



PUTUSAN
Nomor 3496 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUNANTO, bertempat tinggal di Jalan Damar RT.03/RW.09, Desa Tritih Kulon, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

KUD MINO SAROYO, berkedudukan di Jalan Kolonel Sugiono Nomor 57, Kelurahan Cilacap, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, diwakili oleh untung Jayanto, Ketua Umum Koperasi Unit Desa (KUD) Mino Saroyo Cilacap dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Sri Wahono, SH., Sp.N., MH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 112, Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2016;
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 sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Cilacap pada pokoknya atas dalil-dalil:

Penggugat adalah Debitur dari Kud Mino Saroyo Cilacap Alamat Jalan Kol. Sugiyono, Nomor 57, Cilacap yang menganggunkan Sertifikat: Sebidang Tanah, SHM Nomor 1371, Luas : 210 m² atas nama Sunanto Alamat Jalan Damar Rt.003, Rw 009, Desa Tritih Kulon, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap;

Dengan tanda batas terdiri dari patok beton yang telah memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997. Pasal 22 dan penetapan batas oleh pemilik tanah dan tetangga berbatasan disaksikan perangkat kelurahan;

Dengan tanda batas Patok Tugu;

Adalah selanjutnya disebut Obyek Sengketa;

1. Bahwa dengan keadaan ekonomi pada saat ini yang tidak

Halaman 1 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



menentu/mengalami pasang surut, sehingga usaha yang dijalankan Penggugat mengalami kemunduran yang berdampak usaha dari Penggugat mengalami kebangkrutan, sehingga Penggugat mengalami masalah dalam menunaikan kewajiban terhadap Tergugat, akan tetapi Penggugat tetap akan membayar secara penuh dan mohon untuk direstrukturisasi;

2. Bahwa pada saat penandatanganan akad kredit, antara Penggugat dan Tergugat akta yang hendak ditandatangani tidak dibacakan terlebih dahulu dan juga dalam akta Notariel tersebut Penggugat tidak dihadapkan secara langsung kepada Notaris yang telah ditunjuk oleh Tergugat dengan demikian secara material tindakan tersebut cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala bentuk suku bunga dan denda dapat dinyatakan beku/ berhenti (Keputusan Mahkamah Agung Nomor 2027/K/BU/1984 tertanggal 23 April 1986);
4. Bahwa pengembangan dan pemberdayaan koperasi dalam status kebijakan perkoperasian harus mencerminkan nilai dan prinsip koperasi sebagai modal usaha bersama untuk memenuhi aspirasi dan kebutuhan ekonomi anggota, sehingga tumbuh menjadi kuat, sehat, mandiri dan tangguh dalam menghadapi perkembangan ekonomi nasional dan global yang semakin dinamis;
5. Maka tata cara penyelesaian suatu masalah terjadi keterlambatan atas angsuran yang disepakati kedua belah pihak wajib melindungi anggota atau non anggotanya tidak terjadi sampai upaya lelang hak tanggungan pada pasal 3 & 4 Undang Undang Nomor 17 tahun 2012 tentang perkoperasian;
6. Bahwa Tergugat diduga tidak kooperatif dalam usahanya seakan akan memihak kepentingan sendiri, melanggar pasal 93 (ayat 1,2,3) Undang Undang Nomor 17 tahun 2012 tentang perkoperasian;
7. Bahwa Penggugat tidak diberi kesepakatan untuk dijadikan sebagai anggota Tergugat. Hak atas fasilitas tidak diberikan sehingga merugikan Penggugat (Pasal 123 ayat 1, 3 Undang Undang Nomor 17 tahun 2012 tentang perkoperasian);
8. Bahwa sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cilacap Penggugat tidak diberi salinan perjanjian, salinan akta hak tanggungan atas tanah dan salinan polis asuransi yang merupakan hak Penggugat dan hak lain seperti hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur Tergugat telah melakukan pelanggaran clausula baku yang ditetapkan oleh Tergugat I

Halaman 2 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



secara sepihak dan oleh karenanya batal demi hukum (Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 pasal 18 ayat 3);

9. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah mengatur tata cara lelang dan debitur / konsumen wajib diberi tahu pelaksanaan lelang agunan sehingga tidak dibenarkan tindakan itu kategori perbuatan melawan hukum. Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 Hak Tanggungan. Bahwa Penggugat berupaya melakukan perdamaian melalui mediasi kepada Tergugat tidak ada kata sepakat, maka melakukan upaya gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Cilacap;
10. Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala bentuk suku bunga dan denda dapat dinyatakan beku/berhenti (Keputusan Mahkamah Agung Nomor 2027/K/BU 1984 tertanggal 23 April 1986);
11. Bahwa Tergugat diduga tidak memperhatikan asas kepatutan dan asas kehati-hatian sehingga dikategorikan melanggar Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 huruf a, c dan f;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf (g) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen, Penggugat adalah warga Negara Republik Indonesia yang merupakan Konsumen Tergugat, berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif pelaku usaha;
13. Bahwa Tergugat berdasarkan Pasal 1 Angka (3) undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen, yang dimaksud Pelaku Usaha adalah setiap orang yang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehamiman, Penggugat adalah warga Negara Republik Indonesia yang tidak dapat dikenakan penyitaan, kecuali atas perintah tertulis dari kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang;

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

Halaman 3 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dari gugatan atas tanah sengketa / Obyek Sengketa yaitu sebagaimana Sertifikat Hak Milik :
Sebidang Tanah, SHM Nomor 1371, Luas : 210 m² atas nama Sunanto
Alamat Jalan Damar Rt.003, Rw 009 Desa Tritih Kulon Kecamatan Cilacap
Utara Kabupaten Cilacap
Dengan tanda batas terdiri dari patok beton yang telah memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997. Pasal 22 dan penetapan batas oleh pemilik tanah dan tetangga berbatasan disaksikan perangkat kelurahan;
Dengan tanda batas Patok Tugu;
Adalah selanjutnya disebut Obyek Sengketa;
3. Menyatakan menurut hukum Surat Perjanjian Kredit Nomor 110/SPPK-3002/VIII/2014 yang telah ditandatangani oleh Penggugat tidak dihadapkan Notaris adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak berkekuatan hukum yang berlaku;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa dengan dibataalkannya Surat Perjanjian Kredit Nomor 110/SPPK-3002/VIII/2014;
5. Menghukum Tergugat terhadap kegiatan yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat adalah Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya untuk tidak membalik nama kepada pihak lain atas tanah sengketa / obyek sengketa atas nama Penggugat, yaitu:
Sebidang Tanah, SHM Nomor 1371, Luas : 210 m² atas nama Sunanto
Alamat Jalan Damar Rt.003, Rw 009, Desa Tritih Kulon, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap;
Dengan tanda batas terdiri dari patok beton yang telah memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997. Pasal 22 dan penetapan batas oleh pemilik tanah dan tetangga berbatasan disaksikan perangkat kelurahan;
Dengan tanda batas Patok Tugu;
Adalah selanjutnya disebut Obyek Sengketa;
7. Mengukum kepada Tergugat untuk menghentikan segala proses balik nama/peralihan kepada Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht van gewijsde*);
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Halaman 4 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



dalam perkara ini;

9. Menghukum Tergugat tunduk pada putusan ini;

II. Subsider:

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum dan Keadilan (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi

A. Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*).

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tanggal 24 Agustus 2014 untuk seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa setelah Tergugat mencermati gugatan Penggugat, maka Tergugat berpendapat gugatan Penggugat kabur (*Obscur libel*) sebagai berikut:
 - a) Bahwa di dalam gugatan disebutkan oleh Penggugat, Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah terlampau mengada-ada dan keliru, karena Penggugat dalam Gugatannya (*posita* mau *petitum*) sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maupun menunjukan dasar hukum dari perbuatan melawan hukum tersebut atau peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat;
 - b) Bahwa Gugatan Pengugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam *posita* gugatan Penggugat secara tegas Penggugat mengakui ada hutang Penggugat Kepada Tergugat sehingga antara *posita* dan *petitum* ada kontradiksi yang bertentangan dan tidak sejalan dengan maksud gugatan Penggugat, karena dengan diakuinya ada hutang Penggugat, lantas apa nama yang dilakukan Penggugat dan Tergugat atas pemberian hutang tersebut...? Berdasarkan uraian tersebut, nampaknya Penggugat tidak memahami apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sehingga menurut hemat Tergugat, gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur (*Obscur libel*);
 - c) Bahwa gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas, dikarenakan dalam gugatan Penggugat disebutkan bahwa mengenai *petitum* point Nomor 2 mendalilkan menyatakan sah dari gugatan atas tanah

Halaman 5 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa /objek sengketa yaitu : Sebidang tanah SHM Nomor 1371, Luas : 210 m² atas nama Sunanto, Alamat : Jalan damar RT 03, RW 09 Desa Tritih Kulon, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, namun Penggugat tidak mencatumkan 1 (satu) bidang tanah tersebut itu difungsikan untuk apa dan Penggugat juga tidak menjelaskan batas - batas sebidang tanah tersebut;

3. Bahwa menurut Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 1149K/Sip/1970, tertanggal 17 April 1970 menyebutkan sebagai-berikut (kami kutip):

"Gugatan yang kabur (*obscur libelum*) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima".

B. Gugatan *A Quo* Kurang Pihak/*Pluriumlitis Consortium*

1. Bahwa gugatan *a quo* dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat (Sunanto) seorang diri yang bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri, sehingga subjek hukum *in casu* pihak Penggugat dalam surat gugatan *a quo* adalah "kurang"; sebab mestinya surat gugatan itu harus dan wajar ditandatangani dan diajukan pula oleh Chusnul Isticharoh (isteri Penggugat) sebagaimana fakta-fata di bawah ini:
 - a) Bahwa sesuai form Permohonan Pinjaman tanggal 27 Agustus 2014 Chusnul Isticharoh (istri Penggugat) selaku Debitur atau Anggota Koperasi Unit Desa (KUD) Mino saroyo Cilacap telah miengajukan Permohonan Kredit senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan tujuan untuk tambahan modal Usaha dengan persetujuan Penggugat;
 - b) Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 110/ Spk-3002/VII/2014 tertanggal 29 Agustus 2014 selain dibuat oleh Penggugat dan Tergugat juga dibuat oleh Chusnul Isticharoh (istri Penggugat), selain itu Chusnul Isticharoh juga telah memberikan Kuasa kepada Penggugat (Sunanto) untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 9 September 2014;
2. Bahwa dengan demikian maka telah jelas apabila gugatan yang di ajukan oleh Penggugat kurang lengkap maka dengan demikian telah jelas apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara *a quo* adalah tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak "*Plurium litis consortium*" karenanya menjadi wajar dan sepantasnya apabila Tergugat mengajukan permohonan kepada Majelis

Halaman 6 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dan saling melengkapi dari dalil-dalil yang akan disampaikan dalam permohonan Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini, Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengakui adanya Perjanjian Kredit Nomor 110/ Spk-3002/VIII/2014 tertanggal 29 Agustus 2014 yang dibuat atas kehendak-bersama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sehingga jelas Tergugat Rekonvensi harus mentaati isi perjanjian tersebut beserta segala konsekuensinya sebagaimana dalam KUH Perdata Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan:
"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang - Undang berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya";
Pasal tersebut merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa : "setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian". Jadi perjanjian adalah sumber perikatan; sebagai perikatan yang dibuat secara sengaja atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan pula oleh mereka yang membuat perikatan;
4. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 110/Spk-3002/VIII/2014 tertanggal 29 Agustus 2014, Tergugat Rekonvensi telah menerima fasilitas Kredit sebesar Rp150.000.000,00 dimana Pinjaman diberikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung dari 29 Agustus 2014 sampai dengan 29 Agustus 2015;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat memenuhi kewajiban melunasi pinjamannya pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sama sekali belum melakukan pembayaran atas hutang Penggugat Rekonvensi yang secara hukum adalah merupakan perbuatan cidera janji/wanprestasi yang merugikan Penggugat Rekonvensi;

Halaman 7 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa akibat Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah wanprestasi tersebut, maka kredit Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi menjadi macet dan merupakan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi dengan posisi tunggakan per September 2015 adalah Rp205.735.827,00 (dua ratus lima juta tujuh ratus tiga puluh lima delapan ratus dua puluh tujuh rupiah);
7. Bahwa Tanah dan Bangunan SHM Nomor 1371/Tritih Kulon/Cilacap Utara seluas 210 m² tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 02879/2014 tanggal 09-09-2014 a.n Kud Mino Saroyo Cilacap (Penggugat Rekonvensi);
8. Bahwa ketentuan mengenai sertifikat hak tanggungan diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan Pasal 14 Ayat 1-3 yang berbunyi sebagai berikut:
Pasal14:
 - 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa";
 - 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah;
9. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02879/2014 tanggal 09-09-2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah memiliki kekuatan hukum tetap yang dapat dimintakan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan;
10. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat melakukan pelunasan terhadap fasilitas kredit yang diberikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, beserta bunga dan dendanya sampai dengan September 2015 adalah Rp205.735.827,00 (dua ratus lima juta tujuh ratus tiga puluh lima delapan ratus dua puluh tujuh rupiah);
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah beritikad baik memberikan kredit kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara hukum harus

Halaman 8 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



dilindungi serta didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

12. Bahwa dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan tidak dipenuhi pembayaran utang dari Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi menderita kerugian baik moril maupun materiil, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Moril : terganggunya kegiatan usaha Penggugat Rekonvensi karena waktu dan tenaga tersita yang seharusnya melakukan kegiatan produktif lainnya yang jika dinilai dengan uang setara dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
 - b. Kerugian Materiil yaitu keuntungan yang diharapkan apabila uang pengembalian digunakan untuk usaha sebesar: 5 % per bulan x Rp205.735.827,00 = Rp10.286.791,00/bulan yang diperhitungkan mulai tanggal 30 Agustus 2015 sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum dalam perkara ini;
13. Bahwa untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon melalui gugatan Rekonvensi ini mohon agar memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Cilacap untuk menjual lelang atas tanah dan rumah objek sengketa untuk melunasi seluruh pembayaran utang dan kerugian Penggugat Rekonvensi; atau agar memerintahkan Tergugat Rekonvensi mengosongkan Tanah dan Bangunan objek sengketa tersebut, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi, dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara/polisi;
14. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diatas telah sesuai dan berdasar hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
15. Bahwa ternyata sampai saat ini Tergugat Rekonvensi tidak dapat melunasi sisa utangnya, juga ternyata belum meninggalkan dan masih menguasai tanah yang dijadikan agunan kredit tersebut, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 200 HIR *Juncto* Pasal 218 Ayat (2) RBG, maka Penggugat Rekonvensi beralasan untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi ini;
16. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya hak Penggugat Rekonvensi, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berkenan meletakkan sita jaminan

Halaman 9 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



(*conservatoir beslaag*) atas obyek sengketa;

17. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi tunduk dan patuh terhadap isi putusan, maka Tergugat Rekonvensi juga harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi lalai tidak melaksanakan isi putusan;
18. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan tidak terbantah lagi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar kiranya putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uit vorbaar bij voorad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa berupa : Tanah dan Bangunan SHM seluas 210 m² an Sunanto (Tergugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) yang telah dibebani hak tanggungan Nomor 02879/2014 tanggal 09-09-2014 a.n Kud Mino Saroyo Cilacap (Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi), dengan batas-batas:
 - Utara Paiman;
 - Timur Jalan Gayam;
 - Selatan Marto Suharjo;
 - Barat M. Yunus;
3. Menyatakan Akta Hak Tanggungan hak tanggungan Nomor 02879/2014 tanggal 09-09-2014 a.n Kud Mino Saroyo Cilacap adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melunasi pembayaran utang/kredit beserta bunga dan denda kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp205.735.827,00 (dua ratus lima juta tujuh ratus tiga puluh lima delapan ratus dua puluh tujuh rupiah) secara tunai dan kontan;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan pelunasan pembayaran utang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) tiap hari yang diperhitungkan mulai tanggal 30 Agustus 2015 sampai

Halaman 10 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



dengan adanya putusan berkekuatan hukum dalam perkara ini;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi baik moril maupun materiil, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Moril terganggunya kegiatan usaha Penggugat Rekonvensi karena waktu dan tenaga tersita yang seharusnya melakukan kegiatan produktif lainnya yang jika dinilai dengan uang setara dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
 - b. Kerugian Materiil yaitu keuntungan yang diharapkan apabila uang pengembalian digunakan untuk usaha sebesar: 5 % per bulan x Rp205.735.827,00 = Rp10.286.791,00/bulan yang diperhitungkan mulai tanggal 30 Agustus 2015 sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum dalam perkara ini;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Concervatoir Beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Cilacap terhadap tanah dan bangunan SHM seluas 210 m² a.n Sunanto (Tergugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) yang telah dibebani hak tanggungan Nomor 02879/2014 tanggal 09-09-2014 a.n Kud Mino Saroyo Cilacap (Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi), dengan batas-batas:
 - Utara Paiman;
 - Timur Jalan Gayam;
 - Selatan Marto Suharjo;
 - Barat M. Yunus;
9. Menetapkan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mampu membayar utang dan denda ditambah kerugian moril beserta kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi, agar memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Cilacap untuk menjual lelang atas tanah dan rumah objek sengketa untuk melunasi seluruh pembayaran utang dan kerugian Penggugat Rekonvensi; atau agar memerintahkan Tergugat Rekonvensi mengosongkan Tanah dan Bangunan objek sengketa tersebut, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi, dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara/polisi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menetapkan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voor baar bij voraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, *Verzet* maupun Kasasi;

12. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cilacap telah memberikan Putusan Nomor 48/Pdt.G/2015/PN.Clp. tanggal 10 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp581.000,00 (lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 194/Pdt/2016/PT SMG Tanggal 28 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 194/Pdt/2016/PT.Smg Juncto Nomor 48/PDT.G/2015/PN.CLP yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cilacap, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 8 September 2016 Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 22 September 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan

Halaman 12 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

5.1. Bahwa, *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam Pertimbangannya telah salah dalam Menerapkan Hukum Pelaksanaan Titel Eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan, sehingga salah pula dalam menjatuhkan Putusan Terhadap Perkara Perdata Nomor 194/Pdt/2016/PT.SMG, tanggal 28 Juli 2016, oleh karena Inti dari Gugatan Perlawanan Pelawan sebagaimana tertuang dalam Posita pada halaman 6 angka 4 tertulis dengan jelas bahwa "Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 *Juncto* Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya kendala / gugatan dari debitur / pihak ketiga";

- Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan;

5.2. Bahwa, Perlawanan Pelawan dikarenakan Lelang yang dilakukan oleh Para Terlawan Tidak melalui Pengadilan Negeri, sehingga bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, Adapun prosedurnya diawali dengan permohonan dari kreditor kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Apabila Pengadilan Negeri menerima permohonan tersebut, maka Pengadilan Negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan *aanmaning*/teguran, penetapan sita yang diikuti dengan penyitaan agunan dan mengeluarkan penetapan lelang;

- Selanjutnya Pengadilan Negeri akan mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), bukan Permohonan Bank kepada KPKNL oleh karena Bank maupun KPKNL tidak mempunyai wewenang Mengeksekusi obyek hak tanggungan;

5.3. Bahwa, Pertimbangan *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat

Halaman 13 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding bertentangan dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, Dalam penjelasan Pasal 26 UUHT peraturan yang digunakan dalam hal eksekusi yakni Pasal 224 HIR/258 RBg;

5.4. Bahwa, *Judex Facti* telah lalai dalam menggali dan memahami syarat-syarat yang diwajibkan oleh ketentuan Pasal 224 HIR, yang isi lengkapnya adalah sebagai berikut:

- Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat Putusan Hakim;
- Dalam hal menjalankan surat yang demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai. maka dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan Hakim;
- Jika hal menjalankan putusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.";
- Dalam hal ini, apabila tidak dipenuhi secara baik-baik oleh debitur, dapat langsung dieksekusi oleh kreditur, dengan meminta fiat (perintah) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;
- Artinya, bahwa *grosse akta* dapat langsung dieksekusi sebagaimana layaknya putusan hakim, serta mekanisme eksekusinya mengikuti eksekusi putusan hakim sebagaimana tersebut dalam HIR, jadi bukan dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas permintaan Bank, tetapi harus atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri, yaitu dengan peringatan (*Aanmaning*) kepada debitur, penyitaan (Eksekusi), dan penjualan untuk mendapat harga tertinggi (Lelang melalui KPKNL atas perintah Ketua Pengadilan Negeri), sebagaimana dimaksud dalam pasal 195 ayat 1 dan pasal 224 HIR yang menyebutkan bahwa Ketua Pengadilan Negeri adalah Pejabat yang berwenang memerintahkan dan memimpin jalannya Eksekusi (M. Yahya Harahap, 1993:240-241);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 8 September 2016 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 22 September 2016 dihubungkan dengan

Halaman 14 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Cilacap dikuatkan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sudah tepat dan benar;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena tidak sesuai atau tidak saling mendukung antara posita dengan petitum, di dalam posita Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menjadi nasabah sedangkan di dalam petitum Penggugat menuntut agar Tergugat menghentikan proses balik nama kepada Tergugat sehingga tidak jelas hubungan antara posita dengan petitum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUNANTO, 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 15 dari 16 hal.Put. Nomor 3496 K/Pdt/2016.



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUNANTO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, Ketua Majelis,
Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
Ttd/ Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Panitera Pengganti,
Ttd/ Retno Kusri, S.H, M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP. 19630325 198803 1 001