



PUTUSAN

Nomor 1090 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

YULIANI, bertempat tinggal di Jalan Karya Sakti Dusun XV Bandar Klippa Desa Bandar Klippa, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

1. PT BANK SUMUT CABANG TEMBUNG, DK, yang diwakili oleh Pimpinan Cabang Pembantu Tembung Zulfan Kurniawan, berkedudukan di Jalan Tembung Nomor 4 Kabupaten Deli Serdang;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN, yang diwakili oleh Batiah Sinuraya, S.E., yang bertindak untuk kepentingan Pemerintah/Negara Republik Indonesia c.q. Menteri Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah II Medan c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Negara Medan, beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 30A Medan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat ada meminjam uang dari Tergugat I sesuai dengan persetujuan membuka kredit tanggal 6 Mei 2008 Nomor 024/KC17-KCPO18/Ops/PMK/PRK/2008 dimana dalam suatu perjanjian memiliki dua

Hal. 1 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sistem pinjaman yang dilakukan dengan suatu pembayaran yaitu pinjaman KAL sejumlah Rp50.000.000,00 dengan angsuran Rp1.432.137.44,00 (satu juta empat ratus tiga puluh dua seratus tiga puluh tujuh rupiah empat empat sen) perbulan yang mana angsuran ini sebagai pembayaran bunga dan pembayaran pokok yang akan berakhir 2013, sedangkan perjanjian Keredit Rekening Koran (KRK) sejumlah Rp250.000.000,00 dan setiap tahun di perpanjang;

2. Bahwa sebagai jaminan pinjaman tersebut Tergugat I meminta kepada Penggugat berupa tanah seluas 449 m² bangunan rumah 2 lantai seluas 165 yang setempat di kenal dengan Desa Bandar Khalipah Kec. Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 Desa Bandar Klippa;
3. Bahwa Penggugat ada berperkara di pengadilan agama Lubuk Pakam dengan Register Perkara Nomor 624/Pdt.G/2009/PA.Lpk, Nomor 55/Pdt.G/2010/PTA.Mdn, Nomor 62/K/AG/2011 dengan seorang laki-laki dengan nama Ashok Kumar yang merupakan kawan satu rumah Penggugat dimana perkara tersebut sekarang sudah memasuki tingkat kasasi di Mahkamah Agung;
4. Bahwa pinjaman tersebut diperlukan oleh Penggugat sebagai modal kegiatan usaha mini market dengan nama asoka mini mart milik Penggugat di Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang;
5. Bahwa setelah di tanda tangani perjanjian tersebut dan pinjaman dipergunakan oleh Penggugat untuk kegiatan usaha mini market tersebut diletakkan sita oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam, maka mini market tersebut diletakkan sita oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam, baik tanah dan bangunan maupun isi mini market tersebut untuk tidak dapat diperjual belikan, akibat adanya penyitaan, maka Penggugat tidak dapat mengelola mini market tersebut, sehingga tindakan penyitaan yang di lakukan oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam sama dengan *force major*;
6. Bahwa penyitaan tersebut berlatar belakang adanya perkara antara Penggugat dan Ashok Kumar di Pengadilan Agama Lubuk Pakam dengan Register Perkara Nomor 624/Pdt.G/2009/PA.Lpk, Nomor 55/Pdt.G/2010/PTA.Mdn Nomor 62 K/AG/2011;
7. Bahwa walaupun Penggugat mengelola karena telah diletakkan sita oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam dan mini market tersebut telah tutup,

Hal. 2 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi Penggugat tetap beritikad baik untuk terus membayar kewajibannya kepada tergugat I dengan perincian sebagai berikut:

1. 29 Agustus 2008 Rp2.600.000,00
2. 29 Agustus 2008 Rp2.000.000,00
3. 1 September 2008 Rp10.000.000,00
4. 3 September 2008 Rp6.000.000,00
5. 12 September 2008 Rp1.700.000,00
6. 23 September 2008 Rp1.000.000,00
7. 29 September 2008 Rp6.000.000,00
8. 29 September 2008 Rp350.000,00
9. 6 Oktober 2008 Rp5.000.000,00
10. 14 Oktober 2008 Rp700.000,00
11. 15 Oktober 2008 Rp1.200.000,00
12. 20 Oktober 2008 Rp4.000.000,00
13. 24 Oktober 2008 Rp5.000.000,00
14. 3 November 2008 Rp4.500.000,00
15. 4 November 2008 Rp3.000.000,00
16. 11 November 2008 Rp4.500.000,00
17. 12 November 2008 Rp1.000.000,00
18. 17 November 2008 Rp3.500.000,00
19. 20 November 2008 Rp2.000.000,00
20. 24 November 2008 Rp1.000.000,00
21. 27 November 2008 Rp4.000.000,00
22. 1 Desember 2008 Rp2.000.000,00
23. 10 Desember 2008 Rp1.000.000,00
24. 11 Desember 2008 Rp600.000,00
25. 5 Januari 2009 Rp3.000.000,00
26. 3 Januari 2009 Rp1.500.000,00
27. 30 April 2009 Rp3.600.000,00
28. 27 Mei 2009 Rp700.000,00
29. 25 Agustus 2010 Rp4.500.000,00
30. 31 Mei 2010 Rp5.082.474,00
31. 30 Mei 2010 Rp6.300.000,00
32. 10 Maret 2011 Rp9.000.000,00

JUMLAH Rp106.332.474,00

8. Bahwa oleh karena kondisi saat ini usaha yang di kelola Penggugat lainnya tidak berkembang, maka Penggugat tidak dapat membayar sebagaimana

Hal. 3 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mestinya, sehingga Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk memberikan keringanan pembayaran dan memberikan waktu pada Penggugat agar pelaksanaan lelang tersebut ditunda;

9. Bahwa Penggugat pernah menyampaikan solusi terhadap Penggugat I menyangkut pembayaran tersebut agar Tergugat I dapat menunggu putusan perkara kasasi di Mahkamah Agung karena rumah tersebut dapat di angkat sitanya, sehingga Penggugat dapat menjual rumah tersebut, dari hasil penjualan rumah tersebut nantinya akan dipergunakan Penggugat untuk membayar lunas hutang Penggugat kepada Tergugat I;
10. Bahwa walaupun telah disampaikan permohonan secara lisan agar ditunda lelang tapi Tergugat I tetap menyampaikan surat kepada Penggugat tanggal 26 Oktober 2011 Nomor 1698/DPK-ADL/L/11 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan dan tanggal 26 Oktober 2011 perihal permintaan pengosongan objek lelang hak tanggungan serta mengirimkan petugasnya untuk memaksa mengisingsikan yang setempat dikenal dengan desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 Desa Bandar Klippa, atas tindakan Tergugat I tersebut, maka Penggugat merasa sangat keberatan sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini;
11. Bahwa dengan dibuat pengumuman koran pada harian waspada tanggal 26 Oktober 2011 pada halaman A.12 bagian kanan bahwa Nomor 1 Penggugat juga merasa sangat keberatan;
12. Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan ini dimana objek rumah yang setempat dikenal dengan Desa Bandar Klippa, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 Desa Bandar Klippa yang hendak dilelang tersebut telah diletakan sita jaminan Pengadilan Agama Lubuk Pakam dan menurut hukum tanah yang diletakan sita tidak dapat diperjual belikan karena telah melanggar 321 KUHPidana;
13. Bahwa objek lelang yang setempat dikenal Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 Desa Bandar Klippa terkait perkara di Pengadilan Agama Lubuk Pakam dengan Register Perkara Nomor 642/Pdt.G/2009/PA-LPK, Nomor 55/Pdt.G/2010/PTA.Mdn, Nomor 62 K/AG/2011 dan telah diletakkan sita oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 20 Oktober 2009 Nomor 624/Pdt.G/2009/PA.Lpk;

Hal. 4 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik akan mengambil uang yang dipinjam sesuai dengan keadilan dan mendapat keringanan dari Tergugat I melalui kebijakan Tergugat I, sebab uang yang dipinjam tersebut dari awal tidak dapat dikembangkan di mini market yang menjadi permasalahan tersebut;
15. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang berencana melakukan pelelangan terhadap milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena objek perkara tersebut karena ada penyitaan dari pengadilan;
16. Bahwa karena perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, maka pelaksanaan lelang baik tanggal 24 November 2011 maupun tanggal lainnya tidak dapat dijalankan dan dapat dikatakan cacat hukum;
17. Bahwa sejak gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, maka secara hukum pinjaman KAL maupun KRK dinyatakan dihentikan dan Penggugat hanya berkewajiban mengembalikan pinjaman uang yang telah diambil dari Tergugat I dikurangi penyetoran uang yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat I;
18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sejak gugatan didaftarkan tidak dibenarkan untuk memproses atau melaksanakan lelang terhadap rumah Penggugat yang setempat dikenal dengan Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 tanggal 11 Desember 2008, Desa Bandar Klippa;
19. Bahwa ada khawatir Penggugat dimana Tergugat I mempertahankan haknya dan Tergugat II menjalankan kewenangannya, maka sebelum perkara ini diputus dapat terlebih dahulu Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam atau Majelis Hakim yang menyidangkan gugatan ini untuk mengabulkan putusan provisonil yang amarnya menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri sendiri maupun bersama sama untuk tidak melakukan proses lanjutan atau pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah maupun bangunan rumah milik Penggugat yang setempat dikenal dengan Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 tanggal 11 Desember 2008, Desa Bandar Klippa;
20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari dengan bukti yang autentik, maka sangat beralasan kiranya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada banding, *verzet* ataupun kasasi;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri sendiri maupun bersama sama untuk tidak melakukan proses lanjutan atau pelaksanaan lelang seksekusi terhadap tanah maupun bangunan rumah milik Penggugat yang setempat dikenal dengan Desa Bandar Klippa, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1049 tanggal 11 Desember 2008, Desa Bandar Klippa;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan diatasnya yang setempat dikenal dengan Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 Desa Bandar Klippa;
3. Menyatakan Penggugat mempunyai kewajiban membayar sisa hutang kepada Tergugat I setelah pengurangan uang yang diambil dan uang yang sudah dikembalikan;
4. Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri maupun bersama sama untuk melaksanakan lelang terhadap tanah dan bangunan diatasnya milik Penggugat yang setempat dikenal dengan Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 tanggal 11 Desember 2008, Desa Bandar Klippa yang telah diletakkan sita oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 20 Oktober 2009 Nomor 624/Pdt.G/2009/PA.Lpk adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk melakukan pelaksanaan lelang baik tanggal 24 November 2009 maupun hari lainnya terhadap tanah dan bangunan diatasnya yang setempat dikenal dengan Desa Bandar Klippa, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 Desa Bandar Klippa;
6. Menhukum Tergugat sejak gugatan ini didaftarkan untuk menghentikan kewajiban Penggugat untuk membayar bunga uang;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada banding *verzet* atau kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Tentang Kewenangan Relatif:

- Bahwa Penggugat dalam gugatan pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap pelaksanaan lelang atas barang agunan/jaminan yang merupakan objek hak tanggungan milik Penggugat oleh tergugat I melalui perantara Tergugat II;
- Bahwa pelaksanaan lelang atas barang agunan/jaminan yang merupakan objek hak tanggungan milik Penggugat tersebut dapat dilakukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II adalah didasari pada Persetujuan Membuka Kredit (PMK) Nomor 183/KC17- KCPO18/PRK/2009 tanggal 15 Mei 2009;
- Bahwa didalam akta perjanjian kredit Penggugat dan Tergugat I telah memilih tempat kedudukan (domisili hukum) guna penyelesaian masalah ataupun sengketa yang timbul melalui Pengadilan Negeri Medan;
- Bahwa oleh karena pihak pihak yang mengadakan perjanjian kredit baik Tergugat I dan Penggugat telah memilih tempat kedudukan (domisi hukum) di Pengadilan Negeri Medan, maka pihak-pihak tersebut harus mematuhi (vide Pasal 1338 KUH Perdata);
- Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Lubuk Pakam harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa perkara ini (kompetensi relative) melalui suatu putusan sela terlebih dahulu;

Dalam Ekseksi:

Tentang gugatan Penggugat tidak lengkap pihak pihaknya;

- Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 28 Oktober 2011 dengan Register Perkara Nomor 107/Pdt.G/2011/PN.LP tanggal 31 Oktober 2011 dan perbaikan Surat Gugatan tanggal 29 Februari 2012 hanya menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa apabila diperhatikan proses perjanjian kredit maupun pemasangan hak tanggungan terhadap barang agunan/jaminan yang merupakan objek hak tanggungan milik Penggugat juga melibatkan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Hal. 7 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akan tetapi Penggugat dalam surat gugatannya tidak menarik pihak Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak menarik atau tidak mengikut sertakan pihak pihak yang disebutkan di atas, dengan demikian jelas gugatan Penggugat tidak lengkap pihak pihaknya untuk itu menurut hukum acara perdata yang berlaku gugatan Penggugat dalam perkara ini belum memenuhi persyaratan formil suatu gugatan perdata;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberikan Putusan Nomor 107/Pdt.G/2011/PN.LP tanggal 2 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp491.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 388/Pdt/2013/PT.Mdn, tanggal 17 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut ;

Dalam Provisi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 107/Pdt.G/2011/PN.LP tanggal 2 Juli 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 107/Pdt.G/2011/PN.LP tanggal 2 Juli 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 107/Pdt.G/2011/PN.LP tanggal 2 Juli 2012, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Hal. 8 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 107/Pdt.G/2011/PN.LP jo. Nomor 388/Pdt/2013/PT.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 September 2014;

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

1. Tergugat I pada tanggal 15 Oktober 2014
2. Tergugat II pada tanggal 23 September 2014

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Medan) dalam pertimbangan hukumnya telah salah dan keliru menafsirkan tidak adanya *force majeure* dalam perkara *a quo*. Termohon Kasasi I telah menyetujui Kredit Pemohon Kasasi Nomor 038/KC17-KCP018/PM/SPPK/2008 tanggal 8 Mei 2008 dan Nomor 024/KC17-KC018/Ops/PMK/PRK/2008 tanggal 6 Mei 2008 dengan jaminan tanah seluas lebih kurang 449 m² yang setempat dikenal dengan Jalan Karya Sakti Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang telah diletakkan Hak Tanggungan Nomor 229/2009 tanggal 16 Februari 2009. Hak tanggungan merupakan lanjutan dari perjanjian pokok, yaitu kredit Pemohon Kasasi yang telah disetujui Termohon Kasasi I. Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan untuk pemberian hak tanggungan harus didahulukan dengan janji sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari hutang pokok Pemohon Kasasi. Setelah Termohon

Hal. 9 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi I menyetujui kredit Pemohon Kasasi, sebagai jaminan pelunasan kredit diletakkan hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi selalu bertikad baik membayar cicilan kredit pada Termohon Kasasi I setiap bulannya;

Bahwa karena adanya perkara Pemohon Kasasi di Pengadilan Agama Lubuk Pakam antara Pemohon Kasasi dengan seorang laki-laki yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 624/Pdt.G/2009/PN-LP, terhadap tanah dan bangunan dan isi mini market Pemohon Kasasi telah diletakkan sita jaminan termasuk tanah seluas lebih kurang 449 m² yang setempat dikenal dengan Jalan Karya Sakti Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang telah diletakkan Hak Tanggungan Nomor 229/2009 tanggal 16 Februari 2009 oleh Termohon Kasasi I sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 624/Pdt.G/2009/PN-LP tanggal 20 Oktober 2009. Dengan adanya sita jaminan tersebut Pemohon Kasasi tidak dapat lagi membayar cicilan kredit kepada Termohon Kasasi I sebab usaha mini market Pemohon Kasasi berhenti operasi dan tutup karena selama ini dari keuntungan usaha mini market tersebut, Pemohon Kasasi dapat membayar cicilan kredit kepada Termohon Kasasi I;

Bahwa terhadap sita jaminan yang dilaksanakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam adalah *force majeure* sebab sita jaminan yang dilaksanakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tersebut adalah hal diluar dugaan atau tidak dapat diketahui pada waktu membuat persetujuan kredit dengan Termohon Kasasi I dan bukan disengaja Pemohon Kasasi dan walaupun telah terjadi *force majeure*, Pemohon Kasasi tetap bertikad baik tetap membayar cicilan kredit Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I;

Bahwa dari uraian diatas, telah jelas dan nyata pertimbangan hukum *Judex Facti* telah salah dan keliru menafsirkan tidak adanya *force majeure* dalam perkara *a quo*. Dengan demikian sangat beralasan menurut hukum putusan *Judex Facti* untuk dibatalkan.

2. Bahwa Perbuatan Termohon Kasasi I bersama dengan Termohon Kasasi II yang akan melakukan lelang terhadap tanah seluas lebih kurang 449 m² yang setempat dikenal dengan Jalan Karya Sakti Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang telah diletakkan Hak Tanggungan Nomor 229/2009 tanggal 16 Februari 2009 oleh Termohon Kasasi I dan telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 624/Pdt.G/2009/PN-

Hal. 10 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



LP tanggal 20 Oktober 2009 dan diumumkan di mass media harian waspada tanggal 26 Oktober 2011 halaman A12 adalah perbuatan melawan hukum sebab dengan adanya *force majeure*, maka Pemohon Kasasi tidak dapat membayar cicilan kredit kepada Termohon Kasasi I dan oleh karena itu Pemohon Kasasi tidak ada melakukan *wanprestasi* dan tidak dapat dimintakan tuntutan ganti rugi;

Bahwa dari uraian di atas, telah jelas dan nyata pertimbangan hukum *Judex Facti* telah salah dan keliru menafsirkan tidak adanya perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*. Dengan demikian sangat beralasan menurut hukum putusan *Judex facti* untuk dibatalkan;

3. Bahwa sesuai dengan hukum acara pembuktian dalam perkara perdata, Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan gugatan perkara *a quo* dalam persidangan tidak ada melakukan *wanprestasi* tetapi Pemohon Kasasi tidak dapat membayar cicilan kredit kepada Termohon Kasasi I karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*) di luar kehendak Pemohon Kasasi sesuai dengan bukti Pemohon Kasasi dengan tanda P-5 dan juga Pemohon Kasasi tetap beritikad baik melakukan pembayaran cicilan kredit tersebut dan telah memenuhi semua panggilan untuk menghadap Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi menjelaskan kepada Termohon Kasasi I alasan tidak bisa membayar karena adanya *force majeure* dan juga Pemohon Kasasi telah menyampaikan surat kepada Termohon Kasasi I agar diberikan persyaratan kembali (*reconditioning*) sesuai bukti Pemohon Kasasi dengan tanda P-3 tetapi Termohon Kasasi I bersama dengan Termohon Kasasi II tetap akan melakukan lelang terhadap tanah Pemohon Kasasi seluas lebih kurang 449 m² yang setempat dikenal dengan Jalan karya Sakti Desa Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara yang telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam dan mengumumkan Lelang di mass media harian waspada; Bahwa dari uraian di atas Pemohon Kasasi, telah jelas dan nyata Pemohon Kasasi tidak bisa membayar cicilan kredit kepada Termohon Kasasi I karena *force majeure* dan Pemohon Kasasi tidak ada melakukan perbuatan *wanprestasi* dan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengumumkan lelang di mass media harian waspada. Dengan demikian sangat beralasan menurut hukum putusan *Judex Facti* untuk dibatalkan.

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

Hal. 11 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* tingkat banding sudah tepat dan benar menerapkan hukum;

Bahwa objek perkara adalah merupakan benda jaminan/agunan atas hutang kredit yang telah dibebani hak tanggungan dan hutang kredit tersebut dalam posisi macet (*wanprestasi*);

Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan berdasarkan hasil penelitian kelengkapan berkas permohonan lelang, sehingga telah memenuhi syarat *legalitas* formal baik mengenai subjek dan objeknya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK/06/2010, Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya;

Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan PMK Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. KMK Nomor 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa sesuai Buku II Mahkamah Agung RI Edisi 2007 tentang Pedoman Tehnis Administrasi halaman 97-100 ditentukan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi YULIANI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 12 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YULIANI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **26 Agustus 2015** oleh **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.**, dan **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 28 Agustus 2015 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.,
Ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Ketua Majelis,
Ttd./

Panitera Pengganti,
Ttd./Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Redaksi	Rp 5.000,00
2. Materai	Rp 6.000,00
3. Biaya Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt/2015