



PUTUSAN
Nomor 2445 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, KANTOR CABANG KUDUS**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66, Kudus, yang diwakili oleh Sukanto Harsono, Pimpinan Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Endarwati, Supervisor Administrasi Kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kudus, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2016;
- II. SUHARDI**, bertempat tinggal di Dukuh Beru Wetan RT 001 RW 006, Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus; Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan III/Pembanding II dan I;

L a w a n :

- 1. TITIES SRIYANI**, bertempat tinggal di Desa Gondangmanis RT 007, RW 011, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 2. AMIN PUJI SANTOSO**, bertempat tinggal di Desa Gondangmanis, RT 007 RW 011, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erry Moestadjab, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sosrokartono, Kaliputu 3 Nomor 138 A, Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n :

- 1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1d, Gedung Keuangan Negara II, lantai 3, Semarang, yang diwakili oleh Hadiyanto atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dharmasetiawan H., selaku Kepala KPKNL Semarang dan kawan-kawan,

Halaman 1 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2015;

2. KANTOR NOTARIS/PPAT LAFITA KATIRI, S.H., beralamat di Jalan Bhakti Nomor 73, Desa Burikan Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;

3. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS, berkedudukan di Jalan Mejobo, Desa Mlati Kidul, Kabupaten Kudus, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa Solilin, A.Ptnh., selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Para Turut Tergugat/
Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) masing-masing adalah anak pertama dan anak kedua dari pasangan suami isteri Kasri dan Sulasmi binti Sumantri;
2. Bahwa Kasri Bapak Para Penggugat telah mendahului meninggal dunia tanggal 7 Maret 1997, sedangkan ibu Sulasmi binti Sumantri menyusul meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2010;
3. Bahwa setelah Kasri meninggal dunia, janda ibu Sulasmi binti Sumantri mempunyai sebidang tanah bersertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri, terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, dan berdasarkan Surat Ukur Nomor 03/Gdms/1999 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara Sunarwi;
 - Timur Zubaidi;
 - Selatan Jalan Lingkar;
 - Barat Sumantri;

Halaman 2 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



4. Bahwa semasa hidupnya ibu Sulasmi binti Sumantri telah beberapa kali mendapat fasilitas kredit KMK (Kredit Modal Kerja) pada PT BRI, Tbk. (Persero) Cabang Kudus/Tergugat I, dengan kategori lancar tidak pernah macet;
5. Bahwa sebagai agunan atau jaminannya ibu Sulasmi binti Sumantri adalah sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri, terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, oleh Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak jelas dalam memasang Hak Tanggungan baik dalam data Sertifikat SHM Nomor 3302 atas nama Sulasmi binti Sumantri dan dalam data risalah lelang, perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Dalam data Sertifikat SHM Nomor 3302 atas nama Sulasmi binti Sumantri dalam kolom sebab perubahan, tanggal pendaftaran, Nomor Daftar Isian, tercatat hanya 3 (tiga) Pembebanan Hak Tanggungan yaitu:
 1. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 134/2002 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 12-3-2002 Nomor 59/Bae/2002 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus, nilai tanggungan Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah berdasarkan);
 2. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (II) Nomor 197/2003 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 12-3-2003 Nomor 68/Bae/2003 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus, nilai tanggungan Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
 3. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (V) Nomor 567/2009 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 12-3-2008 Nomor 128/Bae/2009 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - b. Dalam data Risalah Lelang Nomor 1588/2011, tanggal 2-11-2011 dalam lembar kedua tercatat 5 (lima) Pembebanan Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:
 1. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 134/2002 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 12-3-2002 Nomor 59/Bae/2002



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus, nilai tanggungan Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah berdasarkan);
2. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (II) Nomor 197/2003 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 12-3-2003, Nomor 68/Bae/2003 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
 3. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (III) Nomor 358/2006 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 10-3-2006, Nomor 100/Bae/2006 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 4. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (IV) Nomor 664/2008 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 12-3-2008 Nomor 139/Bae/2008 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 5. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (V) Nomor 567/2009 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 12-3-2008, Nomor 128/Bae/2009 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S.H., PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 6. Bahwa selain perbedaan tersebut di atas, menjadi tidak jelas lagi ternyata masih terdapat data lain lagi, yaitu terdapat Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 27 yang dibuat di hadapan Nataris/PPAT Lafita Katiri, S.H./Turut Tergugat I tanggal 10 Maret 2010, Akta Perpanjangan ini tidak terpasang dalam Akta Hak Tanggungan baik di Sertifikat SHM Nomor 3302 atas nama Sulasmi binti Sumantri, dan juga tidak tercatat dalam data Risalah Lelang Nomor 1588/2011, tanggal 2-11-2011;
 7. Bahwa Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 27, Pasal 4 berbunyi jangka waktu perpanjangan 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 10 Maret 2010 sampai tanggal 12 Maret 2011 wajib untuk dilunasi, Akta perpanjangan berisi Tergugat I memberikan perpanjangan fasilitas kredit kepada ibu Sulasmi binti Sumantri sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan kewajiban provisi sebesar $0,75\% \times \text{Rp}200.000.000,00$ dipungut sekaligus pada saat realisasi dan bunga kredit sebesar 14,5% (empat belas koma lima persen) per tahun dan wajib dibayar tiap bulan

Halaman 4 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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)



reviewable tiap bulan atau dibebankan pada rekening pengambil kredit tiap bulan selambat-lambatnya pada satu hari akhir bulan yang bersangkutan dan seterusnya.....;

8. Bahwa terhadap tindakan tidak mendaftarkan seluruhnya di Kantor Pendaftaran Tanah, Tergugat I mengabaikan ketentuan UUHT Nomor 4 Tahun 1996, yang seharusnya setiap pembebanan Hak Tanggungan harus diikat di dalam Akta Hak Tanggungan dan selanjutnya didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah dan dicatat dalam Buku Tanah/Sertifikat, namun *in casu* ternyata dalam Buku tanah/Sertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri hanya tercatat 3 (tiga) Pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan lainnya tidak di Kantor Pendaftaran Tanah;
9. Bahwa pada saat perpanjangan, kondisi ibu Sulasmi binti Sumantri sebagai Debitur sudah berusia 52 (lima puluh dua) tahun atau sudah tua dan menderita penyakit kanker, terhadap kondisi Debitur tersebut Tergugat I dalam pemberian kredit mengabaikan asas kehati-hatian tidak memasang asuransi jiwa, ini dipergunakan apabila si peminjam meninggal dunia maka Polis Asuransi jiwa sebagai jaminan yang hanya dapat diperoleh oleh kreditur pada saat terjadinya resiko pada tertanggung apabila tertanggung meninggal dunia, yakni pada saat meninggalnya tertanggung, pinjamannya dianggap lunas, sehingga tidak membebani orang yang ditinggalkannya, asas kehati-hatian telah jelas diatur sebagaimana Pasal 8 ayat (1) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ("UU Perbankan"), yang menyatakan:
"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan";
10. Bahwa terhadap ketentuan perundang-undangan tersebut, seharusnya Tergugat I mempertimbangkan usia debitur yang pada saat itu sudah berusia 52 (lima puluh dua) tahun, dimana seseorang yang berusia 50 (lima puluh) tahun ke atas pada umumnya rawan terserang penyakit dan kematian;
11. Bahwa seharusnya Tergugat I mengikutsertakan asuransi kredit untuk menjamin bilamana debitur mengalami suatu kejadian yang menghambat pengembalian kredit, sehingga prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat terpenuhi, terbukti benar baru 2 (dua) bulan setelah penandatanganan akad kredit tanggal 10 Maret 2010, ibu Sulasmi binti Sumantri meninggal dunia tanggal 28 Mei 2010, oleh karena Tergugat I telah mengabaikan asas kehati-hatian dalam pemberian pinjaman kredit yang dilakukan Tergugat I tidak diiringi dengan asuransi jiwa, maka segala akibat si peminjam meninggal dunia maka resiko tanggungjawab pinjaman debitur ditanggung Bank/Tergugat I dan menurut hukum kewajiban si debitur lunas seluruh dari taggungjawabnya atas pinjaman kreditnya di Tergugat I;

12. Bahwa pinjaman kredit KMK yang diberikan kepada Ibu Sulasmi binti Sumantri, semua anak-anaknya/Para Penggugat tidak pernah diberitahu kalau ibu Sulasmi binti Sumantri mempunyai pinjaman kredit kepada Tergugat I dengan jaminan Sertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri;
13. Bahwa sepeninggal ibu Sulasmi binti Sumantri, pihak Tergugat I meminta kepada Para Penggugat untuk melanjutkan kewajiban almarhumah Sulasmi binti Sumantri kepada pihak Tergugat I yang berupa pembayaran bunga setiap bulannya hingga kewajibannya dinyatakan telah selesai oleh pihak Tergugat I, dan apabila tidak dilakukan pembayaran maka objek jaminan akan dilelang dan dikosongkan, terhadap ancaman tersebut Para Penggugat merasa cemas dan ketakutan sehingga dengan sangat terpaksa Para Penggugat meneruskan membayar bunga pinjaman setiap bulan kepada Tergugat I sampai bulan Desember 2010, oleh karena kondisi ekonomi yang tidak memungkinkan, maka sejak bulan Januari 2011 Para Penggugat tidak sanggup meneruskan kewajiban almarhumah Sulasmi binti Sumantri kepada pihak Tergugat I;
14. Bahwa karena tidak adanya pembayaran atau pelaksanaan kewajiban dari Para Penggugat sejak bulan Januari 2011, maka pihak Tergugat I dengan dasar pemasangan Hak Tanggungan menyampaikan pemberitahuan kepada Para Penggugat mengenai akan dilakukannya pelelangan jaminan kredit yang berupa sebidang tanah dengan Sertifikat SHM Nomor 3302, luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri;
15. Bahwa selanjutnya tanpa ada pemberitahuan lagi dari pihak Tergugat I, ternyata objek jaminan kredit berupa sebidang tanah Sertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri dilaksanakan bertempat:
 - Tempat di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus;
 - Tanggal 11 November 2011;

Halaman 6 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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

- Jam 11.22 Wib;

sebagai Pemenang Lelang adalah Suhardi/Tergugat III dengan harga Rp283.450.000,00 (dua ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

16. Bahwa terhadap lelang tersebut Para Penggugat mengetahui kalau objek jaminan sudah dilelang Tergugat I sebagai pemenang lelangnya Tergugat III setelah Para Penggugat mendapat surat relaas panggilan *aanmaning* eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Kudus atas permohonan Tergugat III;
17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut di atas, maka lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan tanpa pemberitahuan kepada Para Penggugat adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996;
18. Bahwa dengan dilaksanakannya lelang di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus tersebut di atas, dimana tempat tersebut bukan tempat pelelangan umum, maka pelaksanaan lelang atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri adalah cacat hukum;
19. Bahwa terhadap uraian tersebut di atas tindakan Tergugat I nampak adanya kesengajaan dalam memberi pinjaman kredit kepada Ibu Sulasmi binti Sumantri tidak diiringi asuransi jiwa, hal ini patut dicurigai adanya maksud-maksud tertentu dan tersembunyi dilakukan Tergugat I dengan bekerjasama dengan pihak lain dalam hal ini Tergugat III apabila Debitur kehilangan meninggal dunia, maka dengan leluasa Tergugat I dapat melakukan penjualan lelang dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran, dan benar juga setelah Tergugat I memberikan pinjaman kredit KMK tanggal 10 Maret 2010, selang 2 (dua) bulan kemudian Ibu Sulasmi binti Sumantri meninggal dunia tepatnya tanggal 28 Mei 2010, akibat meninggalnya Ibu Sulasmi binti Sumantri berakibat kewajiban membayar pinjaman kredit macet, oleh karena pinjaman kredit tidak diiringi dengan asuransi jiwa maka dalam kondisi tersebut Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat III dapat dengan leluasa menjual objek Hak Tanggungan dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran dan dibeli oleh Tergugat III;
20. Bahwa terhadap lelang objek jaminan bersertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri tersebut, terdapat sikap licik dalam dunia perbankan yang

Halaman 7 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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)



mengakibatkan ketidak-adilan yang nyata dan mengakibatkan kerugian pihak Para Penggugat sangat besar, terhadap tindakan melakukan lelang tersebut dapat dikategorikan sebagai:

1. *White collar crime* (kejahatan kerah putih):

Bahwa tindakan Tergugat I di dunia kriminologi disebut *white collar crime* (kejahatan kerah putih). Pelaku kejahatan kerah putih adalah orang yang memakai “kerah putih”, artinya bukan kelas buruh (yang memakai baju berikud kerahnya berwarna abu-abu). Kejahatan yang dilakukan pelaku tanpa mengotori pakaian pelaku, namun hasil yang diperoleh pelaku jauh lebih besar daripada kejahatan biasa, dengan demikian kerugian yang diderita korban sangat besar;

White collar crime pertama kali dikemukakan oleh Sutherland pada tahun 1939 di hadapan *American Sociological Society*. Dengan teorinya itu, Sutherland menunjukkan bahwa kejahatan tidak semata-mata didominasi oleh masyarakat ekonomi kelas bawah, tetapi juga dilakukan oleh golongan kelas atas. *White collar crime* didefinisikan sebagai kejahatan yang dilakukan tanpa menggunakan kekerasan untuk memperoleh keuntungan finansial dengan cara curang;

Selanjutnya menurut Herbert Edelhertz, *white collar crime* adalah perbuatan *illegal* atau serangkaian perbuatan *illegal* yang dilakukan dengan cara non fisik (tanpa kekerasan) serta dengan penggelapan atau tipu muslihat untuk mendapatkan uang atau kekayaan, menghindari pembayaran uang atau kekayaan, atau untuk mendapatkan keuntungan pribadi;

Bahwa *in casu*, tindakan Tergugat I tersebut di atas merupakan perbuatan yang memenuhi unsur *white collar crime*;

2. Praktek kapitalis:

Kelicikan praktek perbankan sebagaimana dilakukan Tergugat I merupakan ciri khas paham kapitalisme. Padahal paham kapitalisme tidak sesuai dengan Pancasila sebagai Dasar Negara kita;

Apabila praktek kapitalisme dengan segala macam kelicikannya ditoleransi, maka rakyat kita menjadi korban dan menderita sebagaimana yang dialami oleh Para Penggugat. Selanjutnya jika hal tersebut dialami oleh masyarakat dan bangsa kita, maka masyarakat dan bangsa kita menjadi objek pemerasan kaum kapitalis;

21. Bahwa Tergugat I dalam menjual lelang objek jaminan bersertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulasmi binti Sumantri tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dalam dunia perbankan, yang mengakibatkan ketidak-adilan yang nyata dan mengakibatkan kerugian pihak Para Penggugat sangat besar, uraian perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

a. Tergugat I tidak melakukan pengumuman lelang sebagaimana diharuskan oleh PMK Nomor 93/PMK.06/2010, Pasal 44 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 penjualan lelang pertama harus didahului dengan 2 (dua) kali pengumuman lelang:

- a. Pengumuman pertama dapat dengan SKH (Surat Kabar Harian);
- b. Pengumuman kedua harus dengan SKH (Surat Kabar Harian);

Bahwa tidak adanya pengumuman lelang 2 (dua) kali, namun ternyata dilakukan Tergugat I hanya 1 (satu) kali pada Surat Kabar Harian saat lelang atau lelang tanpa pengumuman, berarti Tergugat I telah melanggar ketentuan PMK Nomor 93/PMK.06/2010, dan ini merupakan perbuatan melawan hukum;

b. Proses Penentuan harga limit melanggar PMK Nomor 93/PMK.06/2010, menurut Pasal 35, Pasal 36 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya harga limit, harga limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang. Penetapan harga limit berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, selanjutnya menurut Pasal 18 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010), Penilai adalah Penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia:

a. *In casu*, penentuan harga limit oleh Tergugat I tidak didasarkan pada hasil penilaian dari Penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia;

b. Menurut Dr. Sutan Remy Sjahdenei, S.H.:

“Sesuai dengan asas kepatutan dan iktikad baik, Bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet. Penaksiran harga seyogyanya dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik;

c. Bahwa penentuan harga limit oleh Penilai berdasarkan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 *juncto* Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 adalah suatu keharusan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka diketahui proses penentuan

Halaman 9 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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

harga limit *in casu* adalah perbuatan melawan hukum;

c. Jumlah (besar) harga lelang jauh di bawah harga pasaran:

a. Bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri pada Tahun 2011 saat lelang dilakukan harga pasaran Rp1.000.000,00/m², sehingga tanahnya harga pasaran luas $\pm 712 \times 1.000.000,00 = \text{Rp}712.000.000,00$ (tujuh ratus dua belas juta rupiah);

b. Bahwa hasil lelang atas sebidang tanah tersebut berdasarkan Risalah Lelang sebesar Rp283.450.000,00 (dua ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

c. Bahwa dengan demikian hasil lelang tersebut berada sangat jauh di bawah harga pasaran, dan diperkirakan sekedar cukup untuk memenuhi kewajiban ibu Sulasmi binti Sumantri almarhum kepada Tergugat I yaitu pembayaran segala biaya dan pelunasan utang;

d. Penjualan lelang dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran menurut hukum:

1. Bahwa menurut hukum perdata, baik menurut pendapat sarjana maupun yurisprudensi, jual beli (termasuk lelang) dengan harga jauh di bawah harga umum adalah batal demi hukum;

2. Menurut Pitlo, jual beli dengan harga yang rendah pada hakekatnya adalah hibah materiil (*materieele schenking*);

3. Menurut Dr Sutan Remy Sjahdenei, S.H.;

Suatu *leading case* di Inggris adalah penjualan agunan yang kemudian digugat oleh debitor, dalam kasus *Cukmere Brik Co. Ltd. v. Mutual Finance Ltd.* (1971);

Penggugat (debitor) telah pinjam uang kepada Tergugat (kreditor) sebesar £ 50.000 dengan jaminan *mortgage* atas tanah di Maidstone yang telah memiliki izin perencanaan untuk pembangunan 100 *flat*. Oleh karena selama 5 (lima) tahun tidak dilakukan pembangunan flat, maka kreditor menagih pinjamannya dan mengiklankan penjualan tanah agunan, tanpa menyebut telah diperolehnya izin perencanaan untuk pembangunan perumahan, laku £ 44.000;

Dalam gugatannya, Peggugat (debitor) mendalilkan bahwa jika keberadaan izin perencanaan pembangunan perumahan disebut dalam iklan, maka harga penjualan dapat lebih tinggi. Kreditor (Tergugat) menolak, bahkan mengajukan Rekonvensi atas sisa

Halaman 10 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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)



pembayaran pinjaman;

Pengadilan banding (*courts of appeal*) secara aklamasi (*unanimously*) memutuskan, bahwa di dalam melaksanakan kewenangannya menjual barang agunan, kreditor (Tergugat) terikat pada kewajiban untuk mencapai harga yang sebenarnya dari *property* itu;

4. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 209/JS/1983 yang pada pokoknya menyatakan: "Sehubungan dengan perbedaan harga lelang dengan harga asuransi atas agunan, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan setelah mengadakan Peninjauan Setempat berpendapat, bahwa harga lelang jauh di bawah harga pasar sangat merugikan nasabah debitor. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa BUPN telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu lelang yang telah dilakukan oleh Kantor Lelang pada tanggal 9 November 1991 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. *In casu*, penjualan lelang dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran dengan demikian merupakan perbuatan melawan hukum;
22. Bahwa berdasarkan proses pelelangan diketahui adanya rangkaian perbuatan menunjukkan iktikad buruk (*te kwader trouw*) Tergugat I, yaitu:
 - a. Tidak melakukan pengumuman lelang melalui SKH (Surat Kabar Harian) sebanyak 2 (dua) kali pada lelang pertama, sehingga selain melanggar ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010, juga mengakibatkan dalam lelang pertama tidak terkumpul banyak peminat/peserta lelang, keadaan tersebut memang dikondisikan, agar di dalam lelang pertama tidak ada pembeli potensial dan lelang tidak dapat terlaksana, sehingga diperlukan lelang ulang, selanjutnya Tergugat I menentukan harga limit pada lelang ulang ditentukan sendiri oleh Tergugat I;
 - b. Bahwa hasil penentuan harga limit tersebut adalah sangat rendah di bawah harga pasar. Bagi Tergugat I yang penting lelang berhasil terlaksana dan tagihannya dapat terlunasi dari hasil lelang. Bagi Tergugat I tidak penting apakah hal tersebut sangat merugikan pihak Para Penggugat;
 - c. Bahwa penentuan harga limit tersebut tidak didasarkan pada penilaian oleh Penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan Republik



Indonesia, suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik;

- d. Bahwa tempat pelaksanaan lelang dilakukan di BRI (Persero), Tbk. Cabang Kudus tidak di Kantor Lelang Semarang, sehingga pelaksanaan lelang ulang tersebut tidak mendapat respon yang memadai dari masyarakat yang potensial menjadi peserta lelang, dengan kata lain pelaksanaan lelang tersebut tidak efektif, pelaksanaan lelang dilakukan di PT BRI (Persero), Tbk. Cabang Kudus memang disengaja oleh Tergugat I, khususnya oleh Tergugat I, tujuannya adalah lelang hanya diikuti kroni mereka, yaitu orang-orang yang “biasa” ikut lelang misalnya Tergugat III;

- e. Bahwa di dalam lelang ulang, Para Penggugat tidak diberitahu sehingga tidak dapat ikut mencari peserta lelang yang berminat;

23. Bahwa lelang tanpa dasar hukum yang sah adalah perbuatan melawan hukum, apabila diuraikan tentang alasan yuridis praktis tentang perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dalam lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, berikut ini diuraikan alasan yuridis teoritisnya;

1. Uraian yuridis teoritis berpijak pada persoalan:

- Jenis eksekusi apakah yang diatur di dalam UUHT?;
- Apakah ketentuan eksekusi dalam UUHT tersebut sudah berlaku?;
- Apa bentuk hukum peraturan pelaksana ketentuan tentang eksekusi yang dimaksud UUHT?;
- Akibat hukum apakah yang ditimbulkan oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan ketentuan UUHT?;

Berikut ini dibahas setiap permasalahan tersebut:

a. Jenis eksekusi yang diatur di dalam UUHT:

- Eksekusi Parate objek HT diatur dalam Pasal 20 (1) a UUHT *junctis* Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT;
- Eksekusi pertolongan Hakim objek HT Pasal 20 (1) b UUHT *juncto* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT;
- Eksekusi penjualan di bawah tangan objek HT diatur Pasal 20 (2) UUHT *juncto* Pasal 20 (3) UUHT;

Dalam penjelasannya:

- Eksekusi Parate (eksekusi langsung) objek Hak Tanggungan jenis eksekusi parate (eksekusi langsung-*parate executie*) diatur di dalam Pasal 20 (1) a UUHT;

Sebagai suatu Undang Undang, UUHT mengatur materi muatan eksekusi parate secara sistimatis dan terpadu;



Dalam pengaturan yang sistematis dan terpadu, maka ketentuan eksekusi parate objek Hak Tanggungan dalam Pasal 20 (1) a UUHT dikaitkan dan diatur lebih lanjut di dalam Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT;

Menurut Pasal 20 (1) a *juncto* Pasal 6 UUHT, apabila debitor *wanprestasi* maka kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu;

Prosedur eksekusi parate yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT *juncto* Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor *wanprestasi* (*beding van eigenmachtig verkoop*) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT;

Begitu debitor *wanprestasi*, maka kreditor pemegang hak tanggungan diberi hak oleh UUHT untuk langsung mohon lelang kepada Kantor Lelang Negara (sekarang permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Jadi walaupun di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum *klausula*: "Dalam hal debitor *wanprestasi*, kreditor pemegang Hak Tanggungan berwenang menjual atas kekuasaan sendiri";

Pelaksanaan lelang eksekusi tidak boleh dilakukan sendiri oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan, melainkan harus dilakukan oleh pejabat lelang pada KPKNL, karena pejabat lelang inilah yang oleh peraturan diberi wewenang melakukan lelang eksekusi. Berdasarkan permohonan eksekusi tersebut, selanjutnya pejabat lelang memproses pelaksanaan lelang, diawali dengan pengumuman lelang sebanyak dua kali diikuti dengan penjualan lelang dan pembagian hasil lelang;

Apabila hasil lelang setelah dikurangi seluruh biaya dan pelunasan utang kepada para kreditor masih ada sisa, maka sisa tersebut harus diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan;

b. Eksekusi pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan.

Eksekusi pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT;



Sebagaimana halnya dengan eksekusi parate di atas, pengaturan materi muatan eksekusi pertolongan Hakim oleh UUHT juga diatur secara sistematis dan terpadu;

Dalam pengaturan yang sistematis dan terpadu, maka ketentuan eksekusi pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan Pasal 20 (1) b UUHT diatur lebih lanjut dalam Pasal 14 (2) dan (3) UUHT;

Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewijsde*);

Eksekusi dilakukan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan Pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya;

Menurut Pasal 20 (1) b *junctis* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT, pada saat debitor *wanprestasi*, kreditor pemegang Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", menghadap KPN (Ketua Pengadilan Negeri) untuk mengajukan permohonan agar Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dieksekusi, dengan mengatakan: "Pak Ketua Pengadilan Negeri, sehubungan dengan *wanprestasinya* debitor, saya mohon agar Sertifikat Hak Tanggungan yang didalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ini dieksekusi." Selanjutnya KPN akan melaksanakan eksekusi seperti halnya mengeksekusi putusan Hakim biasa yang dijatuhkan tanpa adanya sita jaminan;

- c. Eksekusi penjualan dibawah tangan objek Hak Tanggungan eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (2);

Sebagai suatu Undang Undang, UUHT mengatur materi muatan eksekusi penjualan dibawah tangan secara sistematis dan terpadu. Dalam pengaturan yang sistematis dan terpadu, maka



ketentuan eksekusi penjualan dibawah tangan objek Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 (2) diatur lebih lanjut di dalam Pasal 20 (3) UUHT;

Prosedur eksekusi penjualan dibawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3);

Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, bahwa penjualan dibawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parate atau eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) Surat Kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

b. Keberlakuan ketentuan eksekusi dalam UUHT;

Menurut pembentuk UUHT, keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan, suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang prosedur eksekusi dari masing-masing jenis eksekusi yang ada. Hal ini dengan tegas ditentukan dalam Pasal 26 UUHT dan penjelasannya berbunyi:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya Undang Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg;

Menurut ketentuan Pasal 14 UUHT: "Grosse Akta Hipotik berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hipotik, dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan";



Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur secara rinci eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik hak atas tanah yang disebut di atas;

Sebagaimana dijelaskan di dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan Hukum Acara (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg) tersebut di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya;

Penjelasan Umum angka 9 UUHT antara lain menyatakan:

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg;

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan peraturan-peraturan tersebut (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg pembanding) ditegaskan lebih lanjut dalam Undang Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur di dalam kedua *reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Dari bunyi ketentuan-ketentuan tersebut diketahui, bahwa keberlakuan ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan;

Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di sini adalah yang secara khusus mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi objek Hak Tanggungan:

1. Bentuk hukum peraturan pelaksana ketentuan tentang eksekusi yang dimaksud UUHT;

Untuk mengetahui bentuk hukum peraturan pelaksana ketentuan eksekusi yang dimaksud oleh UUHT, harus dilihat pada ketentuan tentang pembentukan peraturan perundang-undangan. Mengenai hal ini ada 2 (dua) Undang Undang, yaitu:



Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan PerUndang Undangan, selanjutnya disebut Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004;

Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan PerUndang Undangan, selanjutnya disebut Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011;

Menurut masing-masing Undang Undang tersebut, bentuk hukum peraturan pelaksanaan yang dimaksud UUHT sebagai berikut:

1. Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004

Menurut Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004, peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan Undang Undang diatur dalam Pasal 8.b, Pasal 9-13 adalah Undang Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah dan Peraturan Desa/yang setingkat;

Peraturan tersebut dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu: Kelompok pertama, di dalam Undang Undang yang tidak secara tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan, dan kelompok kedua di dalam Undang Undang secara tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan;

Kelompok pertama, Undang Undang tidak dengan tegas menyebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan. Dalam keadaan ini, bentuk hukum peraturan pelaksanaan adalah Peraturan Pemerintah (Pasal 12 Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan);

Kelompok kedua, di dalam Undang Undang dengan tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan, maka bentuk hukum peraturan pelaksanaan adalah sebagaimana disebut di dalam Undang Undang yang bersangkutan (Pasal 8.b, Pasal 11, Pasal 13 Undang Undang Nomor Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan). Bentuk hukum peraturan pelaksanaan menurut kelompok kedua ini adalah Undang Undang, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah atau Peraturan Desa;

Di dalam UUHT tidak dengan tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan untuk mengatur lebih lanjut perihal

Halaman 17 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



eksekusi. Berdasarkan hal ini dapat disimpulkan, bahwa bentuk hukum peraturan pelaksanaan yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT adalah Peraturan Pemerintah;

2. Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Peraturan Pemerintah menurut Pasal 1 angka 5 dan Pasal 12 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 adalah peraturan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang Undang sebagaimana mestinya;

Secara *mutatis mutandis*, Peraturan Pemerintah di sini termasuk ke dalam kelompok pertama, sedangkan kelompok kedua di sini meliputi Undang Undang, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi atau Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

Sehubungan dengan UUHT tidak dengan tegas menyebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 26 UUHT, maka bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi adalah Peraturan Pemerintah;

- d. Akibat hukum yang ditimbulkan oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan ketentuan UUHT;

- Bahwa *in casu*, eksekusi objek Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UUHT;
- Bahwa pemberlakuan Pasal 6 UUHT adalah didasarkan pada PMK Nomor 93/PMK.06/2010;
- Bahwa dengan kata lain, pemberlakuan Pasal 6 UUHT tidak didasarkan pada Peraturan Pemerintah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 26 UUHT *junctis* Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004;
- Bahwa dengan demikian perlu diketahui, apakah PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memenuhi syarat untuk menjadi peraturan pelaksana sebagaimana ditentukan Pasal 26 UUHT?;

Jawabannya adalah sebagai berikut:

1. Bentuk peraturan perundang-undangan untuk mengatur eksekusi yang ditentukan oleh Pasal 26 UUHT adalah Peraturan Pemerintah;
2. PMK Nomor 93/PMK.06/2010 bukan Peraturan Pemerintah, yang:
 - a) Keberadaannya di luar hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur Pasal 7 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Keberadaannya didasarkan Pasal 8 (1) Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011, dan menurut Pasal 8 (2) Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 ditentukan: "Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan";
- c) Bahwa menurut Pasal 8 (2) Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 syarat peraturan perundang-undangan untuk diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan mengikat ada 2 (dua) syarat, yaitu:
- 1) Diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; atau
 - 2) Dibentuk berdasarkan kewenangan;
- d) Mengenai syarat yang pertama:
Bahwa Pasal 26 UUHT tidak menyebut bentuk hukum tertentu peraturan perundang-undangan untuk pengaturan lebih lanjut tentang eksekusi objek HT, dengan demikian bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi objek HT adalah Peraturan Pemerintah;
- e) Mengenai syarat kedua:
- PMK Nomor 93/PMK.06/2010 merupakan ketentuan intern jajaran Kementerian Keuangan khususnya Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yaitu memberi petunjuk tentang pelaksanaan lelang;
 - Bahwa muatan materi dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sepanjang tentang Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT (misalnya Pasal 5, Pasal 36 (5) dan peraturan terkait dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010) menjadi sumber hukum berlakunya eksekusi parate UUHT di dalam praktek;
 - Bahwa sebagai sumber hukum berlakunya eksekusi parate UUHT, PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tidak memenuhi syarat bentuk hukum yang dimaksud UUHT *juncties* Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang

Halaman 19 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



menentukan bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi objek HT adalah Peraturan Pemerintah;

- Bahwa selain tidak memenuhi syarat bentuk peraturan pelaksanaan, sepanjang tentang eksekusi objek HT, PMK Nomor 93/PMK.06/2010 melampaui batas wewenang;
- Artinya Menteri Keuangan tidak berwenang membuat peraturan tentang pelaksanaan eksekusi objek HT sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT. Hal ini terlihat jelas dari judul PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yaitu Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dari judul tersebut diketahui tujuan dikeluarkan PMK yaitu pemberian petunjuk kepada jajaran di bawahnya tentang pelaksanaan lelang, bukan sumber hukum berlakunya eksekusi objek Hak Tanggungan;

e. Ketentuan eksekusi objek Hak Tanggungan yang sekarang berlaku:

- Bahwa perihal ketentuan yang sekarang berlaku bagi eksekusi objek Hak Tanggungan ditemukan pengaturannya di dalam Pasal 26 dan penjelasannya, serta Penjelasan Umum Angka 9 UUHT;

Di dalam Pasal 26 UUHT dan penjelasannya ditentukan:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 Peraturan Mengenai Eksekusi Hipotik yang ada pada mulai berlakunya Undang Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg;

Selanjutnya di dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT antara lain ditentukan: "Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224



HIR/Pasal 258 RBg;

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan peraturan-peraturan tersebut (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg pembanding) ditegaskan lebih lanjut dalam Undang Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur di dalam kedua *reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa dilihat dari prosedurnya, eksekusi objek Hak Tanggungan yang sekarang berlaku adalah eksekusi pertolongan Hakim menurut Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. HIR dan RBg adalah ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku saat ini;

Di sini terlihat, bahwa prosedur pelaksanaan eksekusi menggunakan ketentuan eksekusi grosse akta yang ketentuannya berada di dalam Hukum Acara Perdata. Dengan kata lain, di dalam melaksanakan eksekusi objek Hak Tanggungan, pembentuk UUHT (hukum materiil perdata) “menggunakan” ketentuan tentang eksekusi hipotek yang ada dalam hukum acara perdata;

Istilah “meminjam” mengandung makna:

”Ketentuan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan adalah Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg *juncto* Pasal 14 UUHT. Seluruh jenis eksekusi dalam UUHT (eksekusi parate, eksekusi pertolongan Hakim dan eksekusi penjualan di bawah tangan) belum berlaku karena belum ada Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT;

Sehubungan dengan istilah “menggunakan” tersebut, maka walaupun prosedur eksekusi menurut Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg sama dengan prosedur eksekusi menurut Pasal 20 (1) b UUHT, namun yang berlaku adalah ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg bukan ketentuan Pasal 20 (1) b UUHT;

Prosedur eksekusi menurut Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg adalah, pada saat debitor *wanprestasi*, maka kreditor mohon kepada KPN (Ketua Pengadilan Negeri) dengan

Halaman 21 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



mengatakan: “Bapak Ketua Pengadilan Negeri, berhubung debitor *wanprestasi*, maka saya mohon sertifikat Hak Tanggungan dieksekusi”. Berdasarkan permohonan eksekusi tersebut selanjutnya KPN melaksanakan eksekusi yang prosedurnya sama dengan eksekusi putusan Pengadilan tanpa sita jaminan, yaitu diawali dari *aanmaning*, kemudian sita eksekusi atas objek Hak Tanggungan dan dilanjutkan dengan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang Negara/KPKNL:

- *In casu*, lelang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang belum berlaku karena belum adanya Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT, maka dapat dikatakan bahwa lelang dilakukan berdasarkan peraturan yang belum berlaku, atau dapat dikatakan sebagai lelang tanpa dasar hukum;
- Lelang yang dilakukan tanpa dasar hukum adalah perbuatan melawan hukum;

24. Bahwa terhadap ketentuan peraturan perundang-undang tersebut pelaksanaan lelang oleh Tergugat I yang didasarkan pada Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah cacat hukum;
25. Bahwa menurut Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 memerlukan peraturan pelaksanaan, suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang prosedur eksekusi dari masing-masing jenis eksekusi yang ada;
26. Bahwa lelang yang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 belum dapat diberlakukan karena belum adanya Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT;
27. Bahwa dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I adalah tanpa dasar hukum yang jelas;
28. Bahwa oleh karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I adalah tanpa dasar hukum yang jelas, maka sudah selayaknya lelang atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri pada tanggal 11 Januari 2011 jam 11.22 wib di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus dinyatakan batal demi hukum;
29. Bahwa dalam *in casu* Tergugat II telah membantu Tergugat I dalam



melakukan lelang tanpa dasar hukum yang sah yaitu membantu Tergugat I Tbk adalah merupakan perbuatan hukum;

30. Bahwa oleh karena lelang tanpa dasar hukum yang sah adalah perbuatan melawan hukum, maka menurut hukum lelang tidak sah dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan status tanah seperti semula dari atas nama Tergugat III menjadi atas nama Sulasmi binti Sumantri;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I melakukan Lelang Tanpa Dasar Hukum yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa lelang atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi), atas nama Sulasmi binti Sumantri pada tanggal 11 Januari 2011 jam 11.22 WIB di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Tergugat II membantu Tergugat I dalam melakukan Lelang Tanpa Dasar Hukum yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri yang dibalik nama melalui proses lelang menjadi atas nama Tergugat III adalah tidak sah, karena diperoleh dengan tidak sah maka juga tidak sah, tidak mengikat, batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyatakan pinjaman atas nama debitur ibu Sulasmi binti Sumantri almarhum adalah telah lunas;
7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri kepada Para Penggugat dalam keadaan bebas dari segala bentuk pembebanan;
8. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan status tanah seperti semula dari atas nama Tergugat III menjadi atas nama Sulasmi binti Sumantri;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dilaksanakan;
10. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat I;

12. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Kudus berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pandangan hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscur libel*;

1. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara *quo* adalah keberatan Para Penggugat terhadap Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302/Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kudus atas nama Sulasmi binti Sumantri (objek sengketa), yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II, karena oleh Para Penggugat lelang tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dalam *petitum* gugatannya Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan lelang tersebut batal demi hukum; Sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat dalam *posita* gugatannya angka 15, Lelang eksekusi objek sengketa yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum tersebut adalah Lelang eksekusi yang dilaksanakan di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus, tanggal 11 November 2011 jam 11.22 WIB; Namun demikian dalam *petitum* gugatannya angka 3, Lelang eksekusi yang dimintakan pembatalan kepada Majelis Hakim adalah Lelang atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah Sertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m² (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri yang dilaksanakan pada tanggal 11 Januari 2011 jam 11.22 WIB di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus adalah batal demi hukum, bukan Lelang tanggal 11 November 2011 sebagaimana didalilkan Para Penggugat;
2. Bahwa adanya perbedaan tanggal pelaksanaan Lelang objek sengketa yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dalam *posita* dan Lelang objek sengketa yang dimintakan pembatalan dalam *petitum* gugatan Para Penggugat yang demikian jelas membingungkan dan menunjukkan tidak

Halaman 24 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsistennya gugatan Para Penggugat, karena disatu sisi dalam *posita* Para Penggugat menguraikan keberatan Lelang yang dilaksanakan Tergugat I pada tanggal 11 November 2011, tetapi disisi lain pada *petitum* lelang yang dimintakan pembatalan adalah Lelang tanggal 11 Januari 2011;

Maka berdasarkan hal tersebut jelas gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil, kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Eksepsi *persona standi non judicio*:
 - 2.1. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat II di dalam surat gugatan dari Para Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang selaku (instansi) atasan Tergugat II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;
 - 2.2. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
3. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum dan tidak mempunyai *legal standing*.

Halaman 25 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat hanya menyatakan jika Para Penggugat merupakan anak pertama dan anak kedua dari debitur. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak satupun dalil yang menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari debitur yang sudah meninggal dunia, dimana menurut hukum yang mempunyai hak-hak atas harta milik orang yang sudah meninggal adalah para ahli waris yang sah. Sehingga Penggugat tidak punya kapasitas subjek hukum dan tidak punya *legal standing* untuk mengajukan gugatan tersebut, karena tidak jelas apakah Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari debitur yang dibuktikan dengan Surat Penetapan Waris dari Pengadilan Agama;

4. Eksepsi Penggugat tidak berkualitas:

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat angka 14 (empat belas) gugatannya, Para Penggugat mengakui dan menyatakan karena tidak adanya pembayaran atau pelaksanaan kewajiban dari Para Penggugat sejak bulan Januari 2011, sehingga jaminan tersebut akan dilelang oleh Tergugat I, hal tersebut adalah jelas kelalaian Para Penggugat sendiri; Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh pihak yang berkewajiban untuk membayar dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkwalitas, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI Nomor 995 K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2015/PN Kds., tanggal 10 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I melakukan Lelang tanpa dasar hukum yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Lelang atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri pada tanggal 2 November 2011 di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri yang dibalik nama

Halaman 26 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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)



melalui proses lelang menjadi atas nama Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menghukum Tergugat I untuk menyatakan pinjaman atas nama debitur ibu Sulasmi binti Sumantri alm. adalah telah lunas;
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri kepada Para Penggugat dalam keadaan bebas dari segala bentuk pembebanan;
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan status tanah seperti semula dari atas nama Tergugat III menjadi atas nama Sulasmi binti Sumantri;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya perkara ini sejumlah Rp2.171.000,00 (dua juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III dan I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 546/PDT/2015/PT SMG., tanggal 17 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding II dan Tergugat III/Pembanding I pada tanggal 14 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2016 dan Tergugat III/Pembanding I diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 April 2016 dan tanggal 26 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 546/PDT/2015/PT SMG., *juncto* Nomor 18/Pdt.G/2015/PN Kds., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Mei 2016 dan tanggal 9 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Pembanding II, I tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 9 Mei 2016, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 19 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya

Halaman 27 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 I, II/ Tergugat I, II/Pembanding II, I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

I. *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum dan telah melanggar hukum dalam putusannya;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam putusannya Nomor 18/Pdt.G/2015/PN Kds., tanggal 18 September 2015 pada halaman 81 memberikan pertimbangan hukum yaitu: "Menimbang bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan dalil Tergugat I dalam jawabannya yang menyatakan perlindungan asuransi jiwa merupakan kebutuhan pribadi setiap orang termasuk ibu Para Penggugat (almarhumah) dan tidak ada kaitannya dengan kredit yang Tergugat I berikan kepada Ibu Para Penggugat (almarhumah), sehingga Tergugat I tidak dapat memaksakan apalagi mensyaratkan dalam perjanjian kredit apabila ibu Para Penggugat (almarhumah) selaku pihak yang berkepentingan tidak menghendaknya, apalagi asuransi jiwa bukan merupakan jaminan kredit yang dapat dijadikan sumber pelunasan hutang";

"Menimbang, bahwa dalil Tergugat I tersebut menunjukkan bahwa tidak ada asas keseimbangan antara kreditur/Bank dengan debitur/nasabah dalam pembuatan perjanjian, hal mana bertentangan dengan Pasal 2 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen";

"Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini, syarat untuk dapat menyatakan suatu perjanjian kredit dapat dinyatakan batal demi hukum adalah tidak adanya klausula kewajiban asuransi bagi debitur dalam perjanjian kredit dan kemudian ternyata debitur meninggal dunia di dalam masa pengembalian kredit pinjaman, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak dalam hal ini bukti surat Tergugat I bertanda T.1-2 berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor 8, tanggal 12 Maret 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Lafita Katiri, S.H., oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Kudus yang selanjutnya disebut Bank, dengan Sulasmi binti Sumantri yang selanjutnya disebut pengambil kredit harus dinyatakan batal demi hukum";

Halaman 28 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pendapat *Judex Facti* yang menyatakan batal demi hukumnya perjanjian kredit dalam pertimbangan hukumnya yang demikian jelas keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum;

Sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya perjanjian terdiri dari:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Tidak dipenuhinya syarat pertama dan syarat kedua (syarat subjektif) dari keempat syarat sahnya perjanjian di atas berakibat suatu perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan tidak dipenuhinya syarat ketiga dan keempat (syarat objektif) berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum;

- Bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu sebagai syarat objektif sahnya perjanjian yaitu suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Sedangkan yang dimaksud dengan sebab yang halal sebagai syarat objektif sahnya perjanjian yaitu isi atau maksud dari perjanjian bukan hubungan sebab akibat;
- Bahwa dalam perjanjian kredit antara Pemohon Kasaasi dengan Sulasmi binti Sumantri (ibu Termohon Kasasi) nyata-nyata kedua syarat objektif bagi sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 KUH Perdata di atas sudah terpenuhi;

Syarat “hal tertentu” yang menjadi syarat objektif yang pertama dalam perjanjian kredit tersebut telah disepakati dan tertuang dalam bukti T. I-1 berupa Perjanjian Kredit Nomor 8, tanggal 12 Maret 2002 meliputi antara lain:

1. Jumlah, bentuk dan penggunaan kredit (*vide* Pasal 1);
2. Bunga dan denda bunga (*vide* Pasal 3);
3. Jangka waktu kredit (*vide* Pasal 4);
4. Jaminan kredit (*vide* Pasal 7);

Sedangkan syarat “sebab yang halal”, yaitu isi atau maksud dari perjanjian kredit yang merupakan syarat objektif kedua dalam perjanjian tersebut berupa “pemberian kredit untuk menambah modal kerja perdagangan konveksi/pakaian” juga sama sekali tidak melanggar Undang Undang, ketertiban umum ataupun kesusilaan;

- Bahwa klausula tentang kewajiban asuransi bagi debitur dalam perjanjian kredit bukan merupakan syarat objektif sahnya perjanjian baik syarat objektif pertama yaitu “hal tertentu” ataupun syarat objektif kedua yaitu

Halaman 29 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



“sebab yang halal”, sehingga ketiadaan klausula kewajiban asuransi bagi debitur dalam perjanjian kredit tidak menjadikan perjanjian kredit batal demi hukum sekalipun kemudian ternyata debitur meninggal dunia di dalam masa pengembalian kredit pinjaman;

- Bahwa sebagai bentuk pelaksanaan azas kebebasan berkontrak, almarhumah Sulasmi binti Sumantri berhak untuk memasukkan klausula asuransi jiwa dalam perjanjian kredit. Namun kenyataannya, almarhumah Sulasmi binti Sumantri tidak pernah sama sekali meminta untuk diberikan pertanggungan/asuransi jiwa untuk mengcover kreditnya. Kesepakatan untuk tidak memasukkan klausula asuransi jiwa dalam Perjanjian kredit inilah yang akhirnya dilaksanakan oleh pihak kreditur dan debitur serta berlaku mengikat sebagai Undang Undang bagi para pihak pembuatnya (*vide* Pasal 1338 KUHPdata);
- Kesepakatan ini didasari pada kenyataan bahwa atas seluruh hutang-hutang almarhumah Sulasmi binti Sumantri telah dicover dengan agunan berupa Hak Tanggungan atas SHM Nomor 3302 sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- Bahwa upaya eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi adalah ditujukan semata-mata untuk menutup seluruh kewajiban debitur, bukan upaya kreditur untuk mengambil keuntungan atas penjualan lelang atas agunan dimaksud. Upaya ini juga bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur atas ketidakmauan dari ahli waris untuk menanggung utang-utang Sulasmi. Karena tergiur oleh harta dan duniawi, Termohon Kasasi menghalalkan segala cara untuk mengambil alih agunan kredit almarhumah orang tuanya. Para Termohon Kasasi selaku ahli waris almarhumah seakan lupa bahwa warisan bukan hanya harta benda, namun juga utang piutang. Alih-alih melunasi hutang orang tuanya yang sudah meninggal untuk meringankan amal hisab orang tuanya, Para Termohon Kasasi justru mendzolimi Para Tergugat pada khususnya dan masyarakat penabung di BRI pemilik dana pada umumnya;
- Bahwa almarhumah Sulasmi binti Sumantri telah menikmati fasilitas kredit dari Pemohon Kasasi sejak tahun 2002, dimana dana kredit yang dinikmati almarhumah Sulasmi binti Sumantri beserta keluarganya adalah berasal dari dana masyarakat yang dihimpun dalam bentuk simpanan;
- Bahwa pendapat *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya yang pada intinya menyatakan ketiadaan klausula asuransi jiwa debitur/nasabah dalam perjanjian kredit telah bertentangan dengan Pasal 2 Undang

Halaman 30 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena tidak ada azas keseimbangan antara kreditur/bank dengan debitur/nasabah sebagaimana di atas, juga menunjukkan kekeliruan fatal dari Majelis Hakim dalam penerapan hukum;

- Bahwa Pasal 2 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa: "Perlindungan Konsumen berazaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum";

Penjelasan dari pasal tersebut menyatakan bahwa: "Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) azas yang relevan dalam Pembangunan Nasional:

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
 2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;
 3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual;
 4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
 5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum;
- Bahwa menurut Pasal 1 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimaksud dengan Perlindungan Konsumen adalah: "Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk member perlindungan kepada konsumen";
- Dengan demikian makna azas keseimbangan yang terdapat di dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut dimaksudkan bahwa segala upaya untuk kepastian

Halaman 31 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



hukum perlindungan kepada konsumen, yang diselenggarakan bersama harus memperhatikan keseimbangan kepentingan bersama yaitu kepentingan konsumen, kepentingan pelaku usaha dan kepentingan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual dalam rangka pelaksanaan perlindungan konsumen;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut, jelas yang dimaksud dengan azas keseimbangan bukan azas yang dipergunakan untuk membuat perjanjian khususnya perjanjian kredit;

- Bahwa sudah sangat jelas bahwa secara umum azas-azas perjanjian yang dikenal adalah azas kebebasan berkontrak, azas konsensualisme dan azas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sedangkan azas keseimbangan sama sekali tidak dikenal, sehingga penggunaan azas keseimbangan yang terdapat pada Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen oleh Majelis Hakim sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian kredit jelas merupakan kekeliruan yang fatal dalam penerapan hukum, dan berakibat putusan yang diambil Majelis Hakim pada *Judex Facti* juga menjadi keliru;
- Bahwa kekeliruan dari putusan *Judex Facti* yang dijatuhkan karena kekeliruan dalam penerapan hukum tersebut tampak dari amar putusan angka 5 yang berbunyi: "Menghukum Tergugat I untuk menyatakan pinjaman atas nama debitur ibu Sulasmi binti Sumantri alm. adalah telah lunas";
- Bahwa menurut hukum, akibat dinyatakan batal demi hukumnya suatu perjanjian yaitu dari semula dianggap tidak pernah ada/dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, dengan konsekuensi yuridis segala akibat hukum atau prestasi yang sudah dilakukan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut harus dikembalikan ke keadaan semula sebelum adanya perjanjian;

Atas dasar hal tersebut, maka sebagai akibat dinyatakannya batal demi hukum perjanjian kredit antara Tergugat I/Pemohon Kasasi dengan ibu Termohon Kasasi, sudah seharusnya seluruh kredit yang diberikan dan diterima oleh Ibu Para Penggugat (Termohon Kasasi) harus dikembalikan kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi, sedangkan seluruh angsuran serta biaya-biaya yang dibayar ibu Para Penggugat (Termohon Kasasi) harus dikembalikan oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi kepada Ibu Para Penggugat (Termohon Kasasi) bukan justru dinyatakan lunas oleh *Judex Facti*;



Apabila akibat dinyatakan batal demi hukumnya perjanjian kredit oleh *Judex Facti* kemudian hutang yang timbul dari perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum tersebut dinyatakan lunas, putusan *Judex Facti* yang demikian nyata-nyata telah keliru dan menabrak hukum hukum perjanjian;

- Bahwa Majelis Hakim pada *Judex Facti* juga telah mengaburkan bukti-bukti dan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan bahwa almarhumah Sulasmi binti Sumantri telah menikmati fasilitas kredit dari Pemohon Kasasi sejak Tahun 2002;

Azas keseimbangan dalam Perjanjian Kredit yang dijadikan bahan pertimbangan hukum oleh *Judex Facti* nyata-nyata telah diingkari sendiri oleh *Judex Facti*, karena fakta hukum telah jelas dan nyata menyebutkan bahwa almarhumah Sulasmi binti Sumantri telah menikmati fasilitas kredit dari Pemohon Kasasi sejak tahun 2002, namun amar putusan pada *Judex Facti* justru menghukum Tergugat I untuk menyatakan bahwa pinjaman atas nama debitur Ibu Sulasmi binti Sumantri alm adalah telah lunas, bukannya menghukum Termohon Kasasi untuk melunasi seluruh utang almarhumah Sulasmi binti Sumantri;

- Bahwa disamping itu, kekeliruan lain dalam penerapan hukum oleh *Judex Facti* nampak secara jelas dari pertimbangan hukumnya yang menyatakan batal demi hukumnya Perjanjian Kredit karena terdapat ketidakseimbangan yaitu disatu sisi terdapat klausula asuransi agunan kredit dan di sisi lain tidak terdapat klausula asuransi jiwa debitur; Sesuai hukum perjanjian apabila terdapat ketidakseimbangan klausula yang demikian, konsekuensi hukumnya hanya klausula tentang asuransi agunan dalam perjanjian kredit saja yang dibatalkan/dinyatakan batal demi hukum dan bukan keseluruhan perjanjian kredit menjadi batal demi hukum;

- Bahwa kekeliruan *Judex Facti* yang fatal juga nyata-nyata nampak dalam amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kudus yang berbunyi:

1. "Menyatakan Tergugat I melakukan lelang tanpa dasar hukum yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum";
2. "Menyatakan bahwa lelang atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama Sulasmi binti Sumantri pada tanggal 2 November 2011 di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Kudus, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus adalah batal demi hukum";

Bahwa amar putusan *Judex Facti* yang demikian dan amar putusan

Halaman 33 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



yang lain didasarkan pada pendapat *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa: “Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I dalam melakukan Lelang berdasar pada Akte Perjanjian Kredit, sedangkan Akta Perjanjian Kredit telah dinyatakan batal demi hukum, sehingga Tergugat I yang melakukan Lelang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit adalah tanpa dasar hukum yang sah”;

“Menimbang, bahwa dari uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dalam melakukan lelang tanpa dasar hukum yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga *petitum* gugatan ke-2 beralasan hukum untuk dikabulkan”;

- Bahwa batal demi hukumnya Perjanjian Kredit yang menjadi dasar amar putusan *Judex Facti* yang demikian di atas, nyata-nyata hanya pendapat *Judex Facti* yang terdapat dalam pertimbangan hukumnya dan sama sekali tidak dibunyikan dalam amar putusnya;

Dengan demikian karena tidak ada amar putusan yang menyatakan batal demi hukumnya Perjanjian Kredit yang menjadi dasar amar putusan *Judex Facti* menyatakan Lelang yang dilakukan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum, jelas-jelas menunjukkan kelalaian yang nyata dari *Judex Facti* dalam putusnya;

Dengan demikian, yang mulia Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi haruslah memutus perkara tersebut dengan amar putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang nomor 546/PDT/2015/PT SMG;

- II. Majelis Hakim pada *Judex Facti* telah salah dalam menentukan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa Majelis Hakim pada *Judex Facti* telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dalam amar putusan butir 2 yang menyebutkan “Menyatakan Tergugat I melakukan lelang tanpa dasar hukum yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum”;
- Bahwa Majelis Hakim pada *Judex Facti* juga seakan berusaha mengaburkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, sehingga tidak mempertimbangkan sama sekali fakta hukum yang terungkap bahwa almarhumah Sulasmi binti Sumantri telah *wanprestasi* atas kewajiban-kewajibannya;
- Bahwa fakta hukum atas telah dinikmatinya fasilitas kredit oleh almarhumah Sulasmi binti Sumantri sejak tahun 2002 sengaja tidak dimasukkan dalam pertimbangan hukumnya oleh Majelis Hakim pada *Judex Facti*, dimana dalam bunyi amar putusan pada angka 5:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menghukum Tergugat I untuk menyatakan pinjaman atas nama debitur ibu Sulasmi binti Sumantri almarhumah adalah telah lunas”;

- Bahwa almarhumah Sulasmi sudah menikmati kredit sejak tahun 2002, kemudian *wanprestasi* dengan tidak membayar kewajiban-kewajibannya, kemudian lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai akibat dari *wanprestasinya* almarhumah Sulasmi binti Sumantri dibatalkan dan pada akhirnya tidak perlu melunasi utang-utangnya karena sudah dinyatakan lunas oleh Majelis Hakim pada *Judex Facti*;
- Bahwa nampak jelas dan terang bahwa Majelis Hakim pada *Judex Facti* telah nyata salah dalam menerapkan hukum atas putusannya. Sebagaimana fakta dalam persidangan, almarhumah Sulasmi binti Sumantri telah nyata dan terang melakukan *wanprestasi* kepada Pemohon Kasasi;
- Bahwa oleh sebab itu, terhadap hal yang demikian, sudah sepatutnya yang Mulia Majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi ini memutus perkara tersebut dengan amar putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang nomor 546/PDT/2015/PT SMG;

III. Majelis Hakim pada *Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya yang begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama, tanpa menggali dan mempertimbangkan hukum yang berlaku atas perkara *a quo* adalah pertimbangan yang cacat hukum (*onvoldoende gemotiveerd*), yang akhirnya menyebabkan *Judex Facti* salah dalam menjatuhkan putusannya;

- Bahwa dalam putusan Pengadilan tingkat banding, ternyata Majelis Hakim tingkat tinggi tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan tiba-tiba tanpa pertimbangan hukum yang jelas mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Kudus sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di tingkat banding;
- Bahwa dengan mendasarkan dan mengambil alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tersebut, menurut hemat Pemohon Kasasi bahwa Pengadilan tingkat tinggi telah tidak melaksanakan hukum atau telah salah menerapkannya, atau tidak melaksanakan cara untuk melakukan peradilan yang harus diturut menurut Undang Undang, karena pertimbangan hukum yang mendasari putusan Pengadilan Negeri Kudus itu sendiri tidak sempurna, cacat

Halaman 35 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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

hukum yang mengakibatkan putusannya menjadi keliru/salah;

- Bahwa *Judex Facti* tidak memeriksa dengan baik mengenai duduk persoalan maupun mengenai soal penerapan hukumnya, sehingga dengan mudah telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus yang dimohonkan banding, yang nyata-nyata tidak tepat dalam pertimbangan serta penerapan hukumnya;
- Bahwa Majelis Hakim pada *Judex Facti* juga seakan berusaha mengaburkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, sehingga tidak mempertimbangkan sama sekali fakta hukum yang terungkap bahwa almarhumah Sulasmi binti Sumantri telah *wanprestasi* atas kewajiban-kewajibannya;
- Bahwa fakta hukum atas telah dinikmatinya fasilitas kredit oleh almarhumah Sulasmi binti Sumantri sejak tahun 2002 sengaja tidak dimasukkan dalam pertimbangan hukumnya oleh Majelis Hakim pada *Judex Facti*, dimana dalam bunyi amar putusan pada angka 5: "Menghukum Tergugat I untuk menyatakan pinjaman atas nama debitur Ibu Sulasmi binti Sumantri alm adalah telah lunas";
- Bahwa sudah menikmati kredit sejak tahun 2002, kemudian *wanprestasi* dengan tidak membayar kewajiban-kewajibannya, dan pada akhirnya tidak perlu melunasi utang-utangnya karena sudah dinyatakan lunas oleh Majelis Hakim pada *Judex Facti*;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 672 K/Sip/1972, tanggal 18 Oktober 1972, putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara;
- Bahwa tambahan pertimbangan hukum yang diberikan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang pada intinya menyatakan bahwa dalam perkara ini tidak ada bukti bahwa Tergugat I/Pembanding II sewaktu melakukan pelelangan terhadap barang jaminan mengikutsertakan perusahaan penilai (*appraisal company*) atau tim penaksir dalam menentukan nilai limit, juga nyata-nyata mengandung kekeliruan dalam penerapan hukum khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa di dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah disebutkan secara tegas bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual apabila lelang yang dijalankan merupakan lelang eksekusi (lelang yang

Halaman 36 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan Tergugat I/Pembanding adalah lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT);

Selanjutnya pada Pasal 36 PMK tersebut diatur bahwa:

Ayat (1)

Penjual atau pemilik barang menetapkan nilai limit berdasarkan:

A. Penilaian oleh penilai;

B. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir;

Ayat (2)

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki;

Ayat (3)

Penaksir/Tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasar metode yang dapat dipertanggungjawabkan;

Terkait dengan penetapan nilai limit lelang tersebut juga telah diatur dalam Pasal 18 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010, yaitu:

1. Dalam hal Bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai;
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penilai yang sudah terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia;

Dari ketentuan-ketentuan tersebut jelas bahwa penetapan nilai limit lelang eksekusi atas tanah dan bangunan jaminan kredit dalam perkara *a quo* tidak perlu mengikutsertakan *appraisal company*, karena Tergugat I/Pembanding II tidak ikut sebagai peserta lelang;

Bahwa disamping itu pertimbangan hukum tambahan yang disampaikan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang pada intinya tidak dibantahnya dalil Penggugat/Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa pihak Tergugat I sebagai kreditur telah mengetahui kondisi ibu Para Penggugat/Termohon Kasasi yang sudah tua dan menderita sakit kanker menunjukkan ada ketidakseimbangan diantara kreditur dengan debitur, jelas pertimbangan hukum yang sumir dan sangat keliru;

Bahwa Tergugat I/Pemohon Kasai bukanlah seorang dokter yang mengetahui kondisi kesehatan dari ibu Para Penggugat (Termohon

Halaman 37 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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)



Kasasi) karena pada waktu pengajuan permohonan perpanjangan kredit ibu Para Penggugat (Termohon Kasasi) sendiri yang mengajukan permohonan dan secara fisik tidak menunjukkan kondisi sedang sakit, dan walaupun 2 (dua) bulan setelah perpanjangan kredit ibu Para Penggugat (Termohon Kasasi) meninggal karena menderita kanker, sudah barang tentu pada waktu pengajuan permohonan ibu Para Penggugat (Termohon Kasasi) sudah dalam perawatan medis, padahal kenyataannya tidak seperti itu;

Atas kelalaian Majelis Hakim pada *Judex Facti* tersebut, sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi ini memutus perkara tersebut dengan amar putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 546/PDT/2015/PT SMG;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa permohonan kasasi diajukan Pemohon sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus masih dalam tenggang waktu yang diharuskan oleh Undang Undang, maka layak untuk diterima;
2. Bahwa Pemohon berpendapat Hakim Pengadilan Tinggi di Semarang bertindak tidak adil dalam memutus perkara ini karena mengabaikan hak-hak Pemohon sebagai pembeli/pemenang lelang eksekusi yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk. Cabang Kudus dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dengan salinan Risalah Lelang Nomor 1588/2011, tanggal 2 November 2011, serta pemegang/pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 atas nama Suhardi/Pemohon Kasasi dengan luas $\pm 712 \text{ m}^2$ (tujuh ratus dua belas meter persegi) terletak di desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Hal tersebut sesuai dengan bukti-bukti yang muncul di persidangan, yaitu sesuai bukti surat Tergugat I bertanda T.I-20, T 1-24, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1, T.II-2, T.II-3a, bukti surat Tergugat III bertanda T.III-1, bukti T.III-10, T.III/P.I-1, jawaban Turut Tergugat II /Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, bukti surat Penggugat P-I, P-4 dan pengakuan Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam pertimbangan hukum putusan menolak *petitum* ke 4, yang termuat dihalaman 84, berbunyi “....dan Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai ketentuan yang berlaku.....”;
3. Bahwa Pemohon berpendapat Hakim Pengadilan Tinggi di Semarang

Halaman 38 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak tidak adil dalam memutus perkara ini karena mengabaikan hak-hak Pemohon yaitu dengan mengabaikan Reglemen Indonesia yang diperbarui Pasal 164 *juncto* Pasal 1866 KUHPerdara tentang yang disebut alat bukti, baik bukti dengan surat, bukti saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah yang muncul di persidangan, antara lain seperti yang tersebut poin 2;

4. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya bahwa terdapat fakta hukum yang diperoleh bahwa tidak dibantahnya dalil-dalil gugatan". Kondisi ibu Sulasmi binti Sumantri yang sudah tua dan menderita sakit kanker pada saat penandatanganan Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 27, tanggal 10 Maret 2010" adalah suatu ketidak-adilan karena disamping telah terbantahkan, yang menyatakan hal tersebut adalah Penggugat dan seharusnya Penggugat yang dibebani membuktikan apa yang dinyatakan dengan bukti-bukti dari instansi medis yang berwenang menyatakan kondisi kesehatan seseorang, sesuai dengan amanat Reglimen Indoesia yang diperbarui Pasal 163. Fakta hukum seperti hal tersebut tidak ada dalam persidangan;

Suatu kondisi berpenyakit yang dapat menyebabkan kematian adalah suatu kejujuran dan iktikad baik dari debitur sendiri dan Termohon tentang suatu kondisi kesehatan yang dialami, sehingga tidak membebankan resiko kondisi kesehatan yang dialami kepada pihak lain, yaitu Tergugat I/Pembanding II /Pemohon II yang pada akhirnya Tergugat III /Pembanding I /Pemohon I yang dirugikan. Kematian adalah takdir Allah SWT, tidak ada seorangpun yang mengetahui kapan datangnya kematian sehingga suatu pilihan bagi debitur dan Termohon untuk melindungi dirinya sendiri dari suatu kerugian/resiko dari kematian, yaitu dengan mengasuransikan jiwanya. Asuransi jiwa merupakan tanggung jawab pribadi debitur dan tidak diatur dalam Perjanjian Kredit yaitu bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I - 9. Tergugat III /Pembanding I /Pemohon menolak pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Kudus tentang kondisi Sulasmi binti Sumantri yang sudah tua, berpenyakit dan menyebabkan kematian dan tidak memasang asuransi jiwa;

5. Asuransi adalah suatu pilihan bagi Debitur dan merupakan tanggungjawab Debitur. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 11 ayat (2) huruf i, berbunyi: "Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh Pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan";

Halaman 39 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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)



6. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Kudus telah mengabaikan fakta hukum yaitu:

1. Bukti T.I-1 Akta notariil Perjanjian Kredit Nomor 08, tanggal 12 Maret 2002;
2. Bukti T.1-2 Akta notariil *Suplesi* dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 40, tanggal 12 Maret 2003;
3. Bukti T.I-3 Akta notariil Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 71, tanggal 11 Maret 2004;
4. Bukti T.I-4 Akta notariil Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 215, tanggal 9 Maret 2005;
5. Bukti T.1-5 Akta notariil *Suplesi* dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 1111, tanggal 10 Maret 2006;
6. Bukti T.1-6 Akta notariil Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 97, tanggal 13 Maret 2007;
7. Bukti T.1-7 Akta notariil *Suplesi* dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 91, tanggal 12 Maret 2008;
8. Bukti T.1-8 Akta notariil *Suplesi* dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 45, tanggal 12 Maret 2009;
9. Bukti T.9 - Akta notariil Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 27, tanggal 10 Maret 2010;

Bahwa fakta hukum Perjanjian Kredit Nomor 08, tanggal 12 Maret 2002 adalah perjanjian kredit pokok yang dibuat oleh Sulasmi binti Sumantri pada usia 44 tahun, dan telah diperpanjang 8 kali baik *Suplesi* maupun Jangka Waktu Kredit adalah usia yang sangat produktif tetapi Hakim Pengadilan mengabaikan fakta hukum tersebut, dan dalam pertimbangan hukumnya hanya melihat akta notariil Perpanjangan Jangka Waktu Kredit yang terakhir saja yang bukan merupakan perjanjian pokok yakni Nomor 27, tanggal 10 Maret 2010. Sungguh Hakim Pengadilan telah khilaf dan melakukan kesalahan dalam memberikan pertimbangan hukum/putusan bahwa Akta Perjanjian Kredit Nomor 8, tanggal 12 Maret 2002 tersebut dinyatakan batal demi hukum karena tidak ada klausula kewajiban asuransi bagi debitur;

7. Bahwa Pemohon merasa keberpihakan/ketidak-adilan terjadi dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim bahwa " tidak ada bukti Tergugat I/Pembanding II sewaktu melakukan pelelangan terhadap barang jaminan berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya mengikutkan perusahaan penilai (*appraisal company*) atau tim penaksir dalam menentukan harga limit", di lain pihak Majelis Hakim dalam pertimbangan

Halaman 40 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



hukumnya hanya menggunakan Surat dari Kepala Desa Gondangmanis bahwa "padahal menurut Surat Keterangan harga tanah disekitaran objek sengketa tahun 2011 yang dibuat oleh Kades Gondangmanis Nomor 140/IV/2015, harga di sana dapat mencapai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) per meter persegi". Jelas hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan/ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 dan Pasal 36;

Penentuan harga limit sesuai dengan PMK Nomor 93 /PMK.06 /2010, Pasal 1 ayat (26) yaitu: "Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang", dalam hal ini Tergugat I dan dalam menetapkan harga limit didasarkan pada Pasal 36 PMK Nomor 93 /PMK.06 /2010, yaitu penilaian dilakukan oleh Penilai secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;

8. Bahwa Pemohon sungguh kecewa bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya telah mengabaikan dan mengesampingkan memori banding Tergugat III/Pembanding I/Pemohon dengan alasan "Karena hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan seksama dan beralasan, yang mendasarkan adanya hal-hal, keadaan-keadaan ataupun kejadian-kejadian yang merupakan fakta yang diperoleh di persidangan". Majelis Hakim banding telah bertindak tidak adil karena tidak menjelaskan hal-hal, keadaan-keadaan ataupun kejadian-kejadian yang dimaksud tersebut. Apa yang Pemohon sampaikan dalam memori banding adalah sesuai yang diamanatkan oleh Reglemen Indonesia yang diperbarui (HIR) Pasal 164 *juncto* Pasal 1866 KUHPerdata tentang yang disebut alat bukti (penjelasan poin 3) dan hukum yang berlaku di Indonesia;
9. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi seharusnya patuh kepada Reglemen Indonesia yang diperbarui (HIR) Pasal 165 *juncto* Pasal 1870 KUHPerdata yakni: "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya"; Ketidak patuhan Hakim Pengadilan Negeri Kudus terhadap pasal-pasal tersebut di atas menyebabkan mencampur-adukan hukum tentang asuransi, seharusnya Hakim membedakan mana yang menjadi hak dan kewajiban

Halaman 41 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



debitur dan mana yang menjadi hak dan kewajiban kreditur dengan meletakkan masalah hak dan kewajiban ini dalam perjanjian yang telah dibuat dan disepakati masing-masing pihak dengan bebas, yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 8, tanggal 12 Maret tahun 2002 dengan segala perubahannya yang dibuat oleh Notaris Lafita Katiri, S.H., bukti T.I - 1 sampai dengan bukti T.I-9 (poin 6);

10. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi seharusnya memperhatikan/mempertimbangkan Pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang Undang berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";
11. Bahwa telah terpenuhinya 4 syarat untuk sahnya Akta Perjanjian Kredit Nomor 8, tanggal 12 Maret 2002 dengan segala perubahannya yang dibuat oleh Notaris Lafita Katiri, S.H., sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata yang dipersyaratkan Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam pertimbangan hukumnya yaitu:

- 1) Sepakat mereka mengikatkan dirinya:

Akta Perjanjian Kredit Nomer 8, tanggal 12 Maret tahun 2002 yang dibuat oleh Notaris Lafita Katiri, S.H., antara pihak PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Kudus sebagai kreditur dengan Sulasmi binti Sumantri sebagai debitur (usia 44 tahun) dan dipersaksikan, merupakan bukti bahwa masing-masing pihak telah sepakat untuk mengikatkan dirinya dengan bebas dan telah sepakat tentang materi/hal-hal yang pokok yang diperjanjikan, tidak ada unsur paksaan, tekanan dan penipuan sehingga memenuhi syarat poin 1;

- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan:

Bahwa akta perjanjian tersebut di atas dibuat oleh masing-masing pihak dalam keadaan cakap untuk membuat suatu perikatan, yaitu cukup umur 44 (empat puluh empat) tahun dan tidak dalam keadaan yang dilarang oleh Undang Undang, hal ini merupakan bukti bahwa akta perjanjian tersebut telah memenuhi syarat poin 2;

- 3) Suatu hal tertentu:

Bahwa akta perjanjian tersebut dilakukan menyangkut objek/hal-hal pokok yang jelas yaitu hak dan kewajiban masing-masing pihak tentang hal-hal yang pokok seperti yang tertulis dalam akta perjanjian, antara lain tentang

Halaman 42 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah, bentuk dan penggunaan kredit, jangka waktu kredit dan selebihnya sesuai yang dimaksud dengan Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPerdata, hal ini merupakan bukti bahwa terpenuhinya syarat poin 3;

4) Suatu sebab yang halal:

Bahwa akta perjanjian tersebut dibuat/dilakukan dengan iktikad baik, dengan tujuan baik, bukan ditujukan untuk suatu kejahatan atau penipuan, tidak dilarang oleh Undang Undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, hal tersebut merupakan bukti terpenuhi syarat poin 4;

12. Bahwa terpenuhinya syarat subjektif, poin 1 dan poin 2 dan syarat objektif, poin 3 dan poin 4 dari Pasal 1320, Pasal 1338 dan Pasal 1870 KUHPerdata serta tidak ada yang dilarang dan yang palsu, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata, maka Akta Perjanjian Nomor 8, tanggal 12 Maret tahun 2002 adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dibatalkan;

13. Bahwa Akta perjanjian kredit (Akta pokok) Nomor 8, tanggal 12 Maret 2002 dengan segala perubahannya yaitu bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, yang dibuat oleh Notaris Lafita Katiri, S.H., telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut Undang Undang (penjelasan Nomor 6 dan 11 tersebut di atas), maka " Akta Perjanjian Kredit Nomor 8, tanggal 12 Maret 2002 sebagai akta pokok dan segala perjanjian tambahan yang berkaitan dengan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya telah memenuhi syarat sahnya segala perjanjian tambahan dan perubahan tersebut di atas;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara seksama memori kasasi (I) tanggal Mei 2016, (II) tanggal 9 Mei 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 17 dan 18 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus) telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I selaku Bank Kreditur telah memberikan fasilitas kredit kepada Sulasmi binti Sumantri (ibu kandung Para Penggugat) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 08, tanggal 12 Maret 2002 yang telah beberapa kali mengalami perubahan/perpanjangan;
- Bahwa untuk jaminan pelunasan kredit tersebut telah diserahkan agunan

Halaman 43 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa sebidang tanah SHM Nomor 3302/Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus atas nama Sulasmi binti Sumantri dan telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I;

- Bahwa bukti Surat Jual Beli rumah antara N. Patola dengan Thung Kiem Leang tanggal 30 Juli 1962 (P-10) sudah pernah digunakan dalam perkara Nomor 20 dan 21/Pdt.G/2014/PN Rnd, yang mana surat bukti tersebut bukanlah surat bukti jual beli untuk tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa *a quo*, akan tetapi adalah surat jual beli rumah yang ditempati Penggugat sekarang;
- Bahwa ± 2 (dua) bulan setelah dilakukan perpanjangan jangka waktu kredit, Ibu Para Penggugat meninggal dunia, sedangkan hutang kreditnya masih ada, untuk itu Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat untuk melunasinya, Para Penggugat menyanggupinya dan bersedia bertanggungjawab untuk melunasinya dengan tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 12 Maret 2011;
- Bahwa ternyata Para Penggugat tidak dapat memenuhi janjinya sehingga pembayaran kredit menjadi macet;
- Bahwa oleh karena Para Penggugat selaku pewaris/debitur telah *wanprestasi*, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat I telah menyampaikan 3 (tiga) kali peringatan kepada Para Penggugat (tanggal 9 Juni 2011, 10 Agustus 2011 dan tanggal 16 September 2011), namun tidak ada penyelesaiannya oleh Para Penggugat maka sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan tanpa persetujuan lebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan/Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut;
- Bahwa telah dilaksanakan 2 (dua) kali Pengumuman Lelang (tanggal 4 Oktober 2011 dan tanggal 19 Oktober 2011), yang akhirnya Lelang dilaksanakan pada tanggal 2 November 2011, dan pemenang lelang adalah Sdr. Suhardi (Tergugat III) sesuai Risalah Lelang Nomor 1588/2011 tanggal 2 November 2011;
- Bahwa selain dari itu, asuransi jiwa bagi debitur adalah merupakan pilihan pribadi dan tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Kredit antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat I dan bukan merupakan syarat sahnya perjanjian, dan asuransi jiwa bagi debitur juga bukan merupakan jaminan kredit. Oleh karenanya Perjanjian Kredit antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat I

Halaman 44 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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

dalam perkara a quo adalah sah dan karena debitur meninggal dunia, maka kewajibannya diteruskan oleh Para Penggugat selaku ahli warisnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, KANTOR CABANG KUDUS, dan Pemohon Kasasi II SUHARDI, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 546/PDT/2015/PT SMG., tanggal 17 Maret 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN Kds., tanggal 10 September 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. KANTOR CABANG KUDUS**, dan Pemohon Kasasi II **SUHARDI** tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 546/PDT/2015/PT SMG., tanggal 17 Maret 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN Kds., tanggal 10 September 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.

Halaman 45 dari 46 hal. Put. Nomor 2445 K/Pdt/2016

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

H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

Ttd/. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera,

Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.

NIP.19610313 198803 1 003