



P U T U S A N
Nomor 1428 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ARIEF PRAWIRO, bertempat tinggal di Jalan Kuningan Madya Kav. 56, RT 006/RW 002, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Delyon S. Napitupulu, SH, dan kawan, para Advokat, berkantor di East Park Building, Lt. 7a, unit ba06, Jl. K.R.T Radjiman Widyodiningrat, Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2013;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

lawan

1. **PT. BANK BUKOPIN, Tbk. cq. Bank Bukopin HUB I** Jakarta, berkedudukan di Jalan Dr. Saharjo No. 317 Blok AD/AE, Jakarta Selatan;

2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH IX cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol No.1 D, Semarang;

Para Termohon kasasi dahulu Terlawan I,II/Terbanding;

dan

1. **PT. MENARA MAS FUTURES**, berkedudukan di Gedung Menara Imperium Lantai 6 suite D, Jalan H.R. Rasuna Said Kav.1, Jakarta;

2. **PT. WAHANA LELANG INDONESIA**, berkedudukan di Perkantoran Grand Wijaya Center Blok C No. 3, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Hal. 1 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II Turut Terlawan I, II/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan telah meminjamkan kepada Turut Terlawan I bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan untuk dipergunakan sebagai jaminan atas Fasilitas-fasilitas Kredit yang diterimanya oleh Turut Terlawan I selaku debitur dari Terlawan I selaku kreditur;
2. Bahwa Fasilitas-fasilitas Kredit yang telah diterima Turut Terlawan I adalah Fasilitas Kredit Investasi dan Fasilitas Kredit Modal Kerja (*Interest During Constructions*);
3. Bahwa terhadap Fasilitas-fasilitas Kredit yang diberikan Terlawan I kepada Turut Terlawan I tersebut, Pelawan sebagai Penjamin telah meminjamkan kepada Turut Terlawan I, bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan sebagai jaminan kredit, sebagai berikut:
 - 1). Sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, setempat dikenal dengan Jalan Beruang Raya No.3, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Gayamsari seluas $\pm 513 \text{ m}^2$ (lima ratus tiga belas meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 314/1995 tanggal 11 Januari 1995 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 16 Oktober 1996, terdaftar atas nama Arief Prawiro dahulu Oei Ng Gong (Oei Tok Seng);
 - 2). Sebidang tanah, dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Desa/ Kelurahan Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 139/ Gayamsari seluas 1203 m^2 (seribu dua ratus tiga meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 7/Gayamsari/2006 tanggal 20 Januari 2006

Hal. 2 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 1 Februari 2006, terdaftar atas nama Arief Prawiro;

- 3). Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Timur, Desa Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Gayamsari seluas ± 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 8028/1984 tanggal 17 Mei 1984 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Agustus 1984, terdaftar atas nama Arief Prawiro;
- 4). Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 918/Gayamsari seluas ± 39 m² (tiga puluh sembilan meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 6191/1995 tanggal 16 Agustus 1995 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 21 Agustus 1995, terdaftar atas nama Arief Prawiro Oei;
- 5). Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, setempat dikenal dengan Jalan Majapahit No.198 Semarang, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Hak Nomor 2690/Kel. Gayamsari seluas 330 m² (tiga ratus tiga puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 00434/Gayamsari/2009 tanggal 5 Oktober 2009 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Oktober 2009, terdaftar atas nama Arief Prawiro Oei (*in casu*: Pelawan);
- 6). Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Tugu, Desa Tugurejo, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 844/Tugurejo seluas 11.211 m² (sebelas ribu dua ratus sebelas meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 5055/1996 tanggal 14 Mei 1996 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Mei 1996, terdaftar atas name Arief Prawiro;

Hal. 3 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Terlawan I menyatakan Turut Terlawan I tidak melaksanakan kewajiban atas Fasilitas-fasilitas Kredit yang telah diterimanya;

Bahwa atas tunggakan kewajiban Turut Terlawan I, Terlawan I telah memberikan surat No.0843/DIBA 1/1/2011 tanggal 27 Januari 2011 dan surat No.193/DIBA I/V111/2011 tanggal 2 Agustus 2011 yang ditujukan kepada Turut Terlawan I mengenai jumlah kewajiban yang harus diselesaikan oleh Turut Terlawan I, dimana jelas dan nyata terdapat perbedaan mengenai jumlah kewajiban/*outstanding* yang harus dipenuhi oleh Turut Terlawan I, yaitu:

Dalam surat No.0843/DIBA 1/1/2011 tanggal 27 Januari 2011 jumlah kewajiban/*outstanding* Turut Terlawan I adalah sebesar:

- a. Total Kewajiban Pokok dan Bunga serta Denda tertunggak untuk Fasilitas Kredit No. 800045001 (Fasilitas Kredit Investasi) adalah sebesar Rp.1.572.638.381,00;
- b. Total Kewajiban Bunga dan Denda tertunggak untuk Fasilitas Kredit No. 800048001 (Fasilitas Kredit Modal Kerja) adalah sebesar Rp84.199,102,00;
- c. Total Kewajiban Pokok dan Bunga serta Denda tertunggak untuk Fasilitas Kredit No. 900010742 (Fasilitas Kredit Investasi) adalah sebesar Rp84.199.102,00;

Sedangkan dalam surat No.193/DIBA I/VIII/2011 tanggal 2 Agustus 2011 jumlah kewajiban/*outstanding* Turut Terlawan I adalah sebesar:

- a. Total Kewajiban tertunggak untuk Fasilitas Kredit No. 800048001 (Fasilitas Kredit Modal Kerja) adalah sebesar Rp1.112.398.234,60,00;
- b. Total Kewajiban tertunggak untuk Fasilitas Kredit No. 900010742 (Fasilitas Kredit Investasi) adalah sebesar Rp2.519.745.893,43,00;

Hal tersebut menyebabkan pertanyaan dan menimbulkan kebingungan dalam diri Pelawan mengingat jumlah kewajiban/*outstanding* yang menjadi kewajiban Turut Terlawan I menjadi tidak pasti;

5. Bahwa Pelawan memperoleh fakta bahwa Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi atas bidang-bidang tanah dan bangunan (*in case*: bidang-bidang tanah dan bangunan milik

Hal. 4 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014

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

Pelawan) untuk melunasi seluruh kewajiban Turut Terlawan I yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II, dimana Turut Terlawan II telah ditunjuk oleh Terlawan I sebagai Pelaksana Pra Lelang atas bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan yang dijadikan jaminan;

6. Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2011 Pelawan menerima Surat Nomor 354/DIBAI/X//2011 perihal Penjualan Secara Lelang Agunan Kredit dari Terlawan I, yang menyatakan bahwa Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi atas bidang-bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atas Fasilitas-fasilitas kredit Turut Terlawan II yang akan dilaksanakan melalui Terlawan III yang pelaksanaannya diketahui Pelawan akan dilaksanakan pada tanggal 29 November 2011 (vide: Surat Nomor S-2962/WKN.09/KNL.01/2011 tanggal 10 Oktober 2011 perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang);
7. Bahwa terhadap rencana lelang eksekusi bidang-bidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan Fasilitas-fasilitas kredit oleh Terlawan II, Pelawan bersama-sama dengan Turut Terlawan I selaku Debitur telah mengajukan permohonan penundaan lelang eksekusi kepada Terlawan I sebagaimana Surat Nomor 001/MMF/XI/2011 tanggal 15 November 2011 perihal permohonan Penundaan Pelaksanaan Lelang dengan didasari alasan bahwa Turut Terlawan I telah mendapatkan calon pembeli serius terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan yang dijadikan jaminan atas Fasilitas-fasilitas Kredit tersebut. Namun Pelawan mengalami kesulitan karena Turut Terlawan I tidak pernah memperoleh kepastian mengenai jumlah kewajiban/*outstanding* dari Terlawan I;
8. Bahwa Pelawan mohon agar pelaksanaan lelang eksekusi terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan yang menjadi jaminan Fasilitas-fasilitas kredit Turut Terlawan I dibatalkan karena berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk dapat melakukan penjualan sendiri atas bidang-bidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan agar dapat diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak.

Hal. 5 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014

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

Hasil penjualan tersebut diharapkan akan diperoleh hasil yang dapat dipergunakan Pelawan dalam menyelesaikan seluruh kewajiban Turut Terlawan I kepada Terlawan I;

9. Bahwa dengan adanya permohonan yang telah diajukan oleh Pelawan bersama-sama dengan Turut Terlawan I maka pelaksanaan Lelang eksekusi terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan sebelum lelang dilaksanakan, haruslah dibatalkan oleh Terlawan II guna menghindari lahirnya kerugian kepada Pelawan dan Turut Terlawan I;

10. Bahwa Pelawan dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memerintahkan kepada Terlawan II untuk menghentikan/membatalkan pelaksanaan lelang karena terdapat gugatan atau perlawanan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi. Hal tersebut sejalan pula dengan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06120 10:

"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak selain debitur/suami atau istri debitur/ tereksekusi";

Oleh karenanya lelang eksekusi terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan sebelum lelang dilaksanakan, haruslah dibatalkan;

11. Bahwa apabila Pelawan bersama-sama dengan Turut Terlawan I dalam waktu paling lambat selama-lamanya 2 (dua) bulan terhitung sejak Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat melaksanakan penjualan sendiri sesuai dengan harga yang diinginkan, maka penentuan harga limit lelang dilakukan secara bersama-sama antara Pelawan dan Terlawan I (dalam hal ini tidak ditentukan sepihak oleh Terlawan I) di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana ketentuan dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007 Mahkamah Agung RI, butir 8 halaman 98 yang berbunyi

Hal. 6 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



sebagai berikut:

"Apabila dalam waktu paling lambat selama-lamanya 2 (dua) bulan debitur tidak berhasil mendapatkan pembeli sesuai dengan harga yang diinginkan, kreditur dan debitur, di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, menentukan harga limit dari tanah yang akan dilelang";

12. Bahwa Perlawanan ini adalah sah karena diajukan berdasarkan Pasal 207 HIR Juncto Pasal 195 ayat (6) HIR, oleh karenanya Pelawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenan mengabulkan Perlawanan dari Pelawan;

13. Bahwa Gugatan Pelawan didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum (vide: memenuhi Pasal 180 ayat (1) HIR), karenanya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Terlawan II untuk menghentikan/membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi jaminan-jaminan kredit milik Pelawan yang akan dilaksanakan pada tanggal 29 November 2011 atas bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan, yaitu:

1. Sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, setempat dikenal dengan Jalan Beruang Raya No.3, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Gayamsari seluas $\pm 513 \text{ m}^2$ (lima ratus tiga belas meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 314/1995 tanggal 11 Januari 1995 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 16 Oktober 1996, terdaftar atas nama Arief Prawiro dahulu Oei Ng Gong (Oei Tok Seng);

2. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi



Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Desa/Kelurahan Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Gayamsari seluas 1203 m² (seribu dua ratus tiga meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 7/Gayamsari/2006 tanggal 20 Januari 2006 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 1 Februari 2006, terdaftar atas nama Arief Prawiro;

3. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Timur, Desa Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Gayamsari seluas ± 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 8028/1984 tanggal 17 Mei 1984 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Agustus 1984, terdaftar atas nama Arief Prawiro;
4. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 918/Gayamsari seluas ± 39 m² (tiga puluh sembilan meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 6191/1995 tanggal 16 Agustus 1995 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 21 Agustus 1995, terdaftar atas nama Arief Prawiro Oei;
5. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, setempat dikenal dengan Jalan Majapahit No.198 Semarang, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Hak Nomor 2690/Kel. Gayamsari seluas 330 m² (tiga ratus tiga puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 00434/Gayamsari/2009 tanggal 5 Oktober 2009 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Oktober 2009, terdaftar atas nama Arief Prawiro Oei (*in casu*: Pelawan);
6. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Tugu, Desa Tugurejo, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 844/Tugurejo seluas 11.211 m² (sebelas ribu dua ratus sebelas



meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 5055/1996 tanggal 14 Mei 1996 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Mei 1996, terdaftar atas nama Arief Prawiro;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Pelawan adalah pihak yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya secara hukum;
3. Menghukum Terlawan II untuk membatalkan lelang eksekusi atas bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan yang akan dilaksanakan pada tanggal 29 November 2011, yaitu:
 1. Sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, setempat dikenal dengan Jalan Beruang Raya No.3, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Gayamsari seluas $\pm 513 \text{ m}^2$ (lima ratus tiga belas meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 314/1995 tanggal 11 Januari 1995 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 16 Oktober 1996, terdaftar atas nama Arief Prawiro dahulu Oei Ng Gong (Oei Tok Seng);
 2. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Desa/Kelurahan Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Gayamsari seluas 1203 m^2 (seribu dua ratus tiga meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 7/Gayamsari/2006 tanggal 20 Januari 2006 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 1 Februari 2006, terdaftar atas nama Arief Prawiro;
 3. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Timur, Desa Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 338/Gayamsari seluas $\pm 440 \text{ m}^2$ (empat ratus empat puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 8028/1984 tanggal 17 Mei 1984 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Agustus 1984, terdaftar atas nama Arief Prawiro;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 918/Gayamsari seluas $\pm 39 \text{ m}^2$ (tiga puluh sembilan meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 6191/1995 tanggal 16 Agustus 1995 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 21 Agustus 1995, terdaftar atas nama Arief Prawiro Oei;
5. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gayamsari, Kelurahan Gayamsari, setempat dikenal dengan Jalan Majapahit No.1 98 Semarang, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Hak Nomor 2690/Kel. Gayamsari seluas 330 m^2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 00434/Gayamsari/2009 tanggal 5 Oktober 2009 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Oktober 2009, terdaftar atas nama Arief Prawiro Oei;
6. Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Tugu, Desa Tugurejo, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 844/Tugurejo seluas 11.211 m^2 (sebelas ribu dua ratus sebelas meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 5055/1996 tanggal 14 Mei 1996 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Mei 1996, terdaftar atas nama Arief Prawiro;
4. Memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk melakukan penjualan sendiri atas bidang-bidang tanah dan bangunan milik Pelawan yang dijadikan jaminan atas Fasilitas-fasilitas Kredit Turut Terlawan I dalam jangka waktu selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak putusan Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Memerintahkan kepada Pelawan dan Terlawan I, apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak putusan Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tidak didapatkan Pembeli, untuk melakukan lelang berdasarkan harga limit yang disepakati di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Semarang demi tercapainya kepastian hukum dan keadilan;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu,

Hal. 10 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

7. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk pada putusan ini;

8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau,

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 383/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 17 Oktober 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.987.500,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 296/Pdt/2013/PT.SMG tanggal 26 Agustus 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pelawan/Pembanding tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2012 Nomor: 383/Pdt.G/2011/PN.Smg. sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding oleh Pelawan/Pembanding;
 - Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
 - Menyatakan perlawanan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 7 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2013, diajukan permohonan kasasi tanggal 21 November 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 383/Pdt.G/2011/PN.Smg jo. No. 51/Pdt.K/2013/PN.Smg yang dibuat oleh

Hal. 11 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2013;

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

1. Termohon Kasasi I/Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 29 Januari 2014;
2. Termohon Kasasi II/Terlawan II/Terbanding II pada tanggal 30 Januari 2014;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan I/Terbanding pada tanggal 25 Februari 2014;
4. Turut Termohon Kasasi /Turut Terlawan II/Terbanding pada tanggal 4 Maret 2014;

Namun kemudian para Termohon Kasasi/Terlawan I, II, /Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terlawan I,II/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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:

A. *Judex Facti* tidak memperoleh fakta peristiwa yang menjadi penyebab munculnya gagal bayar pinjaman sehingga memutus perkara tanpa pertimbangan yang sesuai;

01. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III memerlukan dana untuk digunakan dalam proyek renovasi gedung dan pembangunan 2 (dua) unit Rumah Kantor (Rukan);
02. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III serta Termohon Kasasi I telah menandatangani Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, No. 29, tanggal 21 April 2008, Jo. Akta Pengakuan Hutang No.30, tanggal 21 April 2008 dihadapan Tetty Herawati Soebroto, SH.,MH., Notaris di Jakarta, atas fasilitas kredit investasi dengan setting kredit *installment* berupa

Hal. 12 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang dengan jumlah plafond sebesar Rp9.411.000.000,- (sembilan milyar empat ratus sebelas juta rupiah), dengan jangka waktu kredit selama 96 bulan yaitu sampai dengan tanggal 21 April 2016. Besaran bunga terhadap perjanjian tersebut adalah sebesar 12,50% efektif per tahun dan akan di review setiap bulan. Selain itu Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III juga diwajibkan untuk membayar denda-denda (*penalty overdue*) sebesar 5% untuk tiap-tiap bulan dari jumlah yang belum dilunasi dihitung secara harian. Dalam perjanjian tersebut Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III juga diwajibkan untuk membayar provisi kredit kepada Termohon Kasasi I sebesar 1% dari plafond dan biaya administrasi kredit sebesar satu permil yang keduanya dibayar dimuka sekaligus. Perjanjian ini diberi tanda Debitur No.0800045001;

(bukti P1);

03. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III serta Termohon Kasasi I telah menandatangani Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, No. 31, tanggal 21 April 2008 Jo. Akta Pengakuan Hutang No.06, tanggal 21 April 2008 dihadapan Tetty Herawati Soebroto, SH.,MH., Notaris di Jakarta, atas Fasilitas Interest During Construction (IDC) dengan Setting Kredit Reguler (Tanpa *Pronote*) uang dengan jumlah plafond sebesar Rp409.000.000,- (empat ratus sembilan juta rupiah). Atas pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 12,50% efektif per tahun dan akan *direview* setiap bulan. tingkat suku bunga dapat berubah dan Termohon Kasasi I dapat memberlakukan perubahan suku bunga tanpa persetujuan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III. Penalty sebesar 5% per bulan dari total kewajiban yang tertunda dihitung secara harian juga diwajibkan bagi Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III. Atas pinjaman ini diberikan jangka waktu 12 bulan yaitu sampai dengan tanggal 21 April 2009. Dalam perjanjian tersebut Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III juga diwajibkan untuk membayar provisi kredit kepada Termohon Kasasi I sebesar 1% dari plafond dan biaya administrasi kredit sebesar satu permil dari plafond yang keduanya dibayar dimuka sekaligus. Perjanjian ini diberi tanda Debitur No. 0800048001;

Hal. 13 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, No. 31, tanggal 21 April 2008, telah dilakukan 3 (tiga) kali perubahan perjanjian yang dituangkan dalam *Addendum* Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- 1) *Addendum* Perjanjian Kredit, No.XXXIX/025/BUKI/ADD-PK/II/ 2009, pada tanggal 4 Februari 2009. Dalam *addendum* ini dilakukan perubahan antara lain sebagai berikut:
 1. Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III diberikan kesempatan hutang pokok sebesar Rp929.000.000,- (sembilan ratus dua puluh sembilan juta rupiah);
 2. Terhadap pinjaman tersebut terjadi perubahan bunga dari 12,50% menjadi sebesar 15,25%;
 3. Selain itu menambah 9 ketentuan baru pada Pasal 9 perjanjian tersebut;
- 2) *Addendum* Perjanjian Kredit, No.XXXIX/197/BUKI/ADD-PK-REG/VII/ 2009, pada tanggal 6 Juli 2009. Dalam *addendum* ini dilakukan perubahan antara lain sebagai berikut:
 1. Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III diwajibkan membayar provisi kredit sebesar 0,25% dari *plafond* dan biaya administrasi kredit sebesar 0,025% atau seperempat mil persen dari *plafond* dibayar dimuka sekaligus;
 2. Jangka waktu pelunasan diberikan selama 6 bulan sehingga menjadi tanggal 21 Oktober 2009;
 3. Selain itu menambah 3 ketentuan baru pada Pasal 9 perjanjian tersebut;
- 3) *Addendum* Perjanjian Kredit, No.XXXIX/02/BUKI/ADD-PK-REG/XII/ 2009, pada tanggal 2 Desember 2009. Dalam *addendum* ini dilakukan perubahan antara lain sebagai berikut:
 1. Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III diwajibkan membayar provisi kredit sebesar 0,5% dari *plafond* dan biaya administrasi kredit sebesar 0,05% atau seperempat mil persen dari *plafond* dibayar dimuka sekaligus;
 2. Jangka waktu pelunasan diberikan selambat-lambatnya tanggal 21 April 2011;
 3. Selain itu menambah 7 ketentuan baru pada Pasal 9 perjanjian tersebut;(bukti P2);

Hal. 14 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014

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)



04. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III serta Termohon Kasasi I telah menandatangani Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, No. 05, tanggal 2 Desember 2009 Jo. Akta Pengakuan Hutang No.06, tanggal 2 desember 2009 dihadapan Tetty Herawati Soebroto, SH.,MH., Notaris di Jakarta, atas Fasilitas Installment berupa uang dengan jumlah plafond sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Atas pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 14% efektif per tahun dan akan *direview* setiap bulan. *Penalty* sebesar 5% per bulan dari total kewajiban yang tertunda dihitung secara harian juga diwajibkan bagi Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III. Dalam perjanjian tersebut Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III juga diwajibkan untuk membayar provisi kredit kepada Termohon Kasasi I sebesar 0,75% dari *plafond* dan biaya administrasi kredit sebesar 0,1% dari *plafond* yang keduanya dibayar dimuka sekaligus. Atas pinjaman ini diberikan jangka waktu 96 bulan yaitu sampai dengan tanggal 2 Desember 2017. Perjanjian ini diberi tanda Debitur No.0900010742; (bukti P3);

05. Bahwa dari perjanjian tersebut diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasari dengan 2 pilihan domisili hukum sehingga menjadi kabur yaitu Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang; Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berdasarkan Domisili Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.554/2008, tanggal 19 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.6078/2008, tanggal 9 Juni 2008 senilai Rp3.934.820.066,-;
- 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.556/2008, tanggal 19 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.6103/2008, tanggal 9 Juni 2008 senilai Rp1.607.372.200,-;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.557/2008, tanggal 19 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.6101/2008, tanggal 9 Juni 2008 senilai Rp4.190.334.667,-;
- 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.558/2008, tanggal 19 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.6077/2008, tanggal 9 Juni 2008 senilai Rp109.211.700,-;
- 5) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.559/2008, tanggal 19 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.6120/2008, tanggal 9 Juni 2008 senilai Rp6.605.472.667,-; (bukti P4);

Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berdasarkan Domisili Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.377/2009, tanggal 29 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Hari Bagyo, SH.,M.Hum, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.375/2010, tanggal 20 Januari 2010 senilai Rp100.000.000,-; (bukti P5);

Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Kedua yang berdasarkan Domisili Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.162/2009, tanggal 3 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.1868/2009, tanggal 12 Maret 2009 senilai Rp104.000.000,-;
- 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.163/2009, tanggal 3 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang,

Hal. 16 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.1870/2009, tanggal 12 Maret 2009 senilai Rp104.000.000,-;

3) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.164/2009, tanggal 3 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.1866/2009, tanggal 12 Maret 2009 senilai Rp.104.000.000,-;

4) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.165/2009, tanggal 3 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.1869/2009, tanggal 12 Maret 2009 senilai Rp104.000.000,-;

5) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.378/2009, tanggal 29 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Hari Bagyo, SH.,M.Hum, PPAT dengan daerah kerja Semarang, Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.391/2010, tanggal 20 Januari 2010 senilai Rp104.000.000,-;

Berdasarkan hal tersebut diatas maka Pemohon Kasasi telah sah mengajukan gugatan perkara *a quo* melalui Pengadilan Negeri Semarang;
(bukti P6);

06. Bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah menerbitkan Penetapan No.20/AHT.Eks/2013/PN.Smg, tertanggal 3 Juni 2013 didasarkan pada suatu perincian nilai hutang yang diubah-ubah, diplintir dan dijadikan sebagai hutang pokok dan hutang bunga yang tidak jelas perhitungannya, serta melanggar hukum yaitu sebesar Rp21.089.843.241,11,-;

Kemudian pada tanggal 10 Maret 2013 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerbitkan Penetapan No.14/Eks.HT/2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Mei 2013 juga didasarkan pada suatu perincian nilai hutang yang diubah-ubah, diplintir dan dijadikan sebagai hutang pokok dan hutang bunga yang tidak jelas perhitungannya, serta melanggar hukum yaitu sebesar Rp21.089.843.241,11,-;
(bukti P7);

Dengan demikian jumlah kewajiban Pemohon Kasasi menjadi tidak jelas, sebab jumlah kewajiban tersebut menjadi jauh



melebihi jumlah kewajiban yang diperjanjikan, maka perlu ditentukan terlebih dahulu berapa sebenarnya jumlah hutang yang pasti yang harus dibayarkan;

Bahwa besarnya hutang harus sudah pasti dan tidak terbantahkan, karena di dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” serta memiliki kekuatan eksekutorial yang riil, serta merta dan berkekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, oleh sebab itu sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dimana salah satu ketentuannya menyatakan: “Bahwa Pengadilan tidak boleh menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak terbantahkan”;

Selain itu penyebab gagal bayar yang dialami oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III adalah dikarenakan seringnya Termohon Kasasi I terlambat melakukan pencairan pinjaman. Selain itu sewaktu melakukan pencairan, Termohon Kasasi I selalu melakukan pemotongan terlebih dahulu secara sepihak berupa pembayaran bunga, provisi & denda, baru kemudian sisanya dicairkan kepada Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III. Keterlambatan dan kurangnya jumlah pencairan mengakibatkan kontraktor menjadi terlambat berkerja sehingga pengoperasian bangunan menjadi terlambat juga dan berdampak terlambat pula pengembalian pinjaman tersebut;

Dengan demikian mohon majelis hakim dapat mengadili sendiri dengan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah pihak yang benar;

B. *Judex Facti* Tidak Dapat Mempertimbangkan Alat Bukti Terkait Jumlah Kewajiban Pemohon Kasasi;

01. Bahwa perlu ditekankan perincian-perincian yang diberikan oleh Termohon Kasasi I merupakan perhitungan dan tidak berdasar, hal tersebut terbukti dalam surat-surat dari Termohon Kasasi I yang diuraikan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa per tanggal 8 Februari 2011, No.1352/DIBA I/II/2011, perihal: Peringatan Kedua, dijelaskan nilai hutang dengan perhitungan sebagai berikut:

Fasilitas Kredit No. 0800045001

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak

Rp1.755.230.697,-;

Fasilitas Kredit No. 0800048001

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak

Rp93.730.285,-;

Fasilitas Kredit No. 0900010742

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak

Rp354.728.041,-;

- 2) Dalam jangka waktu satu minggu yaitu per tanggal 16 Februari 2011, sebagaimana dimaksud dalam Surat No.1553/DIBA I/II/2011, perihal: Peringatan Ketiga, dijelaskan nilai hutang dengan perhitungan sebagai berikut:

Fasilitas Kredit No. 0800045001

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak

sebesar Rp1.948.418.199,-;

Dengan demikian terbukti bahwa terhadap fasilitas kredit

No.0800045001 tersebut terjadi perhitungan penambahan

hutang yang tidak jelas yaitu Rp193.187.502,-;

Fasilitas Kredit No. 0800048001

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak

Rp94.599.740,-;

Dengan demikian terbukti bahwa terhadap fasilitas kredit

No.0800048001 tersebut terjadi perhitungan penambahan

hutang yang tidak jelas yaitu Rp869.455,-;

Fasilitas Kredit No. 0900010742

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak

Rp393.899.133,-;

Dengan demikian terbukti bahwa terhadap fasilitas kredit No.

0900010742 tersebut terjadi perhitungan penambahan

hutang yang tidak jelas yaitu Rp39.171.092,-;

- 3) Bahwa enam bulan kemudian yaitu per tanggal 2 Agustus 2011, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan,

Hal. 19 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014

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

No.193/DIBA I/VIII/2011, dijelaskan bahwa nilai hutang menjadi seperti berikut:

Fasilitas Kredit No. 0800045001

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak sebesar Rp10.745.410.195,00;

Dengan demikian terbukti bahwa terhadap fasilitas kredit No.0800045001 tersebut terjadi perhitungan penambahan hutang yang tidak jelas yaitu Rp8.796.991.996,00;

Fasilitas Kredit No. 0800048001

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak Rp1.112.398.234,60;

Dengan demikian terbukti bahwa terhadap fasilitas kredit No.0800048001 tersebut terjadi perhitungan penambahan hutang yang tidak jelas yaitu Rp1.017.798.494,60;

Fasilitas Kredit No. 0900010742

Total Kewajiban Pokok dan Bunga Serta Denda tertunggak Rp2.519.745.893,43;

Dengan demikian terbukti bahwa terhadap fasilitas kredit No. 0900010742 tersebut terjadi perhitungan penambahan hutang yang tidak jelas yaitu Rp1.125.846,760,43;

(bukti P8);

02. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III telah melakukan pembayaran cicilan pinjaman periode April 2008 s/d September 2011, yang dapat diperinci sebagai berikut:

I. Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, No. 29, tanggal 21 April 2008, Jo. Akta Pengakuan Hutang No.30, tanggal 21 April 2008 (Fasilitas Kredit Debitur No.0800045001);

Bahwa terhadap perjanjian ini, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III telah melakukan pembayaran cicilan periode 24 April 2008 sampai dengan 11 September 2011 sebesar Rp2.994.102.880,-;

II. Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, No. 31, tanggal 21 April 2008 Jo. Akta Pengakuan Hutang No.06, tanggal 21 April 2008 Jo. Addendum Perjanjian Kredit, No.XXXIX/025/BUKI/ADD-PK/II/2009, pada tanggal 4 Februari 2009, Jo. Addendum Perjanjian Kredit,

Hal. 20 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



No.XXXIX/197/BUKI/ADD-PK-REG/VII/2009, pada tanggal 06 Juli 2009 Jo. Addendum Perjanjian Kredit, No.XXXIX/02/BUKI/ADD-PK-REG/XII/2009, pada tanggal 2 Desember 2009 terkait Interest During Construction-IDC- (Fasilitas Kredit Debitur No.0800048001);

Bahwa terhadap perjanjian ini, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III telah melakukan pembayaran cicilan periode 30 April 2008 sampai dengan 25 Agustus 2011 sebesar Rp246.095.789,-;

III. Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, No. 05, tanggal 2 Desember 2009 Jo. Akta Pengakuan Hutang No.06, tanggal 2 Desember 2009 (Fasilitas Kredit Debitur No.0900010742);

Bahwa terhadap perjanjian ini, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III telah melakukan pembayaran cicilan periode 03 Desember 2009 sampai dengan 11 September 2011 sebesar Rp.151.416.533,-
(bukti P 9);

03. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III pernah melakukan penjualan terhadap asetnya yaitu terkait SHM No.919/Surat Ukur No.6190 atas nama Pemohon Kasasi sebesar Rp1.450.000.000,- sesuai persetujuan penjualan jaminan pada tanggal 28 Agustus 2009, No. 6219/DIBA I/VIII/2009. Selain itu Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III juga diwajibkan untuk menyetorkan uang sebesar Rp300.000.000,-;

Akan tetapi dana yang diperoleh dari penjualan aset dan penyetoran dana tersebut ternyata dipergunakan oleh Termohon Kasasi I untuk menutupi beban bunga dan pokok tertunggak Pemohon Kasasi saja. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat Termohon Kasasi I tanggal 15 September 2009, No.156/MMF/Bsmg/09, perihal pernyataan pembayaran kewajiban;

Penggunaan dana hasil penjualan jaminan tersebut bertentangan dengan penawaran yang diajukan oleh Termohon Kasasi I sebagaimana disebut dalam suratnya No.2678/DIBA1/IV/2009, tanggal 21 April 2009 perihal: Rencana Penjualan

Hal. 21 dari 24 hal. Putusan No. 1428 K/Pdt/2014



Ruko, poin 2, yang berbunyi sebagai berikut: Atas hasil pembayaran penjualan ruko langsung ditransfer ke rekening giro PT. Menara Mas Futures di PT. Bank Bukopin, Tbk., No.102.1537.019 untuk menurunkan plafond yang bersangkutan di PT. Bank Bukopin Tbk;

(bukti P 10);

Dengan demikian maka sudah jelas bahwa sejak Agustus 2011, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III telah diklaim dalam kondisi gagal bayar dan seharusnya dalam waktu tersebut Termohon Kasasi I tidak lagi mengenakan beban bunga dan penalty terhadap Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III;

04. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III pernah menjelaskan jumlah kewajiban sebagaimana dimaksud dalam surat rekapitulasi pinjaman PT. Menara Mas Futures kepada Termohon Kasasi I pada tanggal 15 November 2011, yang tentunya hal tersebut dapat menjadi bukti adanya itikad baik dari Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III dalam melunasi pinjamannya. Mekanisme yang diajukan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III sudah sesuai dengan perjanjian dengan perincian sebagai berikut:

A. Sisa Pokok Pinjaman Rp. 5.441.462.554,85,-;

B. Sisa Pinjaman Tambahan Rp. 1.848.583.467,00,-

C. Sisa Pinjaman IDC Rp. 677.507.288,81,-

(bukti P11);

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1767 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUHPer") yang berbunyi:

"Ada bunga menurut penetapan undang-undang, ada pula yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ialah bunga yang ditentukan oleh undang-undang. Bunga yang ditetapkan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. Besarnya bunga yang ditetapkan dalam perjanjian harus dinyatakan secara tertulis";

Berdasarkan ketentuan Pasal 1767 KUH Perdata tersebut diatas jelas-jelas secara tegas tertulis bahwa Besarnya bunga yang ditetapkan dalam perjanjian harus dinyatakan secara tertulis dan akibat hukumnya adalah bahwa segala bunga yang



tidak secara tegas ditulis di dalam perjanjian kredit namun di timpakan kepada Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III adalah tidak berlaku karena tidak mematuhi hukum dalam pasal 1767 KUHPer. Banyaknya jumlah pertambahan yang diajukan terbantah diluar yang diperjanjikan;

Dengan demikian mohon majelis hakim dapat mengadili sendiri dengan menyatakan bahwa beban bunga dan denda harus dihitung terakhir sampai dengan Agustus 2011 sehingga sisa kewajiban adalah sebesar Rp7.967.553.310,66,-. Jumlah tersebut merupakan jumlah kemampuan melunasi kewajiban dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, bahwa Pelawan tidak menguraikan dengan jelas berapa jumlah nominal hutang yang diterima Turut Terlawan I sebagai Debitur dari Terlawan I sebagai kreditur, berapa kewajiban yang harus dipenuhi Turut Terlawan I pada Terlawan I, berapa harga nilai nominal harga 6 (enam) bidang tanah yang menjadi jaminan kredit milik Pelawan, sehingga dengan demikian perlawanan menjadi tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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 Arief Prawiro 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 **ARIEF PRAWIRO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000.00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal 24 Desember 2014 oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,MH.**, dan **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.**, 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 Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.,

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo,S.H.,

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,-
2. Redaksi Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,-
- Jumlah..... Rp500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003