



P U T U S A N

No. 1931 K/PDT/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DJAMRONI, bertempat tinggal di Desa Bangsri, RT. 01, RW. 17,
Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 **PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., CABANG KUDUS, MIKRO PASAR JEPADA**, berkedudukan di Depan Pasar Jepara Satu, Jalan Kol. Sugiono, Jepara;
- 2 **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan Jalan Imam Bonjol No. 1-D, Semarang;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa pada tanggal 20 Februari 2009, Penggugat telah menerima pinjaman kredit *loan* No. 3504333752 dari Tergugat I sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu angsuran selama 48 (empat puluh delapan) bulan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 4664/Desa Bangsri atas nama Penggugat;
- 2 Bahwa terhadap pinjaman tersebut, Penggugat pernah beberapa kali mengangsur hutang tersebut kepada Tergugat I, baik hutang pokok maupun bunga;

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 1931 K/Pdt/2011



- 3 Bahwa saat ini, Penggugat sedang mengalami kesulitan likuiditas dalam mengangsur hutang tersebut kepada Tergugat I akibat daripada dampak krisis ekonomi global;
- 4 Bahwa pada tanggal 14 Mei 2010 yang akan datang, Sertifikat Hak Milik No. 4664/Desa Bangsri atas nama Penggugat yang dijaminakan kepada Tergugat I akan dijual secara lelang melalui Tergugat II;
- 5 Bahwa Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II sudah tahu kalau Perjanjian Hutang tersebut belum lah jatuh tempo, sehingga kalau diadakan lelang pasti menyalahi peraturan hukum yang berlaku;
- 6 Bahwa mengingat Penggugat sedang mengalami kesulitan likuiditas dalam mengangsur hutang tersebut akibat krisis ekonomi, maka Penggugat mohon kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda lelang tersebut;
- 7 Bahwa di samping itu, oleh karena belum adanya kepastian jumlah hutang Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 224 HIR, maka Penggugat mohon agar Tergugat menanggihkan pelunasan hutang tersebut sampai perekonomian kembali normal;
- 8 Bahwa ternyata gugatan Penggugat tidaklah bertentangan dengan hukum, sehingga oleh karena itu patutlah untuk dikabulkan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Jepara berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I;
- 3 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggihkan pelaksanaan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 4664/Desa Bangsri atas nama Penggugat;
- 4 Menghukum pula Tergugat I memberi kesempatan Penggugat untuk melunasi hutang tersebut sampai perekonomian kembali normal;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;

Atau, mohon putusan yang adil dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- A Tentang Pengadilan Negeri Jepara Tidak Berwenang untuk Memeriksa dan atau Mengadili Perkara (Kompetensi Absolut);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa secara prinsip, yang menjadi inti atau dasar dari diajukan gugatan perkara a quo adalah bermula dari permohonan eksekusi Tergugat I kepada Tergugat II sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum untuk dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan Penggugat berupa:

Tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas Sertifikat Hak Milik No. 4664 tercatat atas nama ZAMRONI berdasarkan Surat Ukur No. 01/BGS/2007 tertanggal 5 Januari 2007 seluas kurang lebih 1.345 m², terletak di Desa Bangsri, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara – Provinsi Jawa Tengah, sertifikat terbit tertanggal 22 Maret 2007;

Selanjutnya disebut agunan kredit, hal mana selanjutnya atas permohonan eksekusi atas agunan kredit dari Tergugat I tersebut, karena telah memenuhi persyaratan dan ketentuan hukum yang berlaku, selanjutnya telah dikabulkan oleh Tergugat II;

- 2 Bahwa karena Tergugat II adalah merupakan pihak yang ditunjuk oleh pemerintah dan serta diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas permohonan lelang dari Tergugat I yang berdasarkan pada Pasal 6 Jo Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana karena atas agunan kredit Penggugat telah dibebani hak tanggungan untuk menjual atas kekuasaannya sendiri atas agunan kredit guna pelunasan kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat II;

- 3 Bahwa karenanya demikian adalah sah secara hukum bagi Tergugat II selaku institusi pemerintah yang berwenang untuk menyelenggarakan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit Penggugat, sehingga dalam hal Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat II, maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah RI Cq. departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan melalui peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Jepara, sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Jepara adalah menjadi tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo;

- B Tentang Pengadilan Negeri Jepara Tidak Berwenang untuk Memeriksa dan atau Mengadili Perkara (Kompetensi Relatif);

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 1931 K/Pdt/2011

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)



- 1 Bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan atau mengadili perkara a quo, mengingat dengan mengacu Pasal 6 *Reglement Op De Rechsvordering* STB.1847-52 Jo 1849-63 tentang Beberapa Pasal tentang Masalah Tertentu, ditegaskan bahwa:

De Dag Vaarding En Alle Andere Exploiten – “Penyampaian Surat Gugatan dan Surat Resmi”;

Pasal 6:

Pemberitahuan gugatan dan semua pemberitahuan lainnya dilakukan sebagai berikut:

- (3) Terhadap badan-badan hukum disampaikan kepada pimpinan pengurus sendiri atau di tempat tinggalnya atau di tempat pengurus biasa bersidang atau mempunyai kantornya;

Dimana terang dan jelas, karena Tergugat I tidak berkedudukan hukum di Jepara, namun berkedudukan hukum di Jakarta, dalam hal ini beralamat di Gedung Menara Bank Danamon, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. E.4 dan 6, Komplek Mega Kuningan – Jakarta Selatan, sebagaimana ditegaskan dalam Perjanjian Kredit dan atau domisili dan atau kedudukan hukum Tergugat I sesuai dalam Surat Kuasa dimaksud dan ataupun Anggaran Dasar Perseroan Tergugat I serta para pengurus *in casu* Direktur Tergugat I tidak beralamat di Jepara, maka seharusnya secara hukum Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo;

- 2 Bahwa ketidakwenangan Pengadilan Negeri Jepara juga dipertegas dengan adanya asas hukum yang harus ditaati “*actor sequitur forum rei*”, dimana yang berwenang mengadili perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat I, sehingga karenanya menjadi wajar dan sepantasnya apabila Tergugat I mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar gugatan dalam perkara a quo dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), dengan menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa perkara a quo;

C Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak/*Plurium Litis Consortium*;

- 1 Bahwa seharusnya Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo juga harus mengikutsertakan dan atau menempatkan Ny. MASFUATUN sebagai pihak dalam gugatan a quo selaku pihak yang telah memberikan persetujuan dalam



Perjanjian Kredit di bawah tangan bermaterai cukup No. DSP/2733/08/0109 tertanggal 20 Januari 2009 sehubungan fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), yang mana terhadapnya telah dilegalisasi di hadapan DARMAWAN SETIJANTO, SH., Notaris di Jepara, maupun dalam pembebanan hak tanggungan atas agunan kredit serta dokumen terkait lainnya, sehingga karena Ny. MASFUATUN selalu ikut dan memberikan persetujuan selaku isteri Penggugat, maka terhadapnya harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

- 2 Bahwa kegiatan penandatanganan Perjanjian Kredit, pengikatan jaminan dan atau dokumen terkait lainnya sehubungan hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah merupakan suatu rentetan perbuatan hukum yang saling terkait dan tidak terpisahkan, karenanya semua pihak yang terlibat dan berperan serta atas kegiatan pelaksanaan penandatanganan Perjanjian Kredit secara hukum harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;
- 3 Bahwa karena Penggugat tidak mengikutsertakan Ny. MASFUATUN sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan a quo secara formil adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum, karena gugatan yang diajukan dalam perkara a quo adalah tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak/*plurium litis consortium*, sehingga menjadi wajar dan sepantasnya apabila Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D Tentang Gugatan Penggugat Tidak Didasarkan pada Alas Hak yang Penuh/ Cukup (*Persona Standi Non Judicio*);

- 1 Bahwa Penggugat dalam perkara a quo belum mempunyai alas hak yang penuh secara hukum untuk mengajukan gugatan a quo, karena terang, jelas dan senyatanya agunan kredit yang dijaminakan tersebut merupakan harta bersama selama perkawinannya dengan Ny. MASFUATUN selaku isterinya, dimana dalam proses menjaminkannya dilakukan bersama-sama dengan sepengetahuan dan persetujuan isteri Penggugat untuk menjamin pelunasan hutangnya kepada Tergugat I;
- 2 Bahwa senyatanya, secara hukum isteri Penggugat selaku pihak yang juga berhak atas agunan kredit, senyatanya tidak pernah berkeberatan atas pengajuan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II, karenanya demikian isteri Penggugat haruslah dianggap

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 1931 K/Pdt/2011



membenarkan dan atau menyetujui dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan agunan kredit dimaksud;

- 3 Bahwa di dalam hukum, setiap tuntutan hukum *in casu* gugatan yang diajukan Penggugat harus didasarkan pada kepentingan hukum yang penuh dan atau cukup sebagai syarat utama untuk diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa *point d'interest, point d'action*, oleh karena Penggugat bukanlah satu-satunya pihak yang berhak atas agunan kredit. Karena senyatanya agunan kredit dimaksud merupakan harta bersama yang diperoleh dalam perkawinannya antara isterinya dengan Penggugat, maka Penggugat secara hukum tidak dibenarkan dan tidak diberikan alas hak yang penuh dan atau cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo;

E Tentang Gugatan Penggugat Kabur/*Obscur Libel*;

- 1 Bahwa jelas dan benar jika dalam gugatan a quo, Penggugat tidak menguraikan serta menunjukkan secara jelas dan tegas alamat dari Tergugat I, karena alamat Tergugat I hanya diuraikan beralamat di Pasal Jepara Satu, Jalan Kol. Sugiyono No. Jepara;
- 2 Bahwa karena nyata Penggugat dalam perkara a quo telah lalai untuk merumuskan petitumnya dengan jelas dan tegas/*een duidelijke en bepaalde conclusie* sebagaimana ternyata dalam Pasal 8 Rv, sehingga dengan demikian jelas sekali karena petitum Penggugat yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterima petitum tersebut (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970);

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut di atas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo sebelum melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara a quo untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dengan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari Tergugat I, untuk selanjutnya memutuskan dengan menerima seluruh eksepsi Tergugat I serta menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Pengadilan Negeri Jepara telah menjatuhkan putusan sela dengan putusannya No. 30/ Pdt.G/2010/PN.Jpr., tanggal 29 September 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- 3 Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
- 4 Menangguhkan putusan mengenai biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat I uraikan dalam konvensi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan termasuk pula dalam rekonvensi ini;
- 2 Bahwa Tergugat I dalam Konvensi sekarang menjadi Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi sekarang menjadi Tergugat dalam Rekonvensi;
- 3 Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi secara hukum adalah berkedudukan selaku kreditur yang beritikad baik/*tegoeder throw*, yang dengan mempertimbangkan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dengan persetujuan isterinya Ny. MASFUATUN membutuhkan bantuan dana dalam rangka pengembangan usaha dan modal kerja, selanjutnya menyetujui memberikan fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah), dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap patut, baik dan layak menurut kedua belah pihak, yang selanjutnya kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit di bawah tangan bermaterai cukup No. DSP/2733/ 08/0109 tertanggal 20 Januari 2009, yang mana terhadapnya telah dilegalisasi di hadapan DERMAWAN SETIJANTO, SH., Notaris di Jepara, yang untuk menjamin hutangnya diserahkan agunan kredit berupa sebidang tanah, yaitu sebagai berikut:

Tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas Sertifikat Hak Milik No. 4664 tercatat atas nama ZAMRONI berdasarkan Surat Ukur No. 01/BGS/2007 tertanggal 5 Januari 2007 seluas kurang lebih 1.345 m², terletak di Desa Bangsri, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, sertifikat diterbitkan tertanggal 22 Maret 2007;

Yang terhadapnya semua telah dibebani hak tanggungan sebagaimana ternyata dalam:

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 1931 K/Pdt/2011

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)



Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) senilai Rp. 87.500.000,00 (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) No. 267/2009 tertanggal 3 Maret 2009, yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 30/2009 tertanggal 20 Januari 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan DERMAWAN SETIJANTO, SH., PPAT di Jepara;

Sehingga oleh karenanya, merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri atas agunan kredit yang telah dibebani hak tanggungan yang kepadanya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "hak preferen" kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagai pihak yang beritikad baik/*tegoeder throuw*, sehingga karenanya secara hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

- 4 Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit dimaksud telah dibuat dan disepakati para pihak telah ditetapkan syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang patut, layak dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga oleh karenanya para pihak harus tunduk dan taat untuk menjalankan isi Perjanjian Kredit yang telah dibuat sebagaimana undang-undang. Ketaatan dari para pihak adalah bersifat memaksa/*represif* dan tidak dapat disimpangi sesuai dengan asas hukum *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, dimana isi setiap persetujuan *in casu* Perjanjian Kredit mempunyai kekuatan sebagaimana Undang-Undang bagi kedua belah pihak dan tidak dapat dicabut secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain;
- 5 Bahwa berdasarkan hukum perjanjian yang bersifat perdata (*civiele verbin tenis*), melekat prinsip pemaksaan, sehingga adalah sah secara hukum apabila Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi karena tidak mematuhi prestasi secara baik dan atau sukarela, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi selaku kreditur mempunyai hak untuk memaksakan pemenuhan prestasi tersebut *in casu* kewajiban pemenuhan kewajiban hutang sebagai suatu *afdwangbaarheid* sesuai hukum yang berlaku;
- 6 Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi selaku debitur senyatanya telah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, yang selanjutnya Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan itikad baiknya mengingatkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi



- mengenai kewajiban pembayaran hutang dengan melakukan peneguran secara patut termasuk namun tidak terbatas dengan memberikan Surat Peringatan;
- 7 Bahwa nyata dan jelas, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dimaksud serta Pasal 1238 KUHPerdara *in casu* dengan tidak membayar kewajiban hutangnya secara patut dan tepat waktu dan atau pada waktu yang diperjanjikan dengan telah menunggak pembayaran kewajiban hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi, karenanya sudah sepantasnya dan layak secara hukum jika Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon agar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dinyatakan telah berada dalam keadaan lalai/*in mora* atau *verzuim* atau dinyatakan telah lalai/*ingebrekke stelling*, karena senyatanya telah tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;
 - 8 Bahwa karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi senyatanya telah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan itikad baiknya mengingatkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi mengenai kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan melakukan peneguran secara patut sebagaimana dalam Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III, yang terhadapnya telah diterima dengan baik oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ataupun isterinya;
 - 9 Bahwa nyata dan jelas Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit berikut Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit serta Pasal 1238 KUHPerdara *in casu* dengan tidak membayar kewajiban hutangnya secara patut dan tepat waktu dan atau pada waktu yang diperjanjikan dengan telah menunggak kewajiban hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, karenanya sudah sepantasnya dan layak secara hukum jika Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon agar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dinyatakan telah berada dalam keadaan lalai /*in mora* atau *verzuim* atau dinyatakan telah lalai/*ingebrekke stelling*, karena senyatanya telah tidak dapat memenuhi



kewajiban hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan sebagaimana mestinya secara hukum;

10 Bahwa karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah lalai dengan tidak dapat dan atau beritikad tidak baik dalam memenuhi kewajiban hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi serta berusaha menghindari tanggung jawab penyelesaian kewajiban hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan terlebih pinjaman kredit yang dikucurkan adalah dana milik masyarakat selaku nasabah yang dipercayakan untuk disimpan dan dikelola oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, maka adalah sah dan dibenarkan secara hukum bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk menagih lunas dan seketika atas hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang terhitung hingga hari ini, Selasa tanggal 10 Agustus 2010, adalah sebesar Rp. 77.629.862,20 (tujuh puluh tujuh juta enam ratus dua puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh dua Rupiah dan dua puluh Sen), belum termasuk bunga berjalan, denda, penalti dan atau biaya-biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan diajukannya gugatan ini sampai dengan gugatan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*, termasuk namun tidak terbatas dengan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

11 Bahwa karena pula gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan putusan dalam rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, kasasi, Peninjauan Kembali dan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jepara supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan secara hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi adalah kreditur yang beritikad baik, yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit di bawah tangan bermaterai cukup No. DSP/2733/08/0109 tertanggal 20 Januari 2009 sehubungan fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah), yang mana terhadapnya telah dilegalisasi di hadapan DERMAWAN SETIJANTO, SH., Notaris di Jepara;
- 4 Menyatakan sah dan mengikat:
 - Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) senilai Rp. 87.500.000,00 (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) No. 267/2009 tertanggal 3 Maret 2009, yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 30/2009 tertanggal 20 Januari 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan DERMAWAN SETIJANTO, SH., PPAT di Jepara;yang membebani agunan kredit berupa sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan:
 - Tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas Sertifikat Hak Milik No. 4664 tercatat atas nama ZAMRONI berdasarkan Surat Ukur No. 01/BGS/2007 tertanggal 5 Januari 2007 seluas kurang lebih 1.345 m², terletak di Desa Bangsri, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, sertifikat diterbitkan tertanggal 22 Maret 2007;
- 5 Menyatakan secara hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah lalai/wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;
- 6 Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar sisa kewajiban terutang dengan seketika dan sekaligus lunas, yang dihitung sampai hari Selasa tanggal 10 Agustus 2010 sebesar Rp. 77.629.862,20 (tujuh puluh tujuh juta enam ratus dua puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh dua Rupiah dan dua puluh Sen), belum termasuk bunga berjalan, denda, penalti dan atau biaya-biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan diajukannya gugatan ini sampai dengan gugatan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*;
- 7 Menyatakan sah secara hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk melakukan eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
- 8 Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 1931 K/Pdt/2011

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)



- 9 Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meski ada *verzet*, upaya banding, upaya kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Atau semula/sebagai penggantinya: Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijakan majelis hakim pemeriksa perkara a quo;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jepara telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 30/Pdt.G/2010/PN.Jpr tanggal 11 November 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 813.700,00 (delapan ratus tiga belas ribu tujuh ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 30/PDT/2011/PT.Smg tanggal 25 Maret 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 April 2011, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 April 2011 sebagaimana ternyata dari risalah pernyataan permohonan kasasi No. 30/Pdt.G/2010/PN.Jpr Jo No. 30/PDT/2011/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 April 2011;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding I dan Terbanding II yang pada tanggal 26 April 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, tidak diajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan



dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama atau Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding adalah bahwa dasar pokok gugatan Penggugat yaitu meminta agar pelaksanaan lelang tanah hak milik No. 4664/Desa Bangsri atas nama Penggugat yang menjadi obyek jaminan kredit pada Tergugat I ditangguhkan;

Selanjutnya dalam upaya pengajuan keberatan atas eksekusi lelang, upaya hukum yang harus dilakukan adalah perlawanan, bukan gugatan biasa, untuk itu beralasan jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut adalah sangat tidak tepat, karena mempertimbangkan hukumnya secara sepotong-sepotong dalam menafsirkan atau memaknai isi Perjanjian Kredit No. DSP/2733/08/0109 yang dibuat oleh para pihak, seharusnya ditafsirkan secara keseluruhan dalam klausul dimaksud, yaitu dikaitkan hubungan antara Surat Perjanjian Kredit yang memuat jangka waktu kredit (jatuh tempo kredit) dengan asuransi barang agunan, dimana telah tersirat ada perjanjian mengenai jangka waktu kredit dengan jangka waktu asuransi terhadap barang agunan, yaitu jatuh tempo sampai dengan tanggal 20 Januari 2013;

- 2 Kemudian mengenai keberatan atas pelaksanaan eksekusi lelang oleh Penggugat karena tindakan Tergugat tanpa seizin Penggugat dan belum waktunya jatuh tempo jangka waktu kredit dan jatuh tempo jangka waktu asuransi barang agunan telah diserahkan agunan tersebut kepada Tergugat II untuk dilakukan eksekusi lelang. Selanjutnya Tergugat I secara sepihak menyatakan bahwa Penggugat telah cedera janji/wanprestasi, padahal Penggugat telah membayar angsuran kredit sudah berjalan lima kali angsuran, mengingat kondisi perekonomian sedang sulit, maka Penggugat sempat menunggak beberapa kali angsuran, kemudian ketika Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 17 April 2010, sempat dilakukan mediasi tapi gagal, karena Tergugat I bersikukuh minta pelunasan hutangnya secara keseluruhan dan Penggugat hanya mampu membayar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah). Walaupun mediasi gagal, namun Penggugat tetap membayar tunggakan angsuran kredit/pembayaran ekstra tersebut sejumlah Rp.

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 1931 K/Pdt/2011



20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah), tapi dalam hal ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi;

3 Kemudian setelah pembayaran tunggakan angsuran sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah), ternyata Tergugat I tetap bersikukuh menyerahkan barang agunan kredit kepada Tergugat II pada tanggal 14 Mei 2010, sehingga tindakan Tergugat I/Termohon Kasasi I selaku pemegang hak tanggungan sampai dengan jatuh tempo jangka waktu kredit tanggal 20 Januari 2013, yang dengan sengaja melakukan penyerahan barang agunan kredit dimaksud kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II untuk dilakukan eksekusi lelang, padahal saat ini masih dalam keadaan milik Penggugat selaku pemberi hak tanggungan, sehingga perbuatan tersebut adalah tindakan yang bertentangan dengan hak milik orang lain dan atau menyalahgunakan hak dan wewenang yang mengakibatkan kerugian Penggugat/Pemohon Kasasi, baik secara materiil maupun immateriil;

4 Dari alasan keberatan tersebut di atas, kami berpendapat berdasarkan logika hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. DSP/2733/08/0109 adalah kesepakatan dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan, yaitu sampai dengan tanggal 20 Januari 2013, artinya berdasarkan Perjanjian Kredit dimaksud, semua jumlah uang yang terhutang oleh debitur, baik hutang pokok, bunga, denda maupun biaya lainnya, wajib dibayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal 20 Januari 2013;

“Perjanjian Kredit adalah persetujuan yang dibuat bersama antara kreditur dengan debitur atas sejumlah kredit, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dengan jangka waktu tertentu (48 bulan) disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati;”

“Hutang adalah sejumlah kewajiban keuangan debitur kepada kreditur/bank yang timbul dari dan berdasarkan Perjanjian Kredit/jumlah pokok kredit yang terhutang, bunga, denda dan biaya lain yang telah terlebih dahulu dikeluarkan oleh bank dan dalam rangka pengurusan hutang debitur termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan agunan kredit;”

“Tenggang waktu pembayaran angsuran adalah jangka waktu yang diberikan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajiban angsuran sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran;”



“Pembayaran ekstra adalah pembayaran yang dilakukan di samping pembayaran angsuran, tetap dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah pokok kredit di luar jadwal yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit;”

“Sewaktu-waktu ada perubahan jangka waktu (dipercepat/diperpanjang) adalah atas persetujuan para pihak dalam Perjanjian Kredit. Pelunasan dipercepat adalah pembayaran lunas jumlah hutang sebelum berakhirnya jangka waktu kredit;”

Atas dasar tersebut di atas, sudah sewajarnya bahwa Penggugat keberatan atas keputusan dimaksud dan sudah sepatutnya menggugat dalam perkara keberatan pelaksanaan eksekusi lelang yang akan dilaksanakan tanggal 11 Mei 2011 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang/Tergugat II;

“Yang menjadi permasalahan dalam pokok perkara ini adalah belum waktunya jatuh tempo jangka waktu kredit pihak Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I, menyerahkan barang agunan dimaksud kepada Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II untuk dilakukan eksekusi lelang dalam rangka pembayaran lunas jumlah hutang dari Pemohon Kasasi/Penggugat;”

5 Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II/Termohon Kasasi telah melanggar hukum berdasarkan Pasal 1759 KUHPdata “Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah diperjanjikan sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam persetujuan” dan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 “Setiap janji melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ayat (1), (2), (3) Pasal 20 adalah batal demi hukum”;

6 Bahwa dari uraian tersebut di atas, baik Tergugat I maupun Tergugat II (Termohon Kasasi) telah menampakkan arogansinya dan menyalah-gunakan kewenangan yang berindikasikan melakukan penyelundupan hak/ hukum dengan dalih debitur/Penggugat cedera janji/wanprestasi;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum, pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar, oleh karena eksekusi baru dalam tahap proses pelelangan dan eksekusi belum selesai, maka upaya hukum yang harus ditempuh adalah dengan melakukan perlawanan, bukan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **DJAMRONI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DJAMRONI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung, pada hari **Rabu**, tanggal **14 November 2012**, oleh **H. SUWARDI, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.**, dan **Dr. NURUL ELMİYAH SH., MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **BARITA SINAGA, SH., MH.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.

Ttd./

Dr. NURUL ELMİYAH SH., MH.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. SUWARDI, SH., MH.



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

BARITA SINAGA, SH., MH.

Biaya-biaya:

1	Materai	: Rp.	6.000,00
2	Redaksi	: Rp.	5.000,00
3	Administrasi Kasasi	: Rp.	489.000,00

Jumlah: Rp. 500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.

A.n.Panitera

Panitera Muda Perdata

Pri Pambudi Teguh, SH, MH

NIP. 19610313 1988803 1 003

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 1931 K/Pdt/2011