



PUTUSAN
Nomor 2851 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

JUMADI, bertempat tinggal di Tumenggungan RT. 02 RW. 05
Desa Kejagan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PT. BANK PANIN INDONESIA TBK., berkedudukan di Jakarta,
Kantor Cabang Pembantu PT. Bank Panin Indonesia Tbk,
beralamat Jalan HOS Cokroaminoto 60 Jagalan Magersari
Mojokerto Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa dengan
hak retensi dan hak substitusi kepada Septa Kurnia Wahyudi,
dan kawan, selaku karyawan PT. Bank Panin Tbk., Cabang
Utama Cendana, berkantor di Jalan Kombes M. Duryat Nomor
25, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni
2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

PEMERINTAH RI. Cq. DEPARTEMEN KEUANGAN. Cq.
DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA. Cq.
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
SIDOARJO (KPKNL), berkedudukan di Jalan Erlangga Nomor
161 Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muriyanto
dan kawan-kawan, Para Karyawan KPKNL, berkantor di Jalan
Erlangga Nomor 161 Siodoarjo, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 07 Mei 2015;

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 Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai

Halaman 1 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Mojokerto pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor kredit 412197000191 tetapi Penggugat tidak diberi salinan atau copy perjanjian tersebut;
2. Bahwa Penggugat memperoleh fasilitas kredit untuk Modal Kerja sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 48 bulan dengan Jaminan:
 1. Tanah SHM Nomor 1253 Lt 369 m² atas nama Jumadi yang terletak di Ds Kejagan Kecamatan Trowulan Mojokerto;
 2. Tanah dan Bangunan SHM Nomor 1407 Lt 374 m² atas nama Jumadi yang terletak di Ds Kejagan, Kecamatan Trowulan Mojokerto;
3. Bahwa Penggugat memperoleh pinjaman tersebut dari *take over* melalui PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. sekitar tahun 2012;
4. Bahwa awal ketika mulai mengangsur pertama pada bulan Juli 2013 pembayaran lancar, bahkan sudah lebih kurang mengangsur 5 (lima) kali angsuran;
5. Bahwa sekitar tahun 2014 usaha Penggugat mulai surut bahkan cenderung macet karena semakin banyaknya pesaing dalam usaha yang sama, sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban atau angsuran secara maksimal, namun demikian Penggugat masih beriktikad baik dan berupaya sekuat tenaga untuk memenuhi kewajiban tersebut;
6. Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum terutama dalam Pasal 1 point 25 tentang Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:
 - a. Penurunan suku bunga kredit;
 - b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
 - c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
 - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
 - e. Penambahan Fasilitas Kredit dan atau;
 - f. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;
7. Bahwa Tergugat tidak pernah menawarkan upaya perbaikan sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum tersebut;

Halaman 2 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat tetap beriktikad baik akan menyelesaikan kewajibannya terbukti dengan surat permohonan keringanan tertanggal 19 Juni 2014 tetapi belum dijawab oleh Tergugat, malah Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang di kantor KPKNL Sidoarjo;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat untuk merubah Perjanjian Kredit Nomor kredit 12197000191;
3. Membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo pada tanggal 2 April 2015;
4. Menyatakan Penggugat mengangsur sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tiap bulannya kepada Tergugat;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul *verzet* atau banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
6. Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara *a quo*;
7. Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;

2. Eksepsi gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas serta kabur;

Setelah Tergugat membaca dan mencermati gugatan Penggugat *a quo* secara keseluruhan, Tergugat menemukan beberapa ketidak jelasan, ketidaksinkronan serta ketidakcermatan;

Pertama, petitum gugatan tidak jelas dan atau petitum tidak rinci :

Pada petitum gugatan *a quo* angka 4, yang berbunyi: "Menyatakan Penggugat mengangsur sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tiap bulannya kepada Tergugat";

Isi petitum gugatan angka 4 membingungkan Tergugat, karena tidak jelas makna yang terkandung dan apa yang diminta dan dimaksud oleh Penggugat dalam petitum angka 4 tersebut. Petitum tersebut selain tidak pernah dibahas dalam posita gugatan, petitum tersebut pula dapat menimbulkan beberapa

Halaman 3 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penafsiran, karena tidak jelas macam/jenis perbuatan seperti apakah yang diminta oleh Penggugat dalam petitum angka 4 tersebut;

Penafsiran-penafsiran yang muncul atas petitum gugatan *a quo* angka 4 tersebut antara lain :

- a. Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa untuk angsuran bulanan yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit dan Perubahannya yang seharusnya sebesar Rp10.441.666,67 (sepuluh juta empat ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah koma enam puluh tujuh sen) yang merupakan kewajiban Penggugat, untuk angsuran (bulan) berikutnya--Penggugat meminta agar diberi keringanan dengan hanya dibebani untuk membayar sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) saja untuk dibayar kepada Tergugat... atau;
- b. Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat sampai saat ini telah membayar angsuran sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Tergugat;

Sebagai bahan pertimbangan dalam eksepsi ini, Tergugat mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 yang pada pokoknya berbunyi: "Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 21 November 1970: "Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa-apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Kedua, terdapat ketidaksinkronan antara posita dan petitum :

Dalam posita gugatan, tidak sekali pun Penggugat membahas mengenai permintaan dan hal-hal yang berkenaan dengan perubahan atas perjanjian kredit. Namun, yang tertulis dalam petitum gugatan angka 2, Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk merubah Perjanjian Kredit;

Hal tersebut jelas menunjukkan ketidaksinkronan antara posita dan petitum gugatan, selain pula menunjukkan ketidakjelasan tentang perubahan seperti apa yang diminta oleh Tergugat atas Perjanjian Kredit;

Menurut Hukum Acara Perdata, seharusnya antara posita dan petitum harus saling mendukung, terbina sinkronisasi dan konsistensi, dan tidak boleh ada kontradiksi antara keduanya. Hubungan antara posita dengan petitum sangat erat, karena posita merupakan dasar membuat petitum, karenanya petitum tidak boleh bertentangan dan melebihi posita. Karena apabila hal tersebut

Halaman 4 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016

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

tidak dipenuhi, maka mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Karenanya hal-hal yang dituntut dalam petitum, harus merupakan penyelesaian atas dugaan sengketa yang oleh Penggugat didalilkan dalam posita;

Sebagai bahan pertimbangan, Tergugat sertakan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan";

Ketiga, gugatan *a quo* tidak jelas:

Pertama, Bahwa gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat sebagaimana termaktub pada awal surat gugatan adalah perihal permohonan perubahan perjanjian kredit, namun didalam gugatannya, Penggugat sekaligus menggugat pembatalan atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Seharusnya, gugatan pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diajukan secara tersendiri oleh Penggugat dalam bentuk gugatan (perlawanan) yang menurut hukum yang berlaku seharusnya diajukan sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan;

Berdasarkan doktrin hukum, gugatan (perlawanan) guna Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus diajukan sebelum penjualan/Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan, karena alasan gugatan (perlawanan) adalah untuk menunda eksekusi atau untuk tergugat sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan pengadilan dengan suka rela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

Mengutip tulisan M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993, hlm. 290) :

..."perlawanan harus diajukan "sebelum" eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah selesai di jalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi...";

Dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974, tertanggal 31 Agustus 1977, yang menyatakan bahwa : "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan";

Bahwa Relas Pengadilan Negeri Mojokerto mengenai pemberitahuan adanya gugatan *a quo* baru diterima oleh Tergugat pada hari Selasa tanggal 7 April 2015. Sedangkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek

Halaman 5 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016

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)



jaminan/agunan (tanah Hak Milik Nomor 1253 seluas 369 m² dan tanah Hak Milik Nomor 1407 seluas 374 m²) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo (Turut Tergugat) telah selesai dilaksanakan pada tanggal 2 April 2015, dengan kondisi agunan/jaminan tersebut belum laku terjual. (*vide* Salinan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dengan Nomor 245/2015);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan pembatalan atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Penggugat secara prinsip dan formalitas jelas tidak sesuai dan tidak ada relevansinya karena proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah selesai dilaksanakan;

Kedua, kualifikasi perbuatan Tergugat tidak jelas:

Dalam gugatan *a quo*, tidak jelas perbuatan hukum apakah yang telah dilakukan oleh Tergugat yang menurut Penggugat telah melanggar hak Penggugat;

Menurut Hukum, dalam pengajuan gugatan perdata, pokok hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah seputar dua hal pokok yaitu perbuatan *wanprestasi* dan/atau perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat dan melanggar hak Penggugat; Namun dalam gugatan *a quo*, kualifikasi perbuatan Tergugat yang melanggar hak Penggugat tersebut tidak jelas. Penggugat tidak memilih dari satu dari keduanya, dan tidak mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan/atau melakukan perbuatan *wanprestasi* yang melanggar hak Penggugat;

Sebagai bahan pertimbangan, kami sertakan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975 yang menyatakan “sedangkan bagi pengajuan gugat haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses pengadilan”;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Gugatan *Obscure Libels* alias kabur;
 - 2.1. Bahwa sebagaimana dalam *posita* gugatan Pelawanan, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan perbuatan hukum seperti apa yang dilakukan khususnya oleh Turut Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, namun di dalam petitumnya Pelawan memohon agar menghukum Terlawan II untuk membatalkan



pelaksanaan lelang;

- 2.2. Bahwa oleh karena Pelawan tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan Turut Tergugat, telah mengakibatkan gugatan tidak jelas dan menimbulkan kebingungan dari Turut Tergugat, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan kabur;
- 2.3. Bahwa disamping itu bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan adalah tidak jelas, karena didalam petitumnya menyatakan gugatan terhadap pembatalan pelaksanaan lelang tanggal 2 April 2015, namun demikian dalam gugatan yang teregister tanggal 30 Maret 2015 ini diajukan dalam bentuk gugatan, dimana seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan, sehingga dalam hal ini gugatan tidak jelas/kabur;
- 2.4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Penggugat Rekonvensi I:

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil Tergugat yang terdapat dalam eksepsi mohon dipertimbangkan pula dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan angka 1 s.d. 5 dan 8, Tergugat dapat menanggapi sebagai berikut:
 - a) Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 19, tertanggal 7 Februari 2011, yang dibuat di hadapan Dwi Rossulliaty, S.H., Notaris di Mojokerto, PT. Bank Panin Tbk. berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Utamanya di Surabaya Cendana telah mengadakan perikatan perdata berupa pemberian fasilitas kredit kepada Jumadi (Penggugat selaku Debitur) berupa Kredit Mikro Panin 2 (KMP 2) dengan plafond sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
 - b) Seiring berjalannya waktu, Jumadi (Debitur) mengajukan penambahan plafond (top-up) atas fasilitas kredit yang telah diterimanya tersebut, demikian berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan Nomor 164, tertanggal 16 Februari 2012, yang dibuat di hadapan Dwi Rossulliaty, S.H., Notaris di Mojokerto, dimana dengan persetujuan para pihak (PT. Bank Panin Tbk. dan Jumadi selaku Debitur) atas fasilitas kredit KMP 2 tersebut di atas dilakukan penambahan plafond (top-up) sehingga fasilitas Kredit



- Mikro Panin 2 (KMP 2) menjadi sebesar Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah);
- c) Kemudian seiring berjalannya waktu, Jumadi (Debitur) mengajukan penambahan plafond (top-up) atas fasilitas kredit yang telah diterimanya tersebut, demikian berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan Nomor 108, tertanggal 13 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Dwi Rossulliaty, S.H., Notaris di Mojokerto, dimana dengan persetujuan para pihak (PT. Bank Panin Tbk. dan Jumadi selaku Debitur) atas fasilitas kredit tersebut di atas dilakukan penambahan plafond (top-up) sehingga fasilitas Kredit Mikro Panin 2 (KMP 2) menjadi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- d) Sebagai jaminan/agunan atas pemberian fasilitas kredit tersebut, Jumadi (Penggugat selaku Debitur sekaligus sebagai pemilik jaminan/agunan) dengan persetujuan Sofiah (istri Penggugat/pemilik jaminan/agunan) menyerahkan jaminan/agunan berupa 2 (dua) bidang tanah yang terdaftar atas nama Jumadi, keduanya terletak di Desa Kejagan Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto, berikut bangunan yang berdiri melekat di atasnya dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1253 seluas 369 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1407 seluas 374 m²;
- e) Bahwa atas agunan/jaminan tersebut di atas, Tergugat melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas objek jaminan/agunan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto (*vide* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3004/2012, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2827/2013, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 558/2011, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2822/2013);
- f) Dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, maka secara hukum PT. Bank Panin Tbk. berkedudukan sebagai Kreditor Preferen/ Kreditor Pemegang Hak Jaminan Kebendaan (dalam perkara *a quo* sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan) yang melekat didalamnya segala hak yang dapat dilaksanakan sesuai amanat Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
- g) Mengalir dari uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwa masing-masing pihak yaitu pihak Jumadi selaku Debitur dan PT. Bank Panin Tbk. selaku Kreditor secara hukum terikat dalam Akta Perjanjian Kredit dan Akta Perubahannya dan para pihak telah saling setuju untuk mematuhi serta



melaksanakan isi Akta Perjanjian Kredit dan Akta Perubahannya tersebut;

- h) Bahwa berdasar Akta Perjanjian Perubahan Nomor 108, tertanggal 13 Juni 2013 yang telah disepakati tersebut, Penggugat selaku Debitur berkewajiban untuk membayar angsuran bulanan (angsuran mana terdiri dari angsuran hutang pokok dan bunga) sebesar Rp10.441.666,67 (sepuluh juta empat ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah koma enam puluh tujuh sen) selama jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan, yang wajib dibayar oleh Debitur per bulan, selambat-lambatnya setiap tanggal 14 (empat belas) setiap bulan;

Namun atas pinjaman fasilitas Kredit Mikro Panin 2 (KMP 2) sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, Penggugat (Debitur) hanya melaksanakan pembayaran angsuran bulanan sebanyak 2 (dua) kali angsuran saja, dengan demikian Penggugat (Debitor) telah melakukan *wanprestasi/cidera janji* dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran angsuran bulanan sebagaimana yang telah disepakati bersama di dalam Perjanjian Kredit dan Akta Perubahannya, dan dalam hal ini telah diterbitkan dan diberikan beberapa Surat Peringatan kepada Penggugat, sehingga berdasar uraian tersebut pinjaman fasilitas kredit Penggugat dikategorikan sebagai kredit bermasalah;

Bahwa sampai dengan tanggal 3 Juli 2015 total hutang Debitur yang terdiri dari hutang pokok, bunga dan denda sebesar Rp500.312.108,87 (lima ratus juta tiga ratus dua belas ribu seratus delapan puluh delapan rupiah koma delapan puluh tujuh sen);

- i) Atas kesulitan pembayaran angsuran bulanan Penggugat tersebut, pihak Tergugat melakukan pendekatan kepada Penggugat (Debitur) untuk melaksanakan penyelesaian kredit bermasalah tersebut dan pihak Tergugat sudah berupaya berulang kali melakukan musyawarah (penyelesaian secara kompromi/*compromised settlement*) dengan Penggugat guna mencari solusi yang terbaik atas permasalahan yang dihadapinya dengan mengedepankan prinsip pencarian solusi bersama (*win-win solution*) guna mengatasi kesulitan pembayaran Penggugat selaku Debitur, namun upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah yang diprakarsai oleh Tergugat belum ada titik temu antara kedua belah pihak;
- j) Bahwa oleh karena upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah yang diprakarsai oleh Tergugat belum ada titik temu, dan Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam posita gugatannya mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, maka dengan adanya aset Pihak Penggugat yang dijaminkan kepada Pihak Tergugat sebagai jaminan pembayaran lunas, sangatlah jelas bahwa apabila Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya maka aset yang dijaminkan tersebut dapat dijual baik melalui cara lelang eksekusi Hak Tanggungan atau di bawah tangan guna pembayaran seluruh kewajiban/hutang Penggugat kepada Tergugat. Maka dengan demikian, PT. Bank Panin Tbk. melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 2 April 2015 atas tanah objek jaminan/agunan dengan perantaraan Turut Tergugat. Bahwa atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantaraan Turut Tergugat pada tanggal 2 April 2015, objek lelang/agunan/jaminan belum laku terjual. (*vide* Salinan Risalah Lelang Nomor 245/2015, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat);

k) Dan adanya gugatan *a quo* tidak bisa menghentikan ataupun membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek agunan/jaminan, karena Penggugat merupakan pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut (dalam perkara *a quo* selaku Debitur) (*vide* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 yang telah direvisi dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013);

l) Mengenai permintaan Penggugat untuk merubah Perjanjian Kredit, menurut hemat Tergugat, apabila kita merujuk pada Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan: "suatu perikatan/perjanjian tidak dapat ditarik kembali/dirubah tanpa persetujuan (kesepakatan) para pihak yang membuat perjanjian tersebut";

Maka bila salah satu pihak dalam suatu perikatan/perjanjian meminta diadakan perubahan atas suatu perikatan/perjanjian yang telah dibuatnya dengan pihak lain, maka perubahan tersebut hanya bisa dilakukan oleh para pihak yang secara aktif ikut terlibat sebagai pihak dalam perjanjian/perikatan tersebut, dan perubahan tersebut wajib memperoleh persetujuan (kesepakatan) dari seluruh pihak dalam perjanjian tersebut, dengan catatan pemberian persetujuan (kesepakatan) tersebut diberikan dalam kondisi bebas, dalam arti tanpa paksaan/tekanan ataupun intervensi dari siapapun juga;

Dengan demikian, apabila salah satu pihak dalam perjanjian/perikatan tidak memberikan persetujuan-(kesepakatan)-nya, jelas perubahan atas suatu perjanjian/perikatan tidak dapat dilaksanakan;

Halaman 10 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016

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

Apabila kita terapkan dalam gugatan *a quo*, maka bila Penggugat menghendaki adanya perubahan atas perjanjian kredit, maka Penggugat wajib memperoleh persetujuan (kesepakatan) dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut (dalam hal ini PT. Bank Panin Tbk. selaku Kreditur, Penggugat selaku Debitur/Pemilik Jaminan, dan Sofiah selaku Penjamin), dan pemberian persetujuan (kesepakatan) oleh para pihak tersebut wajib diberikan dalam kondisi bebas, dalam arti tanpa paksaan/tekanan ataupun intervensi serta perintah dari siapapun juga;

4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan angka 6 dan 7, Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- a) Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dapat ditarik kesimpulan bahwa peraturan tersebut tidak mewajibkan kepada Bank untuk memberikan restruktur kepada debitur yang mengalami kesulitan pembayaran kewajibannya. Pemberian restruktur oleh Bank hanyalah salah satu jalan/opsi yang dapat dilakukan oleh bank, namun bukan merupakan kewajiban bagi bank;

Sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dalam hal menimbang poin d:

“d. bahwa sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari debitur bermasalah, bank dapat melakukan restrukturisasi kredit atas debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar;”

yang kemudian diperjelas dalam penjelasan dari Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang berbunyi sebagai berikut:

“Sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari kredit bermasalah, Bank juga dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi.”

Kemudian diperjelas dan ditata serta di-limitasi mengenai persyaratan dari pemberian restrukturisasi sebagaimana dalam Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang berbunyi :

“Pasal 51

Halaman 11 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016

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)



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

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

Dari uraian tersebut di atas, jelas bahwa tindakan untuk melakukan restrukturisasi atas fasilitas kredit adalah wewenang sepenuhnya dari pihak Bank, dengan menilai apakah kondisi Debitur layak diberikan restrukturisasi atau tidak, sehingga pihak Debitur tidak mempunyai hak untuk menentukan apakah yang bersangkutan berhak mendapatkan restrukturisasi atau tidak. Sebab untuk dapat melakukan restrukturisasi digantungkan pada persyaratan-persyaratan yang wajib dipenuhi oleh Debitur, dan persyaratan tersebut bersifat kumulatif, artinya apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka pihak Bank tidak dapat melakukan restrukturisasi, selain itu pemenuhan atas persyaratan di atas juga bersifat imperatif artinya wajib dipenuhi oleh seluruh Bank tanpa terkecuali, sehingga dalam hal persyaratan tersebut dilanggar, maka Bank dapat dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa dengan merujuk pada pengakuan Penggugat pada posita gugatan angka 5, yang berbunyi : “.....usaha penggugat mulai surut bahkan cenderung macet karena semakin banyaknya pesaing dalam usaha yang sama, sehingga penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban atau angsuran.....” serta dihubungkan dengan Surat Peringatan yang diterbitkan oleh Bank dan diberikan kepada Penggugat, jelas bahwa Penggugat selaku Debitur tidak dapat memenuhi persyaratan yang diminta guna Restrukturisasi Kredit;

- b) Bahwa dengan berlakunya Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan dicabut dan tidak berlaku;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonsensi I mohon kepada Pengadilan Negeri Mojokerto untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat tidak mempunyai dasar hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar;

Dalam Penggugat Rekonvensi II:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat yang telah melakukan Lelang atas permintaan dari PT. Bank Panin *in casu* Tergugat I terhadap objek lelang berupa :
 - Dua tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sertifikat hak milik Nomor: SHM 1253 dan SHM 1470 atas nama Jumadi, terletak di Desa Kejagan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto;
3. Bahwa terhadap prosedur dan tatacara prosedur pelelangan *a quo* dilakukan dengan berpedoman pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang mengkait dengan tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis pelaksanaan Lelang, dengan demikian lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan dan oleh karenanya maka lelang atas objek *a quo* adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Bahwa dalam hal ini Tergugat I telah menggunakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat pertama untuk melaksanakan lelang melalui Tergugat II, eksekusi atas objek *a quo* adalah kewenangan *parate eksekusi* yang didasarkan pada peraturan yang bersifat khusus/*lex specialist*

Halaman 13 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



yakni UUHT Pasal 6: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”;

Pasal 20 ayat (1) : Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 “;

5. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari *wanprestasi* atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kredit kepada PT. Bank Panin *in casu* (Tergugat I) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
6. Bahwa Karena Penggugat nyata-nyata *wanprestasi* dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi:
“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
 - a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut, maka selanjutnya Tergugat I mengajukan



permohonan penjualan lelang ulang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II;

7. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-06/PN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 poin 5 tentang dokumen persyaratan lelang secara khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT;
8. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 12) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 April 2010 dengan tegas menyatakan bahwa "Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", maka Turut Tergugat menerbitkan Surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang;
9. Bahwa setelah terbitnya Surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Tergugat I selanjutnya mengumumkan pelaksanaan lelang melalui melalui surat kabar harian, serta melaksanakan pemberitahuan lelang kepada debitur, hal ini sesuai sebagaimana ketentuan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;
10. Bahwa karena sejak setelah diumumkan sampai dengan hari/tanggal pelaksanaan lelang tidak ada penundaan/pembatalan lelang dari penjual/pemohon lelang maupun dari pengadilan, maka pada tanggal 8 Agustus 2014 dilaksanakan penjualan lelang eksekusi atas objek *a quo*. hal ini juga telah sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan: lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan/penetapan provisional Lembaga Peradilan atau atas permintaan Penjual;
11. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan, terhadap lelang atas objek *a quo* dalam pelaksanaan tanggal 2 April 2015 tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga sesuai Risalah Lelang Nomor: 245/2015 tanggal 2 April 2015, tidak terjadi peralihan hak atas objek sengketa *a quo*, dengan demikian jika Penggugat dalam perlawanannya dalam gugatan ini yang

Halaman 15 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta pelaksanaan lelang tanggal 2 April 2015 untuk tidak dilaksanakan adalah sudah sudah kadaluarsa, dan memang tidak terjadi peralihan hak pada lelang lelang tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi I mohon kepada Pengadilan Negeri Mojokerto untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
- ATAU;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mojokerto telah memberikan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2015/PN Mjk tanggal 01 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Penggugat Rekonvensi I:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I tidak mempunyai dasar hukum;
2. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Penggugat Rekonvensi II:

1. Menyatakan Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Halaman 16 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp659.000,00 (enam ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 50/PDT/2016/PT SBY Tanggal 5 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/Pdt.G/2015/PN Mjk *Juncto* Nomor 50/Pdt/2016/PT Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mojokerto, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 10 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 24 Juni 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 sebelumnya mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan seluruhnya terulang kembali dalam Memori Kasasi ini;
2. Bahwa Pemohon Kasasi hanya ingin menyelamatkan kredit dengan cara mengajukan Gugatan Permohonan Perubahan Perjanjian Kredit perkara Nomor : 22/Pdt.G/2015/PN Mjk di Pengadilan Negeri Mojokerto agar objek yang dijadikan jaminan tidak dilelang;

Halaman 17 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



3. Bahwa sesuai Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:
 - a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*) yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak;
 - b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*) dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang hanya tidak terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan;
 - c) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*;
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 Nomor 26 tentang Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan oleh Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :
 - a. Penurunan suku bunga kredit;
 - b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
 - c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
 - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
 - e. Penambahan Fasilitas Kredit dan atau;
 - f. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman. Lelang merupakan jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sah perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selain dan selebihnya Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan;

Pada :

Hasil Rapat Kamar Perdata: Rapat Kamar Perdata MARI yang diselenggarakan pada tanggal 14 s.d 16 Maret 2011: Sub Kamar Perdata Umum : XIII Menentukan Bahwa :

Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang. Apabila Terlelang (Debitur) tidak mau mengosongkan objek yang dilelang tidak dapat dilakukan Pengosongan, berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR, melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela;

Bahwa jelas Pemohon Kasasi belum dapat katakan telah cidera Janji (*vanprestasi*)_karena belum mendapat Penetapan dari Pengadilan Negeri;

Putusan Mahkamah Agung : tgl. 12-9-1973 Nomor 852 K/Sip/1972;

Bahwa sebelum melaksanakan lelang Hak Tanggungan mestinya Termohon Kasasi berkordinasi dengan Pengadilan karena sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum;

Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat *Anmaning* (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank.

Apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (*anmaning*) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan. Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UU RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut;

Halaman 19 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016

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)



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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku Kreditur telah terikat dengan perjanjian kredit dengan hak tanggungan maka dengan tidak dibayarnya kredit oleh Penggugat selaku debitur, Tergugat I selaku kreditur berhak untuk menjual lelang objek hak tanggungan tersebut melalui Turut Tergugat sehingga penjualan lelang tanggal 5 Februari 2015 bukanlah perbuatan melawan hukum;

Bahwa alasan lainnya 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, 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 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan 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 Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Jumadi, 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;

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Jumadi**, tersebut;

Halaman 20 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016



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

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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 11 Januari 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 Dr. H. Sunarto, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, 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

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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 21 hal.Put. Nomor 2851 K/Pdt/2016