



PUTUSAN

Nomor 2144 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

EDY SUBAGYO, bertempat tinggal di Jalan Tirto Samodro Nomor 57, RT 12, RW 04, Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk., Sentra Kredit Kecil Kudus, berkedudukan di Jalan Jend Ahmad Yani Nomor 55 Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asshysa Laely Mandi, S.H., pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa di Desa Bandengan RT 12/RW 004 Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara pasangan suami istri sah, seorang laki-laki yang bernama Bapak Kamsun dan semasa hidupnya menikah dengan seorang perempuan yang bernama Ibu Sri Daningsih;
2. Bahwa pasangan suami istri tersebut selama dalam perkawinannya telah dikaruniai dua (2) orang anak bernama:
 1. Nama : Edy Subagyo;
Umur : 42 tahun ;
Agama : Islam ;
Pekerjaan : Wiraswasta ;
Alamat : Jalan Tirto Damodro Nomor 57 RT 12, RW 04, Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;
 2. Nama: Heri Widyarti ;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 2144 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umur : 38 tahun ;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Perawat ;
Alamat : Jalan Tirto Damodro Nomor 57 RT 12, RW 04, Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;

3. Bahwa pasangan suami istri tersebut di samping mempunyai dua (2) orang anak juga mempunyai 2 (dua) harta kekayaan yaitu:

a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan RT 012/RW 04 Kabupaten Jepara SHM Nomor 1377, pemecahan dari SHM Nomor 171 luas tanah 774 m² atas nama bapak Kamsun ibu Sri Daningsih sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00796/BDN/2003 tanggal 3 Juni 2003 adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Suwartono, Sutarmi dan Rajiman;
Sebelah Timur : Kasdiarto;
Sebelah Utara : kosong (tidak ada);

b. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan RT 12, RW 04 Kabupaten Jepara SHM Nomor 1378 pemecahan dari Nomor 171 luas tanah 462 m² (empat ratus enam puluh dua meter persegi) atas nama bapak Kamsun Sri Daningsih sesuai dengan Surat Ukur Nomor 797/BDN/2003 tanggal 3 Juni 2003. Dan pada tanggal 10 Juni 2003 terbit Akta Nomor 394/24/HB/2003 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H. adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kamsun;
Sebelah Selatan : Jalam;
Sebelah Timur : Hery Widiyarti;
Sebelah Barat : Sulkan;

4. Bahwa kedua (2) SHM tersebut sebagai syarat mutlak dalam mengambil pinjaman hutang di PT Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk, Sentra Kredit Kecil Kudus. Dikarenakan jaminan harus atas nama Debitur maka kedua SHM pada nomor a dan b di balik nama menjadi Penggugat sebagai Debitur. Sedangkan pada nomor c, d dan e tanah dan bangunan yang dibeli dari hasil kerja keras Penggugat yang semuanya diserahkan pada PT Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk. Dan dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, adapun tanah

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 2144 K/Pdt/2016



tersebut adalah sebagai berikut:

- c. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara SHM Nomor 819 luas tanah 478 m² (empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) atas nama Edy Subagyo dan Ika Indriana sesuai pada tanggal 16 Mei 2004 terbit Akta Nomor 277/137/JB/2004 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Ali Senawi ;
Sebelah Selatan : Saluran air/sungai kecil ;
Sebelah Timur : Warno ;
Sebelah Barat : jalan;

- d. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara SHM Nomor 5987 luas tanah 480 m² (empat ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Edy Subagyo dan Ika Indriana sesuai pada tanggal 6 April 2006 terbit Akta Nomor 206/2006 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rakiban;
Sebelah Selatan : Rakiban;
Sebelah Timur : Kasmadi;
Sebelah Barat : Sri Mulyati;

- e. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara SHM Nomor 1555 luas tanah 1.875 m² (seribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Edy Subagyo sesuai pada tanggal 7 Maret 2005 terbit Akta Nomor 105/2005 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H. Dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Samirah;
Sebelah Selatan : Jalan Desa;
Sebelah Timur : Surahman, Supardi;
Sebelah Barat : Miatun, Sarpi Buak;

Selanjutnya mohon ke-5 (lima) tanah dan bangunan rumah tersebut disebut sebagai objek sengketa;

5. Bahwa Penggugat telah mengagunkan atau menjaminkan sertifikat hak milik tersebut dan tercatat sebagai salah satu Nasabah atau Debitur Tergugat yaitu PT Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk Sentra Kredit Kecil Kudus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bentuk kredit R/C atau Rekening Koran yang berjumlah Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 3 Oktober 2006. Kemudian ditambah plafon kredit sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem angsuran sehingga total pinjaman awal adalah sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan total agunan sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 1377 luas 774;
 - b. SHM Nomor 1378 luas 462;
 - c. SHM Nomor 679 luas 480;
 - d. SHM Nomor 1555 luas 1.875;
 - e. SHM Nomor 819 luas 478;
6. Bahwa karena Penggugat mengalami kemacetan usaha mebel dan tidak bisa membayar angsuran dan bunga maka dengan iktikad baik Penggugat bermaksud akan menjual aset tanah tersebut dan akan melunasinya secara bertahap karena memang situasinya sudah tidak mampu dalam bekerja untuk membayar hutang pinjaman apabila terjual 1 SHM uang akan diserahkan kepada Tergugat dan SHMnya diserahkan kepada pembeli demikian seterusnya dengan dilunaskan hutang Penggugat;
7. Bahwa apabila ditinjau dari sudut teoritis persoalan yang ada adalah permasalahan kredit. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi, yakni *credere* yang artinya "percaya" maka akan terkandung pengertian bahwa selaku kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah atau debetur, sedangkan ditinjau dari sudut ekonomi kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang atau sesuatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerimanya, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang;
8. Bahwa Tergugat seharusnya menyadari hal itu dan tidak melakukan perbuatan-perbuatan intimidasi, menakut-nakuti akan dijual melalui lelang karena hal itu akan merusak hubungan Penggugat selaku nasabah. Pada prinsipnya Tergugat yaitu PT Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk. selaku pemberi pinjaman hanya akan mendapatkan keuntungan apabila ada Nasabah/Pemohon kredit yang melakukan pembayaran bunga dan selama ini Penggugat juga melakukan setoran pembayaran bunga Rekening Koran dan angsuran (pokok dan bunga) dari tahun 2003 sampai 2013 kurang lebih sudah berjalan 10 (sepuluh) tahun sehingga pinjaman sudah menurun menjadi Rp593.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh tiga juta rupiah);
9. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 2144 K/Pdt/2016



tentang Perbankan mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai jaminan pembiayaan selanjutnya menyatakan pula bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan pembiayaan, pada prinsipnya Tergugat selaku pemberi pinjaman harus melakukan penilaian analisis terhadap kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Sedangkan agunan hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan kredit apabila dari unsur-unsur lain Bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya agunan yang diserahkan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dengan demikian salah apa bila Tergugat sesegera mungkin melelang aset dari milik Penggugat khususnya yang sedang dalam keadaan sakit;

10. Bahwa sedangkan menurut Pasal 1763 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan "Kewajiban pokok pinjaman adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan". Bahwa Penggugat telah beriktikad baik dengan cara telah mengembalikan sebagian pokok hutang disertai bunga selama hampir 10 (sepuluh) tahun;
11. Bahwa Eksekusi Jaminan dilakukan melakukan jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 memberikan kemungkinan bagi kredit dan Debitur (Penggugat dan Tergugat). Untuk melakukan penjualan di bawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi kreditur dan Debitur (Penggugat dan Tergugat);
12. Bahwa sebenarnya terhadap jaminan ada dua (2) cara yaitu:
 - a. Menurut Pasal 24 Reglement Indonesia *juncto* Pasal 258 *Rechtsreglement Buitengewesten* dan Pasal 18, 19 Staatsblad 1908-542 yaitu apa yang dikenal dengan parate eksekusi di mana pelelangan dilakukan oleh putusan dan pengawasan Ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan *grosse akta hypotheek* dan *grosse akta crediet verband*;
 - b. Menurut Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Jika secara eksplisit dan jelas menyebutkan dalam akta pertanggung jawaban penjualan hak milik dapat dilakukan secara langsung oleh kantor



pelelangan;

13. Bahwa namun demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 tahun 1984 mengharuskan Kantor Lelang Negara mendapat ijin Pengadilan Negeri bila hendak melelang barang jaminan;
14. Bahwa sebenarnya kredit macet itu tidak ada karena begitu piutang tidak dilunasi oleh pihak Debitur, maka dapat ditutup dari hasil penjualan barang jaminan yang notabene nilainya lebih tinggi dari nilai kredit yang terjadi sebenarnya adalah eksekusi macet karena tidak sesuai dengan prosedur dan tidak sesuai dengan perundangan yang berlaku;
15. Bahwa seharusnya Tergugat melakukan langkah-langkah kebijaksanaan untuk menyelesaikan masalah dengan musyawarah antara lain: pemberian perpanjangan jangka waktu jatuh tempo kredit;
 1. Pemberian keringanan bunga angsuran;
 2. Pemberian bantuan tambahan kredit, untuk kredit dengan kolektibilitas kurang lancar dengan harapan kolektibilitas akan naik menjadi lancar;
16. Bahwa perbuatan Tergugat telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan Penggugat dengan membebaskan bunga dan denda yang cukup besar sementara Penggugat masih mengalami kebingungan dalam rencana akan melunasi hutangnya;
17. Bahwa untuk menghindari intimidasi yang sudah dilakukan Tergugat dengan menakut-nakuti akan dijual, dilelang dan dikosongkan atau dikhawatirkan akan memindahkan aset milik Penggugat, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset milik Penggugat berupa:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan RT 012/RW 04 Kabupaten Jepara SHM Nomor 1377, pemecahan dari SHM Nomor 171 luas tanah 774 m² atas nama Bapak Kamsun Ibu Sri Daningsih sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00796/BDN/2003 tanggal 3 Juni 2003;
 - b. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan RT 012, RW 04 Kabupaten Jepara SHM Nomor 1378 pemecahan dari SHM Nomor 171 luas tanah 462 m² atas nama Bapak Kamsun Ibu Sri Daningsih sesuai dengan Surat Ukur Nomor 797/BDN/2003 tanggal 3 Juni 2003. Dan pada tanggal 10 Juni 2003 terbit Akta Nomor 394/24/HB/2003 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;
 - c. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM Nomor 819 luas tanah 478 m² atas nama Edy Subagyo dan Ika Indriana sesuai pada tanggal 16 Mei

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 2144 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 terbit Akta Nomor 277/137/JB/2004 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;

d. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara SHM 5987 luas tanah 480 m² atas nama Edy Subagyo dan Ika Indriana sesuai pada tanggal 6 April 2006 terbit Akta Nomor 206/2006 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;

e. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM Nomor 1555 luas tanah 1.875 m² atas nama Edy Subagyo sesuai pada tanggal 7 Maret 2005 terbit Akta Nomor 105/2005 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;

18. Bahwa maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum tanah objek sengketa;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menetapkan hutang Penggugat sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda mulai penjualan aset secara bertahap selama maksimal 2 (dua) tahun 27 April 2017;
5. Menetapkan menerima izin Pengadilan Negeri Jepara bila hendak melelang barang jaminan tersebut;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset milik Penggugat:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan RT 012/RW 04 Kabupaten Jepara SHM Nomor 1377, pemecahan dari SHM Nomor 171 luas tanah 774 m² atas nama Bapak Kamsun Ibu Sri Daningsih sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00796/BDN/2003 tanggal 3 Juni 2003;
 - b. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan RT 012, RW 04 Kabupaten Jepara SHM Nomor 1378 pemecahan dari SHM Nomor 171 luas tanah 462 m² atas nama bapak Kamsun ibu Sri Daningsih sesuai dengan Surat Ukur Nomor 797/BDN/2003 tanggal 3 Juni 2003. Dan pada tanggal 10 Juni 2003 terbit Akta Nomor 394/24/HB/

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 2144 K/Pdt/2016



2003 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;

c. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan Kecamatan Jepara kabupaten Jepara SHM Nomor 819 luas tanah 478 m² atas nama Edy Subagyo dan Ika Indriana sesuai pada tanggal 16 Mei 2004 terbit Akta Nomor 277/137/JB/2004 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;

d. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara SHM 5987 luas tanah 480 m² atas nama Edy Subagyo dan Ika Indriana sesuai pada tanggal 6 April 2006 terbit Akta Nomor 206/2006 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;

e. Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bandengan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM Nomor 1555 luas tanah 1.875 m² atas nama Edy Subagyo sesuai pada tanggal 7 Maret 2005 terbit Akta Nomor 105/2005 diterbitkan oleh Notaris Darmawan Setijanto, S.H.;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, *verzet* maupun kasasi;

8. Menghukum kepada Tergugat untuk tunduk mematuhi terhadap putusan ini;

9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau :

Apabila yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Jpa. tanggal 29 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp649.000,00 (enam ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 22/PDT/2016/PT SMG. tanggal 3 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Jpa. *juncto* Nomor 22/PDT/2016/PT SMG. yang dibuat oleh



Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding pada tanggal 29 April 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 11 Mei 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 dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*onvoldoende gometiveerd*), karena hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jepara tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri dengan menggunakan fakta-fakta hukum yang terungkap dan tanpa mempertimbangkan seluruh keberatan-keberatan memori banding yang diajukan Pembanding seperti dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang pada halaman 20-25;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang dimohonkan oleh Pembanding semula Penggugat diajukan tanggal 8 Oktober 2015 sedangkan Perkara Nomor 26/Pdt.G/12015/PN Jpr. tersebut diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara tanggal 29 September 2015, maka sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut bahwa putusan Pengadilan Negeri Jepara mengandung cacat hukum dalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga sampai menyebabkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengambilan putusan yang keliru dan tidak benar, sehingga perlu Pembanding semula Penggugat Rekonvensi di dalam memori banding ini menyatakan keberatan atas keputusan Pengadilan Negeri tersebut;

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Jawa Tengah di Semarang untuk untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan:

1. Menerima permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Jpr. tanggal 29 September 2015;
3. Mengabulkan gugatan rekonvensi/Pembanding;
4. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara kepada kedua (2) tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada pokok intinya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri *a quo* adalah sangat tepat dan beralasan sekali, maka wajarlah kiranya putusan *in casu* dikuatkan;
2. Bahwa dalil Pembanding dalam memori bandingnya adalah dalil keliru dan menunjukkan bahwa Pembanding tidak mampu mendalilkan dasar-dasar alasan yang diajukan banding;
3. Bahwa Pembanding keliru dalam penyebutan nama pihak di dalam dalil memori bandingnya *a quo*, bahwa Pembanding menyebut para pihak yaitu Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, padahal di dalam gugatan terdahulu para pihak tidak pernah mengajukan dalam rekonvensi;
4. Bahwa demikian dalil-dalil Pembanding adalah dalil yang keliru, karena terdapat inkonsistensi antara gugatan dan memori bandingnya, oleh karena itu dalil Pembanding harus ditolak;
5. Bahwa dalil Pembanding halaman 1 yang mencantumkan petikan putusan Pengadilan Negeri Jepara adalah keliru karena Pembanding mengutip isi amar putusan Pengadilan Negeri Semarang;

Bahwa adapun Pengadilan Negeri yang mengadili perkara *a quo* pada tingkat pertama adalah Pengadilan Negeri dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua perkara yang timbul

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 2144 K/Pdt/2016



dari perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp649.000,00 (enam ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbanding mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Semarang memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 29 September 2015 Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Jpr.;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Semarang memeriksa dan mempelajari dengan saksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Jpr. Turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 29 September 2015 Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Jpr. dan setelah membaca pula dan memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa surat gugatan Pembanding semula Penggugat adalah seperti yang terurai dalam surat gugatan tanggal 6 April 2015 di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok perkara ini adalah bahwa Pembanding semula Penggugat menganggap Terbanding semula Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pembanding semula Penggugat dengan membebaskan bunga dan denda yang cukup besar, sementara Pembanding semula Penggugat masih mengalami kebingungan dalam rencana akan melunasi hutangnya serta rencana lelang yang akan dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat sebagai Kreditur terhadap milik aset Pembanding semula Penggugat sebagai Debitur tanpa ijin Pengadilan Negeri Jepara;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi sependapat dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat terbukti telah menjaminkan tanah dan bangunan SHM Nomor 137, SHM Nonor 1378, SHM Nomor 819, SHM Nomor 819, SHM Nomor 5987, SHM Nomor 1555, atas nama Pembanding semula Penggugat kepada PT Bank Negara Indonesia, Persero (Tbk.) dalam bentuk kredit RIC atau Rekening Koran sejumlah Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah plafon kredit sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)



sehingga total pinjaman awal adalah Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

2. Bahwa menurut Pembanding semula Penggugat ia telah melakukan pembayaran bunga rekening dan angsuran (pokok bunga dan denda) sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2013 sehingga pinjaman Pembanding semula Penggugat masih sisa Rp593.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), akan tetapi Pembanding semula Penggugat sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran dan bunga kreditnya kepada Terbanding semula Tergugat;
3. Bahwa karena Pembanding semula Penggugat tidak lagi membayar angsuran dan bunga kreditnya kepada Terbanding semula Tergugat, maka Penggugat dapat dinyatakan telah cidera janji/wanprestasi karena tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya secara tepat waktu sebagaimana yang telah disepakati Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat;
4. Bahwa upaya yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat adalah selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang mempunyai kewenangan berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana Terbanding semula Tergugat mempunyai hak tanggungan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa perlu melibatkan Pengadilan dan tanpa ijin atau melalui ijin Pengadilan terlebih dahulu;
5. Bahwa Pembanding semula Penggugat sendiri melalui bukti-bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-15, baik bukti-bukti surat-surat yang dicocokkan aslinya maupun yang tidak aslinya tersebut tidak dapat membuktikan tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tingkat Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Tingkat Pertama dalam perkara ini, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa demikian juga di dalam keberatannya Pembanding semula Pengkuat di dalam memori bandingnya serta Terbanding semula Tergugat di dalam kontra memori bandingnya tidak dijumpai hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, oleh karenanya tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 29 September 2015 Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Jpr. beralasan untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua (2) tingkat peradilan;

Padahal seharusnya perlu disadari bahwa Hakim adalah pejabat dalam institusi peradilan yang bertugas memberi keputusan dari setiap perkara (konflik) atau pelanggaran hukum yang disidangkan dan setiap putusan harus tetap berpegang pada konsep negara hukum dan mendasarkan/mencantumkan dasar pertimbangan yang cukup (*motivating plicht*);

Menurut GJ. Wiarda ada tiga (3) tipe penemuan hukum oleh Hakim yaitu:

- 1) Hakim menerapkan undang-undang secara murni, maka Hakim yang demikian ini bertindak sebagai corong undang-undang (*la bache de la loi*);
- 2) Hakim dalam menentukan dan menerapkan hukum melalui interpretasi, maka Hakim sebagai penerjemah atau juru bahasa dari undang-undang;
- 3) Hakim yang menimbang dan memutuskan demi dan memuat keadilan, artinya Hakim menemukan berdasarkan fakta maka Hakim menentukan hukum berdasarkan keputusan (Soejono Koesoemosisworo 29);

2. Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Majelis Hakim Banding adalah:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam menentukan limit yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Perkara ini yang mana dalam pelaksanaan lelang tersebut mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, bahwa di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 1 ayat (20) ditentukan, bahwa pemilik barang adalah orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang;

Bahwa lelang eksekusi tersebut di atas yang berpedoman pada ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Yang berbunyi sebagai berikut:

"Apabila Debitur cidera janji, Pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangya



dari hasil penjualan tersebut;

Bahwa Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi selaku Kreditur adalah pemegang hak tanggungan, sedangkan Penggugat/ Pemanding/ Pemohon Kasasi adalah selaku Debitur yang berkedudukan sebagai pemberi hak tanggungan, namun secara yuridis Penggugat/Pemanding/Pemohon Kasasi adalah tetap sebagai pemilik dari barang-barang jaminan tersebut;

Bahwa di dalam Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 566Jati/2006 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 kewenangannya, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan 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. Mengambil apa yang di jual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan;
- f. 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;

Bahwa penerapan terhadap Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sebagai alasan dari *Judex Facti* untuk menolak gugatan Penggugat/Pemanding adalah tidak benar;

Bahwa Penerapan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi "Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;

Bahwa penerapan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat seera sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Bahwa hakekat makna persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik



kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

Bahwa penerapan kedua (2) belah pasal tersebut tidaklah tepat terhadap perkara *a quo* sebab pasal-pasal tersebut mengatur tentang syarat sahnya perjanjian serta konsekuensi dari isi perjanjian. Sedangkan dalam perkara ini gugatan dimaksud adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum berupa mengesampingkan asas kehati-hatian, oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* keliru, maka tepat untuk dibatalkan;

3. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah nasabah/konsumen yang juga dilindungi oleh hak-hak sebagaimana dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Bahwa seharusnya dalam penanganan kredit bermasalah tidak harus melalui jalur hukum seperti lelang terhadap hak milik Penggugat, akan tetapi bisa melalui jalur non hukum. salah satunya adalah restrukturisasi kredit dengan dasar surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, karena restrukturisasi merupakan upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya antara lain adalah melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*) dengan demikian, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* terdapat kekeliruan sehingga sangat tepat untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi di dalam risalah kasasinya tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* sudah tepat dan benar menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, tidak ada alat-alat bukti yang dapat mendukung dalil gugatan Penggugat, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu antara Penggugat dan Tergugat sudah mengadakan perjanjian kredit, perjanjian ini berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat telah disepakati tentang besaran bunga, denda dan tata cara pembayaran angsuran yang harus dipenuhi oleh Penggugat, sehingga tidak ada alasan hukum untuk mengingkari perjanjian yang



dibuatnya, sehingga perbuatan Tergugat yang telah membebankan bunga dan denda kepada Penggugat tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, perbuatan Tergugat telah sesuai dengan standar operasional yang berlaku di kantor Tergugat, sehingga gugatan Penggugat tidak berdasar hukum;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan lagi pula alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah 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 tentang Mahkamah Agung 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 Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EDY SUBAGIO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **EDY SUBAGYO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar



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

biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 13 Oktober 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M. Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, 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 Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis

ttd./Dr. Zahrul Rabain, S.H., M.H. ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Materai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: Rp489.000,00
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