdasarkan pada bukti-bukti Pembantah, sedangkan berdasarkan SK. Menkeu di atas, untuk menentukan harga limit ditentukan oleh Tim Penaksir dan bukan semata-mata hanya berdasarkan pada harga pasaran yang ditetapkan oleh Pemerintah setempat. Mengingat pertimbangan harga limit tidak hanya berdasarkan faktor-faktor yang menguntungkan seperti harga pasar tetapi meliputi pula faktor resiko yaitu obyek sengketa masih dihandi oleh pemilik, sehingga masih diperlukan upaya pengosongan, yang memerlukan biaya-biaya yang dengan sendirinya akan mengurangi harga jual obyek lelang, karenanya harga limit tidak selalu sesuai dengan harga pasaran;

f. Bahwa sesuai bukti T.III-15 terhadap obyek sengketa telah dilakukan perhitungan taksasi yang dilakukan oleh Tim Penaksir dari Terbantah III. Berdasarkan lelang atas obyek sengketa yang dilakukan pada tanggal 17 Juli 1996, ternyata harga yang mendekati harga limit adalah penawaran dari Terbantah IV dan V, sehingga Terbantah IV dan V adalah sebagai berhak atas

obyek sengketa. Dengan demikian pelelangan dimaksud telah sah adanya dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karenanya putusan yudex facti yang membatalakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku adalah merupakan keputusan yang keliru sehingga harus dibatalkan Pemohon kasasi II :

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo yang begitu saja mengambil alih pertimbangan dari Pengadilan Negeri Sukabumi yang didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang keliru, tanpa meneliti dan memeriksa dengan seksama fakta-fakta hukum maupun bukti-bukti Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Terbantah III dalam upaya penyelamatan keuangan negara yang telah dinikmati oleh Termohon kasasi, bahkan pertimbangan keuangan negara yang telah facti a quo nampak cenderung hanya memperhatikan kepentingan Termohon kasasi dahulu Terbanding/Pembantah yang nota bene telah tidak memenuhi kewajiban hukum, pembayaran hutangnya kepada negara dengan benar sesuai ketentuan yang berlaku ;
2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta a quo yang menyetujui begitu saja putusan Pengadilan Negeri Sukabumi namun kurang cukup dipertimbangkan (niet voelende gemotiveerd) dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (tegenbewijs) dari pihak Pembanding/Pemohon kasasi haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung vide Yurisprudensi tanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/Sip/1969 jo. Yurisprudensi tanggal 19 Agustus 1972 No.9 K/Sip/ 1972;
3. Bahwa putusan yudex facti a quo telah membatalakan eksekusi lelang dan risalah lelang No.9/1996-1997 atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya SHGB No. 7/Lingkungan Kebonjati, seluas 389 M2 atas nama NY. Siti Nurlela dikenal sebagai jalan R. Syamsudin, SH. No. 56 Sukabumi atas dasar bantahan Termohon kasasi dahulu Pembantah/Terbantah adalah keliru, tidak mencerminkan rasa keadilan dan merugikan negara, serta tidak memenuhi tertib beracara yang berlaku, oleh karena keberatan terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan tidak dapat diajukan dengan mengajukan perlawanan/bantahan/verzet. Hal ini sesuai dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.954 K/Sip/1973 tanggal 19 Februari 1976 jo. No. 687 K/Sip/1974 tanggal 31 Juni 1977 jo. No.1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 jo. No. 2150 K/Sip/1985 tanggal 5 Agustus 1985 Dengan demikian yudex facti telah keliru dalam menerapkan hukumannya ;
4. Bahwa pelaksanaan lelang atas tanah/bangunan sengketa oleh Pemohon kasasi melalui perantaraan Kantor Lelang Kelas II Sukabumi sebagaimana termuat dalam risalah lelang No.9/1996-1997 adalah telah sesuai dengan mekanisme lelang dan peraturan pengurusan piutang negara yang berlaku vide Undang-undang No.49 Prr Tahun 1960 berikut peraturan pelaksanaannya ;
5. Bahwa piutang negara macet atas nama Termohon kasasi diserahkan oleh PT. Bank Bumi Daya Cabang Sukabumi kepada Pemohon kasasi/Pembanding/ Terbantah III pada tanggal 18 Mei 1995 (sesuai bukti T.III-1) dan diproses hingga penerbitan Surat Paksa oleh Ketua PUPN Wilayah IV Bandung pada tanggal 16 Oktober 1995 (sesuai bukti T.III-2 s/d T.III-6), yang selanjutnya ditindak lanjuti dengan proses penyitaan terhadap obyek sengketa pada bulan maret 1996 (sesuai bukti T.III-8 s/d T.III-9) dan proses penjualan melalui lelang mulai dilaksanakan sejak

bulan Mei 1996 hingga Juli 1996 (sesuai bukti T.III-10 s/d T.III-13). Jadi apabila dikatakan Termohon kasasi diberikan kesempatan untuk menjual sendiri obyek sengketa vide putusan tingkat pertama halaman 30 dan 35; paragraf 2 dan 3 yang dikuatkan oleh tingkat banding adalah tidak berdasar sama sekali, oleh karena dengan tenggang waktu yang cukup selama proses pengurusan sebagaimana tersebut diatas, Termohon kasasi mempunyai kesempatan untuk menjual sendirinya barang jaminan sengketa, namun ternyata Termohon kasasi tidak pernah mengajukan dan/atau menggunakan kesempatan yang ada untuk menjual sendiri barang jaminannya. Tidak ada peraturan yang secara tegas mewajibkan bagi Pemohon kasasi untuk menawarkan kepada pemilik barang menjual sendiri barangnya yang dijamin, namun Pemilik barang jaminan dapat mengajukan diri untuk menjual sendiri barangnya sebelum lelang dilaksanakan. Dengan demikian yudex facti telah keliru dalam menilai dan menerapkan aturan hukumannya, dan menganggap Pemohon kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

6. Bahwa yudex facti telah keliru memberikan pertimbangan hukum dan penetapan hukum tentang tidak adanya pernyataan bersama mengakibatkan perhitungan jumlah hutang Termohon kasasi menjadi tidak fix (vide putusan halaman 30)

Bahwa Termohon kasasi telah beberapa kali dipanggil oleh Pemohon kasasi guna menyelesaikan pembayaran hutangnya kepada negara vide bukti T.III-3 dan T.III-4, oleh karenanya sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 14 Keputusan Menteri Keuangan No.293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 jo. pasal 14 Keputusan Menteri Keuangan No. 376/KM.01/1998 tanggal 31 Juli 1998 dalam hal penangguhan hutang/penjamin hutang menolak menandatangani pernyataan bersama tanpa alasan yang sah, PUPN menetapkan jumlah piutang negara yang wajib dilunasi oleh penangguhan hutang/penjamin hutang dengan menerbitkan surat penetapan jumlah piutang negara ;

Dalam perkara a quo besarnya jumlah hutang Termohon kasasi telah ditetapkan didalam, Surat Keputusan Penetapan jumlah piutang negara yang dikeluarkan oleh Ketua PUPN wilayah IV Bandung (vide bukti T.III-5) ;

7. Bahwa yudex facti telah pula keliru mempertimbangkan dan menerapkan aturan hukum mengenai penentuan harga limit oleh PUPN yaitu harus diadakan musyawarah antara PUPN, kreditor dan Termohon kasasi terlebih dahulu vide putusan Pengadilan tingkat pertama halaman 31 paragraf 1 ;

Bahwa PUPN/KN didalam menentukan/menetapkan harga limit berpedoman kepada harga taksasi yang dibuat oleh BUPLN atau harga taksasi yang dibuat oleh Tim Penaksir Vide Keputusan Menteri Keuangan No.293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 pasal 24 jo. Keputusan Menteri Keuangan No.376/KMK.01/1998 tanggal 31 Juli 1998 pasal 28. Jadi dalam peraturan pengurusan piutang negara oleh PUPN/BUPLN tidak diatur adanya keharusan bagi Pemohon kasasi ber-musyawarah terlebih dahulu dengan penangguhan hutang in casu Termohon kasasi. Dengan demikian mekanisme penentuan harga taksasi lelang atas obyek sengketa oleh Tim Taksasi dari Pemohon kasasi sebagaimana tertuang didalam bukti Pemohon kasasi T.III-15 adalah telah benar dan berdasar hukum ;

8. Baiwa demikian puia dalam hal penentuan besarnya harga loiang, judex facti telah bertindak tidak seksama dan keiru dalam menentukan aturan hukurnnya.

Didalam putusan Pengadilan tingkat pertama halaman 31 paragraf 2 s/d halaman 32 paragraf 4 (pertengahan) . Yudex facti dalam menilai/memperhitungkan harga jual/lelang atas obyek lelang sengketa atas dasar nilai NJOP yang dikeluarkan oleh Camat Cikole, sementara Tim - Taksasi dari Pemohon kasasi dalam menentukan harga jual/limit, atas obyek sengketa didasarkan atas Surat Keputusan Walikotaamadya Sukabumi No. 593/SK.4/BPN/1995 tanggal 3 April 1995 tentang Penetapan harga dasar tanah dalam wilayah Kodya Dati II Sukabumi (bukti T.III-14) ;

Jadi dalam hal ini, judex facti telah mengesampingkan aturan yang lebih tinggi (SK Walikotaamadya Sukabumi) dimaksud, dengan tidak memperimbangan sama sekali bukti-bukti Pemohon kasasi, yang berarti pula judex facti telah bertindak ceroboh karenanya pertimbangan putusan tersebut sangat keliru tidak berdasar;

9. Bahwa dalam Surat Keputusan Walikotaamadya Tingkat II Sukabumi dimaksud ditetapkan/diputuskan bahwa tanah sengketa yang terletak di Jalan Syamsudin, SH, digolongkan dalam kelas satu dengan nilai dasar untuk kelas satu adalah berkisar antara Rp. 100.000,- s/d Rp. 150.000,-. Sedangkan nilai taksasi yang ditetapkan oleh Tim Taksasi dari Pemohon kasasi atas obyek sengketa adalah Rp. 250.000,- per M2 untuk tanah, demikian pula untuk nilai taksasi bangunan ditetapkan Rp.250.000,- per M2, yang berarti perhitungan nilai jual yang dibuat oleh Tim Taksasi KP3N Bogor adalah masih diatas nilai dasar yang ditetapkan oleh Surat Keputusan Walikotaamadya Sukabumi;

Dengan memperhatikan faktor kondisi bangunan, biaya penyusutan dan faktor resiko, penetapan harga jual tanah dan bangunan sengketa sebagai tertuang dalam bukti T.III- 15 sebesar Rp. 104.975.000,- adalah wajar dan pantas ;

10. Bahwa dalam pelelangan a quo tanggal 17 Juli 1996 (risalah lelang No. 9/1996-1997), yang mekanismenya dilaksanakan oleh Kantor Lelang Kelas II Sukabumi dengan benar sesuai aturan lelang yang berlaku vide Peraturan Lelang Lembang Negara Tahun 1908 No. 189 jo. Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56 sebagaimana kemudian diubah dan ditambah, harga jual lelang atas obyek sengketa sebesar Rp. 120.000,- adalah pantas dan wajar serta telah melebihi harga limit yang ditetapkan ;

Jadi pelelangan a quo demi hukum adalah sah dan berdasar, dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dalam pelelangan tersebut;

Pemohon kasasi III :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Sukabumi yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membenarkan bahwa para Terbantah I, III, IV dan V asal telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah keliru sekali; Khusus untuk kepentingan Pemohon kasasi I dan II semula Terbantah IV dan V asal, yang telah ikut dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka menurut Pemohon tidaklah memenuhi unsur yang dapat dikenakan kepada Pemohon ;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Pemohon kasasi hanyalah sekedar membeli barang/tanah yang akan dilelangkan yang baru diketahui oleh Pemohon karena adanya iklan pengumuman tentang lelang yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan R.I. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Pelayanan

Pengurusan Piutang Negara Bogor, yang akan diadakan pada tanggal 17 Juli 1996 bertempat di Bank Bumi Daya Cabang Sukabumi. Bila memang benar Pemohon kasasi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Pemohon disini berkualitas hanya sebagai peminat pembeli lelang, maka dalam hal inipun harus berlaku kepada semua peminat pembeli lainnya dimana dalam pengumuman lelang tersebut terdapat 24 orang termasuk Badan Perusahaan yang akan ikut dilelang. Jadi dapat dibayangkan terdapat puluhan orang peminat lelang yang bermaksud membeli dengan niat baik dan untuk membantu meringankan kerugian keuangan Negara dapat dinyatakan dan dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga jika hal ini diketahui oleh masyarakat luas, maka mereka dapat dipastikan untuk kedepannya tidak akan ada orang yang akan ikut untuk membeli tanah/barang lelangan, sehingga akan lebih merugikan keuangan Negara ;

Bahwa Pemohon kasasi/Terbantah IV dan V asal sebagai orang awam hanya mengetahui telah mengikut tata cara/prosedur lelang Yang berlaku dan mengikuti sesuai dengan aturan; sebagaimana mestinya. Dan bila menurut pendapat Hakim Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh putusan Hakim Pengadilan Tinggi dinyatakan bahwa Terbantah I, II, III asal, terbukti memang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidaklah perlu untuk menyatakan atau mengikutsertakan juga Pemohon kasasi semua Terbantah IV, V asal, telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena hal ini dapat merupakan preseben yang buruk bagi para peminat lelang dikemudian hari ;

2. Bahwa keputusan a quo Pengadilan Negeri Sukabumi yang juga dikuatkan oleh keputusan judex facti pada tingkat banding (amar ke-3 Dalam Pokok Perkara) yang menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan secara lelang atas 2 bidang tanah darat Hak Guna Bangunan.....dst, dan Terbantah IV dan V sebagai pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Maka disini Pemohon kasasi I, II semula Terbantah IV, V asal, hanya akan menyanggah yang berkaitan dengan kepentingan Pemohon saja yaitu tentang dinyatakan sebagai pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum yang akan dipaparkan sekalian pada point no. 3 dibawah ini, sedang yang berkaitan dengan para Terbantah asal lainnya, Pemohon tidak akan menyanggahnya karena hal ini adalah masalah yang harus dijawab dan merupakan kewenangan pihak Terbantah asal lainnya ;

3. Bahwa putusan a quo Pengadilan Negeri Sukabumi pada amar ke-4 yang juga dikuatkan oleh keputusan judex facti pada tingkat banding yang berbunyi : ".....dst, dan Terbantah IV dan V) adalah Pembeli yang tidak beritikad baik" ;

Bahwa keputusan tersebut sangatlah bertentangan dengan keputusan Mahkamah Agung R.I. No.3604 KJ/Pdt/1985 tanggal 17 Nopember 1987 yang berbunyi "Karena Penggugat membeli tanah sengketa secara resmi melalui lelang PUPN, maka Penggugat harus dilindungi oleh hukum". "Bahwa yang penting dalam perkara ini ialah bahwa Penggugat beritikad baik, karena dapat dipercayai bahwa lelang PUPN adalah sesuai dengan hukum yang berlaku" ;

Oleh karena itu maka putusan judex facti pada tingkat banding yang menguatkan putusan a quo Pengadilan Negeri Sukabumi dalam perkara ini haruslah dibatalkan karena tidak sesuai dan bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung R.I. yang sudah merupakan Yurisprudensi bagi putusan lainnya;

Bahwa dari Yurisprudensi tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Pembeli lelang adalah pembeli yang bertidak baik, dan menurut Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.L. No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah". Oleh karena itu maka putusan a quo putusan iudex facti pada tingkat banding haruslah dinyatakan batal, karena semua alasan hukum yang diberikan oleh Hakim Pengadilan Negeri maupun Hakim Pengadilan Tinggi adalah salah dalam menerapkan hukumnya karena tidak sesuai dan tidak sejalan serta bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang sudah ada ;

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :
mengenal keberatan ad. 1 :

Keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena iudex facti tidak salah menerapkan hukum sebab dalam perkara ini gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum oleh karenanya Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengenal Perkaranya ini ;

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan oleh karena iudex facti telah salah menerapkan hukum, sebab prosedur penyelesaian Piutang Negara tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, lagi pula penentuan harga limit dalam pelelangan tidak didasarkan pada nilai jual obyek pajak yang ditentukan dalam penentuan pajak bumi dan bangunan, melainkan ditentukan oleh Tim Penaksir dengan memperhatikan kondisi obyek sengketa dan karena ternyata Tergugat IV dan V adalah penawar yang tertinggi maka berhak untuk membeli obyek sengketa tersebut ;
Menegenai keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi II :

tentang keberatan ad.1 s/d ad.3 :
Bahwa keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan, oleh karena pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemertasaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau ada kesalahannya dalam pelaksanaan hukum ;
tentang keberatan ad.4 s/d ad.10 :

Berapa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan oleh karena iudex facti telah salah menerapkan hukum, sebab prosedur penyelesaian Piutang Negara yang dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, lagi pula penentuan harga limit tidak dapat ditentukan berdasar nilai jual obyek pajak yang dikeluarkan oleh Camat, melainkan oleh Tim Takssasi dengan mendasarkan pada kondisi obyek sengketa ;

Mengenai keberatan yang diajukan Pemohon kasasi III, oleh karena berdasarkan *Akta Perdamain No. 157* telah dicabut permohonan kasasinya, maka tidak perlu untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Mahkamah Agung berpendapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan kasasi dari Pemohon kasasi I dan II, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 April 1998 No.631/Pdt/1997/PT.Bdg. yang menguatakan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 No.34/Pdt.G/1998/PN.Smi, tidak dapat diperahankan lagi, maka harus dibatalkan serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagai mana tersebut dibawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon kasasi/Pembantah sebagai pihak yang kalah berperkara, maka kepadanya dihukum untuk membiayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- 1. Mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi ;
PEMERINTAH R.L.cq. DEPARTEMEN KEUANGAN R.L. Cq. PT. BANK BUMI DAYA (PERSERO) PUSAT DI JAKARTA Cq. PT. BANK BUMI DAYA (PERSERO) JAWA BARAT DI BANDUNG Cq. BANK BUMI DAYA (PERSERO) CABANG SUKABUMI ;
- 2. PEMERINTAH R.L. Cq. DEPARTEMEN KEUANGAN R.L. Cq. BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH IV BUPLN BANDUNG Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA BOGOR tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 April 1998 No.631/Pdt/1997/PT.Bdg. jo putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 12 Juni 1997 No.34/Pdt.G/1998/PN.Smi.

DAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan para Pembantah adalah bukan Pembantah yang baik ;
- Menolak seluruh bantahan dari para Pembantah ;
- Menghukum Pemohon kasasi untuk membiayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 15 Desember 2000, oleh Soeharso, SH Hakim Agung yang ditunjuk Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, R. Sunu Wahadi, SH dan H. Soekirno, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : JUMAT TANGGAL 9 FEBRUARI 2001, oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh R. Sunu Wahadi, SH dan H. Soekirno, SH Hakim-Hakim Anggota, Agus Subekti, SH Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

