



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**UTOMO**, bertempat tinggal di Desa Ngasem RT 05 RW 01, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara dalam hal ini memberi kuasa kepada Aris Sri Mulyono, S.H., Advokat beralamat di Dukuh Rogowangsan RT 01 RW 02 Nomor 04 Kelurahan Pati Kidul, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

- 1. PT BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL TBK** , berkedudukan di Jakarta Selatan, Menara Cyber 2 Lantai 24 dan 25. Jalan HR. Rasuna Said Blok X-5 Nomor 13 ,  
**C.q. PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL, TBK., CABANG PECANGAAN** , berkedudukan di Jalan Raya Kudus Jepara , Kelurahan Pulodarat , Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara , dalam hal ini diwakili oleh Anika Faisal dan Arif Harris Tandjung masing-masing selaku Direktur PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk, memberi kuasa kepada Sentot Ahmadi, S.H dan kawan-kawan, Para Karyawan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk, beralamat di Jalan Raya Kudus Jepara Kelurahan Pulodarat Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara , berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 Desember 2016;;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C.q. MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA C.q. KEPALA KANTOR PUSAT DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA C.q. KEPALA KANTOR WILAYAH IX DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA DI SEMARANG C.q. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG** , berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1d. Gedung Keuangan Negara II Lt. 3 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H., LL.M dan

Halaman 1 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Mahkamah Agung Republik Indonesia, beralamat di Jalan Imam Bonjol  
Nomor 1d. Gedung Keuangan Negara II Lt. 3  
Semarang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 6 Oktober  
2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA** berkedudukan  
di Jalan KH Fauzan, Nomor 10 Kabupaten Jepara;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut 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 dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jepara pada pokoknya  
atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pribadi perorangan yang telah menjalin hubungan kerja sama dengan Tergugat I dalam posisi Debitur dan Kreditur;
2. Bahwa ikatan antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan :
  - 2.1. Perjanjian Kredit Nomor 0000798-SPK-7419-0611 tanggal 11-Juni-2011;
  - 2.2. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor 50001599-ADDPK-7419-0531 tanggal 20-Mei-2013;
  - 2.3. Di tambah dengan agunan Penggugat berupa: Tanah dan Bangunan yang terletak di Ngasem RT 05 RW 01, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 646 atas nama Utomo;
3. Bahwa menurut Perjanjian Kredit Nomor 0000798-SPK-7419-0611 tanggal 11 Juni 2011, Tergugat I memberikan pinjaman sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan bunga : 12% flat pertahun dengan masa pinjaman 60 (enam puluh) bulan dimulai pada tanggal 01 Juni 2011 s .d tanggal 01 Juni 2016, dengan angsuran Rp4.800.000,00 (empat juta delapan ratus ribu rupiah)/bulan;
4. Bahwa untuk selanjutnya pada tanggal 20 Mei 2013, dilakukan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor 50001599-ADDPK-7419-0531 oleh Penggugat dengan Tergugat I, dimana Tergugat I

Halaman 2 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id sebesar Rp138.675.042,00 (seratus tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu empat puluh dua rupiah), dengan bunga : 11,76 % flat pertahun dengan masa pinjaman 50 (enam puluh) bulan di mulai pada tanggal 20 Mei 2013 s.d tanggal 20 Juli 2017, dengan angsuran Rp4.132.517,00 (empat juta seratus tiga puluh dua ribu lima ratus tujuh belas rupiah)/bulan;

5. Bahwa sejak di tanda tanganinya Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 50001599-ADDPK-7419-0531 tanggal tanggal 20-Mei-2013, Penggugat telah melakukan pembayaran tiap-tiap bulannya, yaitu mulai tanggal :

5.1.	28-06-2013	sebesar	Rp4.245.000,00
5.2.	31-07-2013	sebesar	Rp4.250.000,00
5.3.	29-08-2013	sebesar	Rp4.132.000,00
5.4.	24-09-2013	sebesar	Rp3.000.000,00
5.5.	21-10-2013	sebesar	Rp4.132.000,00
5.6.	29-11-2013	sebesar	Rp4.140.000,00
5.7.	30-12-2013	sebesar	Rp4.140.000,00
5.8.	28-02-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.9.	22-03-2014	sebesar	Rp4.133.000,00
5.10.	30-04-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.11.	03-06-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.12.	30-06-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.13.	29-08-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.14.	30-09-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.15.	31-10-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.16.	02-12-2014	sebesar	Rp4.135.000,00
5.17.	07-01-2015	sebesar	Rp4.135.000,00
5.18.	24-01-2015	sebesar	Rp4.135.000,00
5.19.	09-02-2015	sebesar	Rp2.135.000,00
5.20.	17-02-2015	sebesar	Rp2.000.000,00
5.21.	17-03-2015	sebesar	Rp2.000.000,00
5.22.	27-03-2015	sebesar	Rp2.135.000,00
5.23.	28-04-2015	sebesar	Rp4.135.000,00
5.24.	30-06-2015	sebesar	Rp4.135.000,00
5.25.	16-08-2015	sebesar	Rp4.135.000,00 +

Total yang telah terbayarkan (±) sebesar Rp94. 196.000,00

6. Bahwa total pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sejak adanya Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor

Halaman 3 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp4.196.000,00 (sembilan puluh empat juta seratus enam ribu rupiah) dari jumlah pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp138.675.042,00 (seratus tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu empat puluh dua rupiah), sehingga dengan demikian pinjaman hutang Penggugat pada bulan september 2015 adalah sebesar Rp44.479.042,00 dan masa perjanjian masih akan berakhir pada tanggal 20 Juli 2017, dan Penggugat pun masih mampu untuk melakukan pembayaran secara mengangsur sebagaimana yang telah di perjanjian dalam Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit ( *Restrukturisasi*) Nomor 50001599-ADDPK-7419-0531 tanggal 20 Mei 2013, yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat I yang telah bertindak sebagai Bankir seharusnya mengetahui apakah telah terjadi suatu kredit itu macet apa tidak, sehingga harus melakukan perhitungan yang cermat dan teliti (*unreasonable care*) termasuk upaya penyesuaian ( *rescheduling*) tidak serta merta langsung menyerahkan jaminan Penggugat kepada Tergugat II, yang berupa :
  - Tanah dan Bangunan yang terletak di Ngasem RT 05 RW 01, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 646 atas nama Utomo;
8. Bahwa selama ini Penggugat telah melakukan pembayaran sebagaimana tersebut angka (7) diatas, dan Penggugat belum pernah mendapat peringatan secara tertulis dari Tergugat I serta Penggugat pun belum pernah di ajak komunikasi untuk melunasi hutang Penggugat, sedangkan Hutang Penggugat sendiri akan berakhir pada tanggal 20 Juli 2017, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan suatu "kelalaian" yang nyata dan menimbulkan penyalahgunaan kekuasaan (*abuse of Power and authority*) yang berakibat buruk terhadap *kondite* serta perekonomian Penggugat dimata pelanggan;
9. Bahwa perbuatan melawan hukum ( *onrechmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I tidak mungkin terlaksana tanpa bantuan dan kerja sama secara sistematis dan berencana tanpa adanya campur tangan Tergugat II, yang akan melakukan pelelangan terhadap barang jaminan milik Penggugat, yang berupa : -Tanah dan Bangunan yang terletak di Ngasem RT 05 RW 01, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 64 6 atas nama Utomo;
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah di uraikan sebelumnya telah jelas ternyata Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama telah di *kualisir* Halaman

Halaman 4 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pada saat ini telah melakukan penelitian dan pemikiran serta penelitian yang panjang serta matang yang menyerahkan barang jaminan milik Penggugat yang berupa -Tanah dan Bangunan yang terletak di Ngasem RT 05 RW 01, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 646 atas nama Utomo, dan akan di lelang oleh Tergugat II, dalam kenyataannya kredit Penggugat dalam kriteria lancar tidak macet, hal ini dibuktikan dengan adanya setoran rutin yang dilakukan oleh Penggugat (Vide Poin: 7) ditambah lagi masa berakhirnya perjanjian kredit adalah pada tanggal 20 Juli 2017, dan Penggugat pun sanggup untuk melakukan pembayaran angsuran sampai dengan batas akhir perjanjian kredit tersebut;

11. Bahwa atas kejadian tersebut di atas Penggugat telah dirugikan sebagai akibat dari tindakan Tergugat I dan Tergugat II, dengan jumlah kerugian yang di taksir sebagai berikut :
  - Kerugian Materiil, yang di derita oleh Penggugat adalah berupa pembayaran hutang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp94.196.000,00 (sembilan puluh empat juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah), ditambah biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk mengurus masalah ini dinilai sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga semuanya di total menjadi : Rp119.196.000,00 (seratus Sembilan belas juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
  - Bahwa kerugian yang nyata sebenarnya adalah kerugian Moril, karena adanya perasaan was-was dan tidak tenang yang dialami oleh Penggugat, dimana takut sewaktu-waktu tanah beserta bangunan sengketa akan diambil secara paksa oleh para Tergugat, Kerugian Moril ini dinilai sebesar Rp150.00.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  - Bahwa dari Kerugian Materiil maupun Kerugian Moril maka total kerugian yang di derita oleh Penggugat adalah sebesar : Rp269.196.000,00 (dua ratus enam puluh sembilan juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
12. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sudah selayaknyalah Lelang yang dilakukan oleh para Tergugat dibatalkan;
13. Bahwa selanjutnya untuk itu di berikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan pelunasan hutang kepada Tergugat I sampai masa jatuh tempo hutang tersebut yaitu pada tanggal 20 Juli 2017;

Halaman 5 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 646 atas nama Utomo sebagai Jaminan Kredit kepada Penggugat;
15. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat 11, telah mengakibatkan kerugian moriil dan materiil yang nyata sebagaimana telah diuraikan di atas serta untuk itu sudah seharusnya Tergugat I dan Tergugat II, mengganti kerugian Penggugat tersebut dengan tunai dan langsung secara tanggung renteng atau tanggung-menanggung dengan segala *konsekwensi* hukumnya;
  16. Bahwa untuk dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (nihil) samasekali, maka mohon agar diletakkan sita jaminan ( *conservatoir beslag*) atas harta kekayaan baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II;
  17. Bahwa Penggugat punya alasan hukum untuk menyangka bahwa Tergugat I dan Tergugat 11 tidak dengan sukarela melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak bisa di eksekusi secara riil, oleh karena itu perlu di tetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
  18. Bahwa untuk Turut Tergugat agar supaya tidak melakukan perbuatan hukum terhadap -Tanah dan Bangunan yang terletak di Ngasem RT 05 / RW 01, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 646 at as nama UTOMO, tidak melakukan perubahan atau memindah tangankan, termasuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dengan dalil apapun kecuali sudah ada keputusan hukum tetap;
  19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti-bukti serta alasan-alasan yang kuat, maka beralasan untuk menetapkan putusan yang serta merta dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum dari para Tergugat;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jepara agar memberikan putusan sebagai berikut:
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar sisa hutang sebesar sebesar Rp44.479.042,00 dengan cara diangsur hingga berakhir pada tanggal 20 Juli 2017;

Halaman 6 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 646 atas nama Utomo, yang dijadikan jaminan

kredit kepada Penggugat;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang juga diletakkan dalam perkara ini;
5. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp269.196.000,00 (dua ratus enam puluh sembilan juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng atau tanggung menanggung dengan cara langsung dan tunai;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng atau tanggung menanggung membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat agar supaya tidak melakukan perbuatan hukum terhadap -Tanah dan Bangunan yang terletak di Ngasem RT 05 RW 01, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 646 atas nama Utomo, tidak melakukan perubahan atau memindah tangankan, termasuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dengan dalil apapun kecuali sudah ada keputusan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng atau tanggung menanggung;

Dan, Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

Eksepsi Tergugat I:

Pengadilan Negeri Jepara Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A quo*.

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang mengadili sengketa perkara *a quo*, hal ini dikarenakan Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam perjanjian yakni telah menyepakati dalam perjanjian jika terdapat sengketa maka para pihak telah sepakat untuk memilih kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 angka 16 Syarat dan Ketentuan Umum

Halaman 7 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat di dalam Surat Perjanjian Kredit yang tunduk dan tidak terpisahkan dengan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK):

"Kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan" Sehingga ketentuan tersebut mengikat layaknya undang-undang/asas *pacta sunservanda* (1338 KUH Perdata), sehingga eksepsi Tergugat I telah memenuhi alasan eksepsi berdasarkan Pasal 118 Ayat 4 H.IR:

"Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika is suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu";

Hal ini juga ditegaskan dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Pidana Umum dan Pidana Khusus, Buku II, Edisi 2007 bab tentang kompetensi relatif yaitu: "Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu (Pasal 118 ayat (4) HIR / Pasal 142 ayat (4) RBg)";

2. Bahwa title gugatan Penguat yakni gugatan perbuatan melawan hukum bertentangan dengan dalil gugatan yang lebih banyak mendalilkan perbuatan hokum perjanjian kredit, sehingga sudah selayaknya gugatan Penguat adalah gugatan wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum;

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi Gugatan *Prematur*

- 1.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penguat adalah sehubungan dengan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap objek perkara a quo berupa tanah dan bangunan yang terletak di Ngasem RT 05 RW 01, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 646;
- 1.2. Bahwa lelang atas objek perkara dimaksud tidak pernah terlaksana, sehingga dengan demikian gugatan Penguat yang menempatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah prematur, karena belum terdapat tindakan apapun dari tergugat II atas objek sengketa tersebut;
- 1.3. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penguat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Penguat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 8 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, namun Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

- 2.2. Bahwa karena landasan hukum dalam pengajuan gugatan tidak jelas, maka menimbulkan pertanyaan atas dasar apakah Penggugat menuntut Tergugat II menanggung risiko sebagaimana petitum surat gugatan?;
- 2.3. Bahwa setelah dibaca dan diteliti secara cermat tidak ada argumen Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga cukup beralasan apabila gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur;
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Sela Nomor 55/Pdt.G/2015/PN.Jpa. tanggal 23 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang mengadili perkara *quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara se jumlah Rp2.679.000,00 ( dua juta enam ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 329/Pdt/2016/PT.SMG tanggal 14 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 55/Pdt.G/2015/PN.Jpa *juncto* /Pdt/2016/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tersebut pada tanggal 22 November 2016;

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

1. Para Tergugat pada tanggal 29 November 2016;
2. Turut Tergugat pada tanggal 30 November 2016.

Kemudian Tergugat I dan Tergugat II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara masing-masing pada tanggal 13 Desember 2016;

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 Pengadilan Tinggi Jawa tengah dan Pengadilan Negeri Jepara telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum tentang eksepsi Angka 1 dari Tergugat I/Termohon Kasasi I yaitu mengenai kompetensi relatif yang menyatakan bahwa : gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena berkaitan dengan Surat Perjanjian Kredit yang disepakati oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dan Tergugat I/Termohon Kasasi I, yang dalam Pasal 11 angka 16 menyebutkan bahwa : "Kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan".
2. Bahwa, kesepakatan atas domisili pilihan yang digariskan Pasal 118 ayat (4) HJR, tidak menyingkirkan secara mutlak patokan kompetensi relatif yang diatur dalam pasal 118 ayat (1) HIR, kepada pihak yang bertindak dan mengambil inisiatif sebagai penggugat, undang-undang memberi kebebasan memilih diantara kompetensi relatif berdasarkan domisili atau tempat tinggal Tergugat I/Termohon Kasasi I. Bertitik tolak dari kebebasan tersebut, tidak ada dasar hukum bagi Tergugat I/Termohon Kasasi I, mengajukan eksepsi terhadap kompetensi relatif yang dipilih Penggugat/Pemohon Kasasi. Pengadilan harus menolak eksepsi yang demikian, atas dasar pengajuan gugatan tidak melanggar batas dan sistem kompetensi relatif yang digariskan pasal 118 ayat (4) HIR. Oleh karena itu, hakim yang bersikap menerapkan

Halaman 10 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Dengan demikian Pemohon Kasasi/Penggugat telah memilih menerapkan asas tempat tinggal/domisili Termohon Kasasi I/Tergugat I (PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. Cabang Pecangaan, Jalan Raya Kudus-Jepara. Kelurahan Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara);
1. Bahwa patokan lain menentukan kompetensi relatif diatur pada pasal 118 ayat (5) HER. Kalimat terakhir pasal ini menegaskan, apabila tuntutan atau gugatan mengenai barang tetap atau tidak bergerak, gugatan diajukan kepada PN dalam daerah hukum mana barang itu terletak. Ketentuan ini sama dengan pasal 142 ayat (3) RBG dan pasal 99 ayat (8) dan (9) Rv: Apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan asas Forum Rei Sitae, yakni PN di daerah hukum di tempat mana barang itu terletak. Sehingga penerapan tersebut telah sesuai dengan letak objek sengketa/agunan Pemohon kasasi/Penggugat berupa : Tanah dan Bangunan SHM Nomor 646 atas nama Utomo (Pemohon kasasi/Penggugat), luas  $\pm 600 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Ngasem Rt. 05 Rw.01, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara;
2. Pemohon Kasasi merasa telah diperlakukan dengan tidak adil dengan putusan Majelis Hakim *Judex Facti* karena adanya pengenyampingan Pasal 118 ayat (1) dan ayat (5) HIR, Pasal 142 ayat (3) RBG, Pasal 99 ayat (8) dan (9) Rv;

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

Bahwa alasan -alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena dalam perjanjian kredit yang dibuat Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku kreditur, dicantumkan secara tegas jika terjadi sengketa maka penyelesaian perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karenanya pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Jepara tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jepara dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi UTOMO 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;

Halaman 11 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang

putusan Mahkamah Agung, 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: **UTOMO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 30 Agustus 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting., S.H., C.N., M.Kn., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Yakup Ginting., S.H., C.N., M.Kn.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00         |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00         |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00        |

Halaman 12 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 13 dari 13 hal.Put. Nomor 811 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Halaman 13