



PUTUSAN
Nomor 2301 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NAZARIAH, bertempat tinggal di Jalan Tandi I Nomor 25, Desa Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;
melawan

1. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT BERLIAN GLOBAL

ACEH, diwakili oleh Aswin Rahman selaku Komisaris PT. Bank Perkreditan Rakyat Berlian Global Aceh, berkedudukan di Jalan T. P. Nyak Makam Nomor 88, Gampong Lambhuk, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Najmuddin, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tandi Nomor 9 Lt. II, Gampang Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2015;

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDA ACEH, berkedudukan di Jalan Tgk.

Chik Ditiro - Simpang Surabaya, Banda Aceh;

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Terbanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa klien kami Nazariah yang merupakan Debitur Kredit pada Bank BPR Berlian Global Banda Aceh yang sebelumnya Debitur Kredit atas nama suami dari klien kami yang bernama Shabrul Djamil sesuai dengan perjanjian kredit Nomor III/157/SPK-KRD pada tanggal 02 November 2009, dengan jaminan/agunan sebidang tanah seluas 835 m² beserta bangunan

Hal. 1 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya, dengan bukti Sertifikat Hak Milik 2051/Ateuk Munjeng yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2008, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 16 Desember 2008, Nomor 09/2008, letak tanah di Desa/Kelurahan Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, tertulis atas nama Nazariah;

2. Bahwa seiring dengan terlaksanya perjanjian kredit Investasi tersebut, BPR Berlian Global Aceh membuka rekening atas nama Shabrul Djamil dengan nomor rekening 0030004280, dengan nilai Plafon Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan suku bunga 36 % (tiga puluh enam persen) dalam jangka waktu 12 bulan, akan tetapi kredit atas nama Shabrul Djamil tidak dapat melaksanakan kewajibannya sehingga mengalami kemacetan;
3. Bahwa oleh karena macetnya kredit investasi tersebut, pihak BPR mengalihkan kredit dengan cara membuka rekening pinjaman baru atas nama Nazariah dengan nomor rekening 0030006045 untuk mengalihkan kredit atau dengan kata lain menutupi Kredit macet Tuan Shabrul Djamil, akan tetapi jumlah Plafon pinjaman tidak sesuai dengan jumlah Plafon sebelumnya yang seharusnya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) menjadi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan suku bunga 36 % (tiga puluh enam persen) dalam jangka waktu yang cukup singkat yaitu 6 bulan;
4. Bahwa kemudian kredit investasi tersebut kembali macet dan lagi-lagi pihak BPR memberikan solusi yang sama yaitu membuka kembali Rekening pinjaman baru atas nama Nazariah dengan nomor Rekening 0030006311 dengan nilai Plafon Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan suku bunga 18% dengan jangka waktu selama 60 Bulan terhitung sejak tanggal 27 Desember 2012 sampai 27 Desember 2017 sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor VI/122/SPK-KRD pada tanggal 27 Desember 2012;
5. Bahwa pada dasarnya jaminan/agunan sebidang tanah seluas 835 m² pada BPR Berlian Global Aceh (Terlawan I) adalah merupakan tanah kosong tanpa ada bangunan diatasnya. Selanjutnya Pelawan mengajukan kredit pada Terlawan I (satu) dimana hasil kredit tersebut dipergunakan Pelawan untuk membangun 3 unit toko berlantai 2 (dua) yang masing-masing berukuran 4 m x 12 m yang batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Barat dengan jalan Tandi;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah agunan;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah agunan;;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan lorong;

Hal. 2 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena kredit Pelawan mengalami kemacetan maka satu unit toko di sebelah Selatan yang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Barat dengan jalan Tandi;
- Sebelah Utara dengan dinding toko agunan;
- Sebelah Timur dengan tanah agunan;
- Sebelah Selatan dengan lorong;

Telah dijual dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dimana dari hasil penjualan satu unit toko tersebut telah disetor kepada Termohon I (satu) sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);

7. Bahwa dengan demikian bangunan toko milik Pelawan yang berada di atas tanah agunan tersisa dua unit lagi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat dengan Tandi;
- Sebelah Utara dengan tanah agunan;
- Sebelah Timur dengan tanah agunan;
- Sebelah Selatan dengan dinding toko yang telah terjual;

8. Bahwa selain setoran dari hasil penjualan satu unit toko sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) tersebut Pelawan juga telah menyetero angsuran bulanan kepada Termohon I (satu) sebagai berikut:

- Tanggal 31-01-2011 setoran tunai sebesar : Rp 8.000.000,00;
- Tanggal 28-02-2011 setoran tunai sebesar : Rp 7.000.000,00;
- Tanggal 31-03-2011 setoran tunai sebesar : Rp 7.650.000,00;
- Tanggal 25-04-2011 setoran tunai sebesar : Rp 6.100.000,00;
- Tanggal 31-05-2011 setoran tunai sebesar : Rp 7.750.000,00;
- Tanggal 30-06-2011 setoran tunai sebesar : Rp 7.500.000,00;
- Tanggal 26-08-2011 setoran tunai sebesar : Rp 47.250.000,00;
- Tanggal 30-09-2011 setoran tunai sebesar : Rp 3.600.000,00;
- Tanggal 28-10-2011 setoran tunai sebesar : Rp 3.000.000,00;
- Tanggal 30-11-2011 setoran tunai sebesar : Rp 3.000.000,00;
- Tanggal 28-08-2012 setoran tunai sebesar : Rp 48.000.000,00;
- Tanggal 27-12-2012 setoran tunai sebesar : Rp115.000.000,00;
- Total Setoran Tunai adalah sebesar : Rp265.850.000,00;

9. Bahwa posisi setoran sebesar Rp265.850.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) terjadi dalam masa perjanjian kredit atas nama Nazariah (pelawan) dengan nomor rekening 0030006045, jumlah Plafon: Rp250.000.000,00 suku Bunga: 36 % dalam jangka waktu 6 bulan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian kredit Nomor

Hal. 3 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV/154/SPK-KRD pada tanggal 31 Desember 2010, dengan sistem Rekening Koran;

10. Bahwa selanjutnya setoran tersebut di atas juga tidak mempengaruhi kredit atas nama Pelawan yang kemudian oleh Termohon I (satu) kembali membuka Rekening baru atas nama Nazariah (Pelawan) dengan nomor rekening 0030006311, jumlah Plafon: Rp200.000.000,00 dengan suku Bunga: 18 % dalam jangka waktu 60 bulan sebagaimana tertuang dalam surat Perjanjian Kredit Nomor VI/122/SPK-KRD pada tanggal 27 Desember 2012;
11. Bahwa lagi-lagi Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit pada Terlawan I (satu). Mengingat dalam pelunasan kredit pada Terlawan I (satu), Pelawan semata-mata mengharapkan hasil dari penjualan dua unit toko yang Pelawan bangun di atas tanah agunan;
12. Bahwa oleh Terlawan I (satu) telah mengirimkan surat pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan sebidang tanah seluas 768 m² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, terletak di desa Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Sertifikat Hak Milik 2051/Ateuk Munjeng 22 Desember 2008, sesuai Surat Ukur Nomor 09/2008 tanggal 15 Desember 2008, tertulis atas nama Nazariah, dengan harga Limit sebesar Rp410.060.000,00 (empat ratus sepuluh juta enam puluh ribu rupiah) dengan uang jaminan lelang sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 April 2014 bertempat di BPR Berlian Global Aceh jalan T.P Nyak Makam Nomor 88 Lambhuk Kota Banda Aceh. Surat Pengumuman lelang tersebut tertanggal 25 Maret 2014 dan telah diumumkan dalam Harian Serambi Aceh pada tanggal 8 April 2014;
13. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebidang tanah seluas 768 M² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, terletak di Desa Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Sertifikat Hak Milik 2051/Ateuk Munjeng 22 Desember 2008, sesuai Surat Ukur Nomor 09/2008 tanggal 15 Desember 2008, tertulis atas nama Nazariah dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL), oleh karenanya KPKNL wajar bila dijadikan sebagai Terlawan II (dua);
14. Bahwa salah satu syarat lelang eksekusi peserta lelang menyetor uang jaminan melalui rekening KPKNL (Terlawan II) Banda Aceh Nomor 0037-01-000303-30-4 pada PT. BRI (Persero) Cab. Banda Aceh. Maka wajar bila Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh atau

Hal. 4 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mejelis Hakim yang mengadilinya agar Terlawan II (dua) tidak menerima uang jaminan lelang dengan tujuan tidak merugikan Pihak ketiga lainnya;

15. Bahwa Pelawan sangat keberatan bila lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I (satu) terhadap agunan sebidang tanah seluas 768 M² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, terletak di Desa Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Sertifikat Hak Milik 2051/Ateuk Munjeng 22 Desember 2008, sesuai Surat Ukur Nomor 09/2008 tanggal 15 Desember 2008, tertulis atas nama Nazariah seluruhnya;
16. Bahwa keberatan Pelawan karena di atas tanah agunan telah dibangun tiga unit bangunan toko berlantai dua dengan masing-masing ukuran 4 m x 12 m dengan batas-batas sebagaimana Pelawan sebutkan di atas. Dimana satu unit toko di sebelah selatan dengan batas-batas sebagaimana telah disebutkan di atas telah dijual dan hasil penjualannya telah disetor ke Terlawan I (satu) sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah). Selain dari itu Pelawan juga telah menyetor angsuran bulanan kepada Termohon I (satu), bila ditotalkan secara keseluruhan sebesar Rp265.850.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana terinci dalam poin 7 Perlawanan ini;
17. Bahwa 2 unit toko yang di bangun oleh Pelawan baru selesai 80 % yang bila ditaksir masing-masing unit seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian harga 2 unit toko sekitar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Sedangkan sisa kredit Pelawan kepada Terlawan I (satu) setelah dikonfirmasi sekitar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah);
18. Bahwa atas dasar itu pula wajar bila Pelawan mengajukan Perlawanan ini, dan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh agar Termohon I (satu) tidak melakukan eksekusi terhadap agunan sebidang tanah seluas 768 m² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, terletak di Desa Ateuk Munjeng, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Sertifikat Hak Milik 2051/Ateuk Munjeng 22 Desember 2008, sesuai Surat Ukur Nomor 09/2008 tanggal 15 Desember 2008, tertulis atas nama Nazariah seluruhnya;
19. Bahwa oleh karena itu Pelawan tidak keberatan bila Terlawan I (satu) melakukan eksekusi terhadap 2 unit toko milik Pelawan sebagai pelunasan kredit Pelawan. Dan selanjutnya wajar pula bila Pelawan meminta/memohon agar Terlawan I (satu) mengembalikan sisa tanah milik Pelawan kepada Pelawan;

Hal. 5 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana tertuang dalam poin 16 wajar pula bila Pelawan memohon agar memecahkan Sertifikat Hak Milik nomor 2051;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Membatalkan lelang eksekusi oleh Terlawan I (satu) terhadap sebidang tanah seluas 768 M² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, terletak didesa Ateuk Munjeng, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Sertifikat Hak Milik 2051/Ateuk Munjeng 22 Desember 2008, sesuai Surat Ukur Nomor 09/2008 tanggal 15 Desember 2008, tertulis atas nama Nazariah, dengan harga Limit sebesar Rp410.060.000,00 (empat ratus sepuluh juta enam puluh ribu rupiah) dengan uang jaminan lelang sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 April 2014 bertempat di BPR Berlian Global Aceh jalan T.P Nyak Makam Nomor 88 Lambhuk Kota Banda Aceh. Surat Pengumuman lelang tersebut tertanggal 25 Maret 2014 yang telah diumumkan dalam Harian Serambi Aceh pada tanggal 8 April 2014;
3. Menghukum Terlawan I (satu) agar hanya melakukan lelang eksekusi terhadap dua unit toko dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat dengan Tandi;
 - Sebelah Utara dengan tanah agunan;
 - Sebelah Timur dengan tanah agunan;
 - Sebelah Selatan dengan dinding toko yang telah terjual;
4. Menghukum Terlawan II (dua) untuk tidak menerima uang jaminan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 April 2014, bertempat di PT. BPR Berlian Global Aceh jalan T.P. Nyak Makam Nomor 88 Lambhuk Kota Banda Aceh;
5. Menghukum Terlawan I (satu) untuk memecah Sertifikat Hak Milik Nomor 2051 atas dua unit toko dan selebihnya atas nama Nazariah;
6. Menghukum Terlawan I (satu) untuk menyerahkan sertifikat yang telah dipecahkan kepada Pelawan;
- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Hal. 6 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tentang dalil Perlawanan Pelawan yang kabur dan saling bertolak belakang antara *Posita* dengan *Petitum*:
- Bahwa, menyimak *Posita* Perlawanan Pelawan poin 18 dimana Pelawan dengan tegas menyebutkan tujuan mengajukan Perlawanannya adalah memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh agar Terlawan I tidak melakukan Eksekusi terhadap anggunan sebidang tanah seluas 768 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2051 atas nama Pelawan, sedangkan Pelawan di dalam *Petitum* Perlawanannya poin 2 telah memohon agar membatalkan Lelang eksekusi oleh Terlawan I dan seterusnya, adalah membuktikan dalil Perlawanan Pelawan yang kabur dan saling bertolak belakang antara *Posita* dengan *Petitum*. Oleh karena itu cukup beralasan hukum bagi Ketua/majelis Hakim yang Mulia untuk menolak Perlawanan Pelawan tersebut atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
 - Bahwa, demikian halnya *Petitum* Perlawanan Pelawan antara satu dengan *Petitum* lainnya juga saling bertolak belakang, hal tersebut membuktikan Perlawanan Pelawan sungguh sangat kabur. Kekaburan perlawanan tersebut dapat dilihat dalam Perlawanan pelawan yaitu *Petitum* poin 2 Pelawan meminta batalkan Lelang Eksekusi oleh Terlawan I terhadap sebidang tanah seluas 768 m² berikut bangunan yang ada di atasnya yaitu Objek Angunan Kredit Pelawan, sementara dalam *Petitum* poin 3 Pelawan memohon agar Ketua/Majelis Hakim menghukum Terlawan I agar hanya melakukan lelang eksekusi terhadap 2 (dua) unit toko;
 - Bahwa, kedua *Petitum* Perlawanan Pelawan poin 2 dan poin 3 tersebut jelas membuktikan Perlawanan Pelawan adalah perlawanan yang sangat kabur, dimana secara hukum perlawanan yang kabur haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Tentang Perlawanan Pelawan yang tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dinyatakan Gugur:
- Bahwa, menyimak dalil perlawanan Pelawan yang pada prinsipnya Pelawan melalui perlawanannya berkeinginan agar lelang eksekusi terhadap objek angunan jaminan kredit atas nama Pelawan yang sedang dalam pengumuman oleh Terlawan I tidak terlaksanakan. Namun karena sebelum dibukanya perkara pokok oleh Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, tepatnya pada tanggal pada

Hal. 7 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 April 2014 Atas pengumuman lelang eksekusi atas objek agunan jaminan kredit Pelawan sebagaimana telah diuraikan oleh Pelawan dalam perlawanannya tersebut telah laku terjual melalui Terlawan II senilai Rp410.100.000,00 (empat ratus sepuluh juta seratus ribu rupiah), sehingga secara hukum apa yang diinginkan oleh Pelawan melalui perlawanannya tersebut telah tidak dapat dilakukan lagi sebab Lelang telah terjadi, sehingga secara hukum Perlawanan Pelawan tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dinyatakan gugur;

dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, segala hal yang telah teruraikan dalam Eksepsi dan dalam Konvensi, mohon dianggap hal yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini, sehingga tidak diulangi lagi;
2. Bahwa, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2051 tahun 2008 atas nama Nazariah Pelawan dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang merupakan objek jaminan agunan Kredit dengan luas tanahnya adalah 768 m²;
3. Bahwa, luas tanah sebagaimana tertera dalam sertifikat 2051 tersebut ternyata Tergugat Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi telah menerima ganti rugi pada pemerintah Kota Banda Aceh dari sebagian tanah objek jaminan kredit tersebut seluas 112 m² dengan nilai ganti rugi senilai Rp800.000,00 per meter = Rp89.600.000,00 (delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) sebelum sertifikat tersebut dijadikan jaminan pinjaman Pelawan pada Terlawan I;
4. Bahwa, Tergugat dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi seharusnya melaporkan tentang adanya pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Pihak Pemerintah Kota Banda Aceh atas sebagian tanah objek jaminan kredit atas nama Tergugat Rekonvensi seluas 112 m² kepada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh agar luas tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2051 dapat dikurangi seluas 112 yang telah diganti rugi tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi sebagai pihak pemegang jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 2051 atas nama Tergugat Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi tidak mengetahui adanya perubahan luas tanah objek jaminan kredit Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa, hal tersebut baru Penggugat Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi ketahui setelah terjadinya pelelangan dan setelah dan disaat Miswar selaku pemenang lelang menguasai tanah objek lelang atas pemberitahuan oleh Kechik Gampong Ateuk Munjeng jika tanah tersebut sebagiannya telah

Hal. 8 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi ganti rugi untuk kepentingan proyek drainase tahun 2009 seluas 112 m²;

6. Bahwa, tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi yang tidak memberitahukan tentang telah terjadi ganti rugi atas sebagian tanah objek jaminan pinjaman kreditnya, sehingga luas tanah objek jaminan telah berkurang seluas 112 m², dikalikan dengan harga lelang permeter Rp410.100.000,00 : 768 = 533.984,00 adalah Rp59.806.208,00 (lima puluh Sembilan juta delapan ratus enam ribu dua ratus delapan rupiah) telah menimbulkan kerugian di pihak Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi, karena Miswar sebagai pemenang lelang telah menuntut Penggugat Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi terhadap kekurangan tanah yang tidak sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 2051 sebagaimana telah diumumkan dalam Pengumuman lelang Eksekusi objek jaminan kredit yang dibeli olehnya;
7. Bahwa, berdasarkan hal tersebut, secara hukum sangatlah beralasan hukum bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi ini dengan menuntut Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengembalikan sejumlah uang senilai Rp59.806.208 (lima puluh Sembilan juta delapan ratus enam ribu dua ratus delapan rupiah), yaitu uang penutupan kekurangan tanah yang telah dibeli oleh Miswar pemenang lelang eksekusi objek jaminan kredit Tergugat Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi yang telah diterima ganti rugi dari Pemerintah Kota Banda Aceh pada tahun 2009;
8. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum jika gugatan rekonvensi di kabulkan maka sangat beralasan Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan terhadap sisa uang hasil lelang eksekusi objek jaminan pinjaman kredit atas nama Tergugat Rekonvensi senilai Rp119.299.227,00 (seratus sembilan belas juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah) dari Penggugat Rekonvensi sebagai jaminan untuk pembayaran kekurangan jumlah luas tanah kepada pemenang lelang;
9. Bahwa, akibat dari ulah Tergugat Rekonvensi yang mengajukan perlawanannya, telah menimbulkan kerugian di pihak Penggugat Rekonvensi berupa kerugian immateril yang kerugian tersebut Penggugat Rekonvensi alami karena malunya Penggugat Rekonvensi atas pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan pinjaman kredit atas nama Tergugat Rekonvensi yang telah diumumkan dengan luas tanah sejumlah 768 m²

Hal. 9 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



ternyata tanah Tergugat Rekonvensi hanya ada sejumlah 656 m², karena Tergugat Rekonvensi tidak berlaku jujur atas adanya ganti rugi yang diterima dari Pemko Banda Aceh terhadap tanah objek jaminan seluas 112 m² dan tidak melapor pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh untuk dilakukan perubahan jumlah luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2051 atas nama Tergugat dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi yang dijadikan objek jaminan pinjaman Tergugat Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi pada Penggugat Rekonvensi/Terlawan I, sehingga Penggugat Rekonvensi telah mendapat teguran dan tuntutan dari Miswar (Pemenang lelang) terhadap kekurangan tanah objek lelang, serta telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi yang kerugian tersebut ditaksir senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

10. Bahwa, timbulnya perkara ini jelas karena ulah Pelawan dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, maka sangatlah adil dan bijaksana jika Pelawan dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Termohon I dalam konvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak memberitahukan tentang telah terjadi ganti rugi atas sebagian tanah objek Jaminan kredit Tergugat Rekonvensi oleh Pemerintah Kota Banda Aceh yaitu seluas 112 m² telah menimbulkan kerugian di pihak Penggugat Rekonvensi;
 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang kepada Penggugat rekonvensi sejumlah Rp59.806.208,00 (lima puluh sembilan juta delapan ratus enam ribu dua ratus delapan rupiah);
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat Rekonvensi senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 5. Menyatakan sita jaminan terhadap uang sisa hasil jual lelang sah dan berharga;
- dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
- Menghukum Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bila Ketua/Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberikan Putusan Nomor 41/Pdt.Plw/2014/PN.Bna. tanggal 16 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

dalam Konvensi:

dalam Eksepsi:

- Menolak tangkisan (eksepsi) dari Terlawan I seluruhnya;

dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak memberitahukan Penggugat Rekonvensi tentang telah terjadi ganti rugi atas sebagian tanah obyek jaminan kredit Tergugat Rekonvensi oleh Pemerintah Kota Banda Aceh yaitu seluas 112 m², telah menimbulkan kerugian di pihak Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp59.806.208,00 (lima puluh sembilan juta delapan ratus enam ribu dua ratus delapan rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp694.000,00;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 47/PDT/2015/PT.BNA. tanggal 23 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 22 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 41/Pdt.Plw/2014/PN.Bna. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-

Hal. 11 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Juni 2015;

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

1. Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 18 Juni 2015;
2. Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 17 Juni 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Terlawan I, II/Terbanding I, II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh masing-masing pada tanggal 30 Juni 2015 dan 25 Juni 2015;

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/Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh telah salah menerapkan hukum dalam perkara *a quo*, hal mana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh dan Pengadilan Negeri Banda Aceh telah salah dalam menerapkan Peraturan Perundang-undangan dan Yurisprudensi serta lalai dalam menilai fakta-fakta hukum yang ditemukan di persidangan, tindakan mana secara hukum membatalkan dengan sendirinya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh Nomor 47/PDT/2015/PT-BNA, tanggal 23 April 2015 *jo.* putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 41/Pdt.PLW/2014/PN-Bna, tanggal 13 Oktober 2014 yang dimohonkan kasasi ini;
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh telah tidak menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dalam putusannya, khususnya tidak menerapkan hukum acara perdata, hal mana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh dengan begitu saja menguatkan dan mengambil pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 41/Pdt.PLW/2014/PN-Bna, tanggal 13 Oktober 2014 menjadi pertimbangan hukumnya sendiri, tanpa memeriksa dan mengadili kembali perkara *a quo*. Hal ini menjadikan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh Nomor: 47/PDT/2015/PT-BNA, tanggal 23 April 2015 yang

Hal. 12 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan kasasi ini diambil berdasarkan pertimbangan hukum yang tidak cukup dan tidak sempurna (*onvoeldoende gemotiverd*). Sehingga oleh karenanya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh Nomor: 47/PDT/2015/PT-BNA, tanggal 23 April 2015 yang dimohonkan kasasi ini tidak beralasan untuk dipertahankan, melainkan haruslah dibatalkan;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh juga telah melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan hukum di dalam perkara *a quo*, yaitu *Judex Facti* telah memutuskan sesuatu yang tidak berdasarkan keadilan dan telah salah dalam pertimbangan hukumnya. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding sangat keberatan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebidang tanah seluas 768 m² berikut bangunan yang terletak di Desa Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Sertifikat Hak Milik 2051/Ateuk Munjeng 22 Desember 2008 atas nama Nazariah, sesuai surat ukur nomor 09/2008 tanggal 15 Desember 2008 atas nama Nazariah;
4. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding telah melakukan setoran sebesar Rp265.850.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) terjadi dalam masa perjanjian kredit atas nama Nazariah dengan nomor rekening 0030006045, jumlah plafon Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya setoran tersebut tidak juga mempengaruhi kredit atas nama Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding yang kemudian oleh Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I yang membuka rekening baru atas nama Nazariah dengan nomor rekening 0030006311, jumlah Plafon: Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang di dalam surat Perjanjian Kredit Nomor: VI/122/SPK-KRD pada tanggal 27 Desember 2012;
5. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding tidak dapat melunasi kredit kepada Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I dikarenakan keadaan ekonomi yang sedang terpuruk ditambah harus menanggung beban bunga. Hal tersebut telah Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding sampaikan kepada Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I untuk

Hal. 13 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi pertimbangan untuk memberikan waktu kepada Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding untuk melunasi kreditnya, namun demikian Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I tetap melaksanakan proses pelelangan tanpa melihat hak-hak Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding sebagai debitur yang dirugikan;

6. Bahwa terhadap sebidang tanah seluas 835 m² yang dijadikan jaminan kredit kepada Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I, berdiri 3 (tiga) unit toko, yang 1 (satu) unit telah Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding jual seharga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan hasil penjualan 1 (satu) unit toko tersebut telah Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding setor kepada Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Saat ini di atas tanah agunan tersebut tinggal 2 (dua) unit toko yang sudah dilelang oleh Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I tanpa memikirkan kerugian yang diderita Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding. Sebagai debitur, Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding telah dengan iktikad baik melunaskan cicilan tagihan kredit meskipun dalam keadaan macet akan tetapi Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding masih mampu menyelesaikan cicilan tagihan kredit tersebut;
7. Bahwa mengenai pembayaran ganti rugi tanah seluas 112 m² untuk kepentingan proyek drainase dari Pemerintah Kota Banda Aceh pada tahun 2009 tidak ada kaitannya dengan jaminan kredit Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding. Karena pembayaran ganti rugi tanah seluas 112 m² yang dibayarkan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh di tahun 2009 kepada Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding terjadi sebelum lahirnya kesepakatan perjanjian kredit dengan Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I. Oleh karena itu, tidak ada alasan hukum bagi Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I mengaitkan pembayaran ganti rugi tanah seluas 112 m² dengan jaminan kredit Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding;

Hal. 14 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



8. Bahwa mengenai pembayaran ganti rugi tanah seluas 112 m² untuk kepentingan proyek drainase dari Pemerintah Kota Banda Aceh pada tahun 2009 adalah sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) per meter,00 x 112 m² = Rp89. 600.000,00 (delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah). Apabila melihat harga objek tanah agunan tersebut pada tahun 2009 bernilai Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) per meter, tentu saja nilai objek tanah setiap tahunnya terus meningkat, sementara tanah dan bangunan jaminan kredit Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding pada saat pelelangan tidak mengikuti harga nilai objek tanah pada tahun 2014, yang jika ditaksir harga tanah tersebut pada tahun 2014 adalah senilai Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter;
9. Bahwa sungguh sangat tidak sebanding harga objek lelang yang telah laku terjual sebesar Rp410.060.000,00 (empat ratus sepuluh juta enam puluh ribu rupiah), sementara harga nilai tanah pada tahun 2014 ditaksir senilai Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter ditambah lagi dengan harga bangunan di atasnya yang kesemuanya bernilai sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah). Oleh karena itu, tindakan Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I sangat tidak adil dan memberikan kerugian yang sangat besar bagi Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding;
10. Bahwa begitu pula penetapan harga limit lelang di atas tanah dan bangunan jaminan kredit dilakukan secara sepihak dan melanggar ketentuan. Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I tidak pernah mengkonsultasikan dengan Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding perihal penetapan harga limit lelang tanah dan bangunan jaminan kredit milik Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding. Bahwa terhadap jaminan kredit tersebut memiliki nilai yaitu;
- | | |
|--|---------------------------|
| - harga riil tanah ± 400 m ² x Rp1.200.000,00 | : Rp480.000.000,00 |
| - harga riil ke 2 (unit) bangunan toko | : <u>Rp400.000.000,00</u> |
| | Rp880.000.000,00 |
- Dengan demikian total harga nilai objek jaminan kredit Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding terhadap tanah seluas ± 400 m² beserta 2 (unit) bangunan toko adalah sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

Hal. 15 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa harga lelang ditetapkan Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I hanya sebesar Rp410.060.000,00 (empat ratus sepuluh juta enam puluh ribu rupiah) yang sangat jauh dari nilai harga sebenarnya di lapangan yaitu sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah). Demikian pula harga lelang tidak ditetapkan oleh suatu kantor atau badan atau instansi yang berwenang untuk menaksir harga objek jaminan kredit yang akan dilelang, sebagaimana diharuskan peraturan perundang-undangan. Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I hanya memikirkan keuntungan dan kepentingan dirinya sendiri tanpa mempertimbangkan kepentingan Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding atas tanah dan bangunan jaminan kredit milik Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding. Hal ini membuktikan bahwa . Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I telah bertindak sewenang-wenang yang mendatangkan kerugian bagi Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/ Pembanding, dan tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa kewajiban pembayaran angsuran kredit Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding yang telah jatuh tempo hanyalah berjumlah Rp264.144.273,00 (dua ratus enam puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah), sedangkan nilai jaminan kredit Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding yang telah dieksekusi berupa sebidang tanah seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ yang di atasnya berdiri 2 (dua) unit bangunan toko adalah sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah), yang tentu saja nilai jaminan kredit Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding jauh diatas jumlah kredit yang telah jatuh tempo, namun jaminan kredit dilelang jauh di bawah harga riil di lapangan. Hal ini telah sangat merugikan Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding;
13. Bahwa tindakan semena-mena yang dilakukan Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I terhadap Pemohon Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding menunjukkan bahwa tidak terpenuhinya azas kedudukan yang sama dan seimbang dalam perjanjian (kredit) antara Termohon Kasasi I semula Terlawan I/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I dengan Pemohon

Hal. 16 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding, satu dan lain hal telah melanggar azas kebebasan berkontrak dalam perkara *a quo*. Akan tetapi hal ini tidak menjadi pertimbangan hukum bagi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam mengambil keputusannya. Sehingga dengan demikian putusan perkara *a quo* yang dimohonkan kasasi ini tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta Majelis Hakim Mahkamah Agung mengadili dan memutus sendiri perkara ini;

mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-13:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* telah mempertimbangkan alasan-alasan kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa pelaksanaan lelang oleh Kantor Lelang tepat dan benar, dimana kredit tersebut dalam keadaan macet, telah ditegur/diberi peringatan, serta barang/objek lelang tersebut telah diikat dalam perjanjian jaminan sebagai jaminan utang dan dibebani hak tanggungan;
- Bahwa lagi pula 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 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh harus diperbaiki sepanjang mengenai gugatan rekonvensi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 17 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa sehingga gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: NAZARIAH 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: NAZARIAH tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 47/PDT/2015/PT.BNA. tanggal 23 April 2015 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 41/Pdt.Plw/2014/PN.Bna. tanggal 16 Oktober 2014 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak tangkisan (eksepsi) dari Terlawan I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

3. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **21 Januari 2016** oleh **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.I.P., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.** dan

Hal. 18 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ayumi Susriani, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 19 dari 19 Hal. Putusan Nomor 2301 K/Pdt/2015