



PUTUSAN

Nomor 2354 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. ISTAR YUNianto, M.M., bertempat tinggal di Desa Sumber RT. 002/RW. 010, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh. Jama'ah WL, S.H., dan Kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kudus-Jepara Km. 9 Papringan RT 01/RW 03, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT ANTAR RUMEKSA

ARTA, beralamat di Jalan Solo – Tawangmangu KM 12 Papahan Karanganyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugiyarto, S.H., M.Kn., Advokat, berkantor di Ngijo RT. 06/III Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2012;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN

LELANG SURAKARTA, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah nasabah Tergugat I sebagaimana perjanjian pinjaman tertanggal 29 September 2005 dengan plafond pinjaman sebesar

Hal 1 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2008;

2. Bahwa Penggugat mempunyai usaha berupa: Jasa perdagangan dan Jasa lainnya;
3. Bahwa Penggugat dalam menjalankan usahanya telah melengkapi dengan berbagai ijin usaha yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat dan merintis usaha sejak lama;
4. Bahwa Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik yaitu: SHM Nomor 4533 atas nama Doktorandus Istar Yuniarto, Magister Management yang terletak di Jalan Pajajaran Utara II Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kodya Surakarta dengan luas 303 m²;
5. Bahwa dana pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) tersebut adalah merupakan kesepakatan bersama dengan Direktur Tergugat I yaitu Bapak Medi yang mana uang tersebut digunakan secara bersama-sama untuk usaha. Namun ternyata tidak mendapatkan hasil, sedangkan Pak Medi tidak mau mempertanggungjawabkan dana tersebut sehingga hal ini sangat menyulitkan bagi Penggugat untuk mengembalikan pinjaman kepada Tergugat I;
6. Bahwa kemudian selama masa kredit Penggugat sudah beberapa kali melakukan upaya untuk menyelesaikan namun ada beberapa keterlambatan dan kesulitan sehingga pihak Tergugat I melalui Tergugat II melakukan lelang pada hari Jum'at tanggal 10 Desember 2010 bertempat di Kantor KPKNL Surakarta beralamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta Telp. (0271) 723644, fax (0271) 723693 57136 Surakarta/alamat Tergugat II dan telah laku sebesar Rp240.100.000,00 (dua ratus empat puluh juta seratus ribu rupiah) sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tergugat I Nomor 36/ARA/KRA/III/2011 tertanggal 22 Maret 2011 yang dikirim kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat masih berupaya mencari jalan keluar memperbaiki usaha dan masih bertanggung jawab untuk menyelesaikan hutang namun demikian pihak Tergugat I tetap melakukan lelang eksekusi hak tanggungan;
8. Bahwa selain mengirim surat pihak Tergugat selalu mengirim petugas *collector* dan tidak sopan/membentak-bentak serta melebihi batas waktu;
9. Bahwa pihak Targugat I telah melampaui batas kewenangan dan telah melelang aset tersebut yang dijaminan oleh Penggugat di bawah standar harga pada umumnya yang mana nilai objek tersebut (SHM Nomor 4533 seharusnya dapat laku sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Hal 2 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012

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

10. Bahwa ternyata Tergugat I dan Tergugat II ketika melakukan lelang eksekusi hak tanggungan SHM Nomor 4533 aset milik Penggugat tanpa melalui prosedur yang tepat yaitu tidak melalui ijin Pengadilan Negeri setempat; Oleh karenanya secara prosedural lelang tersebut adalah cacat demi hukum;
11. Bahwa di samping itu Tergugat I telah memasang beban bunga dan denda di luar kewajaran dan kepatutan dimana hutang pokoknya hanyalah sebesar Rp100.000.000,00 sementara beban bunga dan denda melebihi hutang pokok sehingga sesuai dengan surat Tergugat I Nomor 0021/KR/ARA/II/08 perihal Pemberitahuan Tunggakan Angsuran telah menyebutkan Kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp350.839.882,00 (tiga ratus lima puluh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh dua rupiah) hal mana dihitung pokok pinjaman, bunga dan denda. Sedangkan pada tanggal 27 Februari 2008 Tergugat I juga mengirim Surat Nomor 0026/KR/ARA/II/08 perihal Pemberitahuan Tunggakan Angsuran telah menyebutkan Kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp358.194.291,00 (tiga ratus lima puluh delapan juta seratus sembilan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh satu rupiah);
12. Bahwa dengan demikian Tergugat I sengaja mematok bunga dan denda yang tinggi sehingga Penggugat tidak mampu membayar dengan harapan Tergugat I dapat segera memperoleh keuntungan dengan cara menjual aset milik Penggugat yang dijaminan tersebut. Hal ini telah nyata-nyata menunjukkan iktikad yang tidak baik;
13. Bahwa ditinjau dari sudut teoritis persoalan yang ada adalah permasalahan kredit. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi, yakni *Credere* yang artinya "Percaya" bila dihubungkan dengan Bank. Maka terkandung pengertian bahwa selaku kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah atau debitur. Sedangkan ditinjau dari sudut ekonomi kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerimanya; Melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang; Bahwa Tergugat seharusnya menyadari hal itu dan tidak melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana dimaksud dalam poin 11 karena hal itu akan merusak hubungan dengan Penggugat selaku nasabah; Pada prinsipnya Tergugat I / Bank pemberi kredit hanya akan mendapatkan keuntungan apabila ada nasabah/Pemohon Kredit yang melakukan

Hal 3 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012

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

pembayaran bunga. Dan selama ini Penggugat juga telah melakukan pembayaran bunga;

14. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 31/10/UPPB tertanggal 12 November 1998 Jo. Surat keputusan Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP.DIR/1998 tentang penggolongan kualitas kredit adalah sebagai berikut:

- a. Lancar: Adalah kredit yang tidak ada tunggakan bunga maupun angsuran pokok;
- b. Perhatian Khusus: Adalah kredit yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan ataupun kelayakan kredit debitur;
- c. Kurang lancar: Adalah kredit yang pembayaran bunga dan angsuran pokok mungkin akan atau sudah terganggu karena perubahan yang sangat tidak menguntungkan dalam segi keuangan dan manajemen debitur atau ekonomi atau politik pada umumnya atau sangat tidak memadainya agunan;
- d. Diragukan: Adalah kredit yang pengembalian seluruh pinjaman mulai diragukan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi Bank, hanya saja belum dapat ditentukan besar maupun saatnya. (Indikator Lain: terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari);
- e. Macet: Adalah kredit yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali Bank akan menanggung kerugian atas kredit yang sudah diberikan (dengan ketentuan antra lain: terdapat tunggakan angsuran pokok dan /atau bunga yang telah melampaui 270 hari);

15. Bahwa apabila dilihat sebagaimana ketentuan tersebut maka perusahaan milik Penggugat belum dapat dikategorikan memiliki kredit: macet tetapi masih dalam fase kurang lancar. Maka seharusnya ketentuan yang digariskan oleh Bank Indonesia. Tergugat / Bank pemberi kredit melakukan upaya penyelamat kredit yaitu melalui restrukturisasi kredit hal ini didasarkan pada surat direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan direksi Bank Indonesia Nomor 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi hal ini dilakukan dengan maksud dalam rangka membantu nasabah/Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan:

Hal 4 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012

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

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*);
- c. Penataan kembali (*restructuring*);

Bahwa ternyata Tergugat I belum pernah melakukan langkah-langkah sebagaimana tersebut dalam ketentuan dalam surat edaran maupun surat keputusan Bank Indonesia sebagai langkah untuk menyelesaikan persoalan Penggugat dan Tergugat;

16. Bahwa upaya Tergugat I untuk melakukan eksekusi lelang adalah merupakan langkah yang tergesa-gesa dan semestinya Tergugat I haruslah introspeksi diri ketika memberikan kredit kepada nasabah/Penggugat;

Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 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 di perjanjian itulah yang diartikan sebagai jaminan kredit selanjutnya menyatakan pula bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, 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 apabila Tergugat sesegera mungkin melelang aset dari Penggugat;

17. Bahwa sedangkan menurut Pasal 1763 KUH 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;

18. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan melakukan jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, memberikan kemungkinan bagi kreditur dan debitur (Tergugat dan Penggugat) Untuk melakukan penjualan dibawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur dan Debitur (Tergugat dan Penggugat);

19. Bahwa sebenarnya eksekusi terhadap jaminan ada 2 cara yaitu:

Hal 5 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menurut Pasal 24 Reglement Indonesia. Jo. Pasal 258 *Rechtereglement Buiten Gewesten* dan Pasal 18, 19 Staatsblad 1908-542 yaitu apa yang dikenal dengan parate eksekusi di mana pelelangan di lakukan oleh putusan dan pengawasan ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan Gross Akta Hypotheek dan Gross Akta *Crediet Verband*;
2. Menurut Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata, jika secara eksplisit dan jelas menyebutkan dalam akta pertanggungan penjualan hak milik dapat dilakukan secara langsung oleh kantor pelelangan;
20. Bahwa namun demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 Tahun 1984 mengharuskan kantor lelang Negara mendapat ijin Pengadilan Negeri setempat bila hendak melelang barang jaminan;
21. Bahwa seharusnya Tergugat I melakukan langkah-langkah kebijaksanaan untuk menyelesaikan masalah dengan musyawarah antara lain:
 1. Pemberian perpanjangan jangka waktu jatuh tempo kredit;
 2. Pemberian keringanan bunga angsuran;
 3. Pemberian bantuan tambahan kredit, untuk kredit dengan kolektibilitas kurang lancar dengan harapan kolektibilitas akan naik menjadi lancar;
22. Bahwa perbuatan Tergugat telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan Penggugat secara materiil dan imateriil:
 1. Kerugian Materiil berupa dibatalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan kerugian sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
 2. Kerugian Imateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi melalui Harian Jawa Pos berturut-turut tanggal 20 Oktober 2010 dan tanggal 4 Nopember 2010 serta pada tanggal 3 Desember 2010, apabila di nilai dengan uang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
23. Bahwa sudah sepantasnya kerugian Penggugat baik secara materiil dan imateriil yang apabila dijumlah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II;
24. Bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan memindahkan aset milik Tergugat I yaitu berupa gedung Bank Perkreditan Rakyat Antar Rumeksa Arta beralamat Jalan Solo - Tawangmangu KM 12 Papahan Karanganyar Telp. (0271) 7084111/222 Fax. (0271) 494289 dan memudahkan untuk dilaksanakannya putusan ini, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset milik Tergugat I tersebut;

Hal 6 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012

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

25. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka perlu pula putusan ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding *verzet* maupun kasasi;
26. Bahwa untuk menjamin pada Tergugat I dan Tergugat II tidak lalai, dalam melaksanakan isi putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in kracht van gewijsde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
27. Bahwa Penggugat telah berulang-ulang menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan kredit ini dengan cara damai namun menemui jalan buntu terbukti Tergugat I telah melakukan lelang penjualan aset milik Penggugat maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kudus untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menetapkan utang Penggugat sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda melalui pengunduran waktu selama 5 (lima) tahun;
 4. Menyatakan batal terhadap lelang aset Penggugat SHM Nomor 4533 pada hari Jum'at 10 Desember 2010 bertempat di Kantor KPKNL Surakarta beralamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta Telp. (0271) 723644, fax (0271) 723693 57136 Surakarta yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
 5. Mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian:
 1. Kerugian Materiil berupa dibatalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan kerugian sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
 2. Kerugian Imateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi melalui Harian Jawa Pos berturut-turut tanggal 20 Oktober 2010 dan tanggal 4 Nopember 2010 serta pada tanggal 3 Desember 2010, apabila di nilai dengan uang Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset milik Tergugat I berupa gedung Bank Perkreditan Rakyat Antar

Hal 7 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012

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

Rumaksa Arta beralamat Jalan Solo - Tawangmangu KM 12 Papahan
Karanganyar Telp. (0271) 7084111/222 Fax. (0271) 494289;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding *verzet* maupun kasasi;
 8. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in kracht van gewijsde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
 9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;
- Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Surat Gugatan Perkara Nomor 55/Pdt.G/2011/PN.Ska, adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), karena surat gugatan tersebut ditujukan kepada Pengadilan Negeri Surakarta, akan tetapi setelah akhir posita Penggugat meminta supaya perkara tersebut diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Kudus. Dengan demikian Penggugat meminta 2 (dua) Pengadilan untuk memutus perkara Nomor 55/Pdt.G/2011/PN. Ska, yaitu Pengadilan Negeri Surakarta dan Pengadilan Negeri Kudus;

Bahwa permintaan Penggugat supaya perkara Nomor 55/Pdt.G/2011/PN. Ska, diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus, tetapi surat gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri Surakarta, oleh Penggugat pada persidangan hari Selasa tanggal 31 Mei 2011 telah dipertahankan dengan mengatakan Surat gugatan sudah benar tidak ada pencoretan dan penambahan;

Bahwa karena gugatan dalam perkara Nomor 55/Pdt.G/2011/PN. Ska, kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan dalam perkara Nomor 55/Pdt.G/2011/PN.Ska, wajiblah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 55/Pdt. G/2011/PN. Ska, tanggal 27 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini sebesar Rp631.000,00 (enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Hal 8 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 80/Pdt/2012/PT.Smg, tanggal 26 Maret 2012;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 55/Pdt.G/2011/PN. Ska, Jo. Nomor 80/Pdt/2012/PT.Smg pada tanggal 14 Mei 2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Mei 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II/Para Terbanding pada tanggal 5 Juni 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 13 Juni 2012;

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 Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Semarang merupakan Pertimbangan Hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*onvoeldoende gometiveerd*) karena hanya membenarkan dan mengambil alih pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Surakarta 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 6;

Menimbang: Bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti secara seksama berkas yang meliputi Berita Acara Persidangan, Surat-surat bukti dan pihak-pihak yang berperkara, Salinan

Hal 9 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Resmi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Tertanggal 26 Maret 2012, Nomor 80/Pdt. G/2112/PT. Smg, dan membaca Pula Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat-Terbanding ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang sependapat dengan Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini tidak di tinjau dan di pertimbangkan secara cermat, jelas dan lengkap dengan berdasarkan fakta-fakta hukum yang di peroleh di persidangan sesuai dengan semua alat bukti kedua belah Pihak yang berperkara, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membenarkan dan menyetujui materi putusan tersebut serta dijadikan alasan-alasan dan dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam memutuskan Perkara ini;

Padahal seharusnya perlu di sadari bahwa Hakim adalah pejabat dalam institusi peradilan yang bertugas memberi keputusan dari setiap perkara (konflik) atau pelanggaran hukum yang di sidangkan dan setiap putusan harus tetap berpegang pada konsep negara hukum dan mencantumkan dasar-dasar pertimbangan yang cukup (*motiveringsplicht*);

Menurut G J. Wianda ada tiga (3) penemuan hukum oleh Hakim yaitu adalah sebagai berikut:

1. Hakim menerapkan undang-undang secara murni, maka hakim yang demikian ini bertindak sebagai corong undang-undang;
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 menemukan berdasarkan fakta, maka hakim menentukan hukum yang berdasarkan keputusan. (Soejono Koesomo Siswono: 29);

2. Bahwa keberatan-keberatan Permohonan Kasasi yang tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Hakim Banding adalah:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam menentukan Limit yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II / Terbanding II / Tergugat II 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;

Pemilik barang adalah orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang;

Hal 10 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012

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 di dalam Undang-Undang Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 566/Jati/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 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. Mengambil apa yang dijual 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 hokum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Bahwa dengan terdapatnya perbedaan atas kedua ketentuan hukum tersebut di atas maka sampai saat dilakukannya pelelangan atas hak tanggungan terhadap:

SHM Nomor 4533 atas nama Drs. Istar Yudianto M.M., yang terletak di Jalan Pajajaran Utara II Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kodya Surakarta, dengan luas tanah (LT) 303 m²;

Adalah sah milik Pemohon Kasasi sehingga bagaimanapun juga Pemohon Kasasi dalam penentuan harga limit lelang. Oleh karena *Judex Facti* tidak mengakui kepemilikan hak atas Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi tidak diikutsertakan dalam harga limit lelang, maka *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan Putusan ini harus dibatalkan;

3. Bahwa Pemohon/ 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 Rekstrukturisasi Kredit dengan dasar surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12

Hal 11 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012



Nopember 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:

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-3 tersebut:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena antara posita gugatan yang satu dengan yang lain tidak saling mendukung, disatu pihak gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Surakarta akan tetapi dilain pihak, maka agar Pengadilan Negeri Kudus yang memutus perkara;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan sudah tepat dan benar;

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 **Drs. ISTAR YUNianto, M.M.**, 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. ISTAR YUNianto, M.M.**, tersebut;

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

Hal 12 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 26 Agustus 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan H. Djafni Djamal, 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 dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H. M.H.

Ttd./

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M a t e r i	Rp.....6.000,00;
2. R e d a k s i	Rp.....5.000,00;
3. Administrasi Kasasi ..	Rp489.000,00;+
J u m l a h	<u>Rp500.000,00:</u>

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal 13 dari 13 hal. Putusan Nomor 2354 K/Pdt/2012