



PUTUSAN
Nomor 1284 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MOCHAMMAD MUSLICH, S.T., bertempat tinggal di Praon, RT 04, RW VIII, Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prihananto, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Kalingga Tengah III Nomor 21, Banyuwangi, Kadipiro, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

DIREKSI PT BANK PANIN, Tbk. cq BRANCH MANAGER PT BANK PANIN Tbk. CABANG SALA, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto 91 F, Sala, yang diwakili oleh Branch Manager Kadi Gunawan dan Operational Manager Sovita Ariani, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sambodo, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Pan Indonesia Tbk., Kantor Cabang Utama (KCU) Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n:

- 1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141, Surakarta, yang diwakili oleh Hadiyanto, Dirjen Kekayaan Negara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ajar Priyadi, S.H., dan kawan-kawan, masing-masing selaku Kepala KPKNL Surakarta, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surakarta serta Para Pelaksana pada KPKNL Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2015;
- 2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Hajar Dewantoro Nomor 29, Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Djoko Setyadi, A.Ptnh., dan kawan-

*Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan, masing-masing selaku Kasubsi Perkara, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik, Analisis Sengketa dan Konflik Pertanahan dan Administrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2015;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Debitur PT Bank Panin, Tbk. Kantor Cabang Utama Surakarta dalam status sebagai penerima kredit dengan jaminan SHM. Nomor 1522, luas \pm 545 m² (lima ratus empat puluh lima meter persegi), atas nama Mochammad Muslich S.T., yang terletak di Praon RT.004.RW.008, Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, sebagai tersebut dalam Surat Perjanjian Kredit:

1.1. Jenis : Pinjaman Rekening Koran (PRK);

Perjanjian Kredit Nomor : 316/306/10/PRK;

Jumlah : Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Provisi : 0,50 %/tahun;

Bunga : 11,5 %/tahun;

JW. : 1 tahun;

1.2. Jenis : Pinjaman Jangka Panjang (PJP);

Perjanjian kredit Nomor : 173/306/08/PJP;

Jumlah : Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Provisi : 1 % flat;

Bunga : 11,5%/tahun;

Administrasi : Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Apraisal : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

JW : 2008 s/d 2013;

2. Bahwa pada mula angsuran Penggugat lancar, namun karena usahanya mengalami kerugian yang pada akhirnya berdampak pada angsurannya pada Tergugat juga mengalami kemacetan, hingga sampai dengan

Halaman 2 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jangka waktu yang disepakati sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian Penggugat tidak mampu untuk melunasi kreditnya, namun demikian Penggugat tetap beriktikad baik berusaha untuk melunasi kreditnya;

3. Bahwa upaya-upaya yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat adalah telah dilakukan musyawarah guna menyelesaikan kredit Penggugat, namun upaya Penggugat untuk menyelesaikan kredit dengan cara pengajuan permohonan untuk perpajangan waktu dan juga keringanan bayaran hingga sampai dengan sekarang ini belum ada kesepakatan;
4. Bahwa oleh karena belum tercapai kesepakatan bersama guna menyelesaikan kredit Penggugat, semestinya Tergugat secara sepihak tidak mengambil keputusan untuk menyelesaikan pinjaman Penggugat dengan cara menjual secara lelang aset Penggugat yang dijadikan agunan pada Tergugat;
5. Bahwa cara penyelesaian secara sepihak yang ditempuh oleh Tergugat guna menyelesaikan kredit Penggugat jelas bertentangan dengan perjanjian kredit, yang mana dalam kesepakatannya apabila terjadi kemacetan maka dalam penyelesaian kredit haruslah dilakukan musyawarah kedua belah pihak hingga terjadi kesepakatan, namun apabila tidak bisa tercapai kesepakatan maka kedua belah pihak telah sepakat untuk menyelesaikan kredit macet melalui Pengadilan Negeri Surakarta;
6. Bahwa oleh karena belum tercapai kesepakatan, sehingga tindakan Tergugat melelang aset jaminan Penggugat jelas bertentangan dengan perjanjian kredit yang merupakan dasar hukum yang telah disepakati bersama, sehingga pelelangan atas aset Penggugat dengan harga dibawah harga umum, sangat merugikan Penggugat;
7. Bahwa oleh karena Tergugat telah mengajukan permohonan lelang atas jaminan milik Penggugat, telah diterima dan telah dijadwal lelang pada 30 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, maka sudah sepatutnya untuk ditarik dalam perkara ini sebagai pihak Turut Tergugat I dan meminta kepada Turut Tergugat I menunda lelang atas jaminan Hak Milik Nomor 1522 atas nama Penggugat, hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Bahwa guna mencegah terjadinya peralihan hak sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap atas jaminan milik Penggugat dengan penjualan secara lelang, maka wajar apabila Kepala Badan Pertanahan

Halaman 3 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Surakarta, sebagai pihak yang berwenang untuk mengesahkan peralihan hak dengan mendasarkan pada risalah lelang, maka sudah sepatutnya untuk ditarik selaku pihak Turut Tergugat II dalam perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelelangan atas jaminan SHM Nomor 1522, atas nama Penggugat sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa peralihan hak atas Hak Milik Nomor 1522 atas Penggugat dengan mendasarkan pada Risalah Lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mentaati isi dari pada putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta;
6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Subsidiar:

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Gugatan salah prosedur

1. Gugatan diajukan berkenaan dengan adanya eksekusi pelelangan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang didasarkan pada adanya Hak Tanggungan yang menjadi jaminan dalam Perjanjian Kredit Nomor 36, tanggal 22 Juni 2008 dan Nomor 21, tanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Augustine Esther, S.H., Notaris di Surakarta dan penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
2. Oleh karena fasilitas kredit yang diterima Debitur/Penggugat telah diikat dengan Akta Kredit Perjanjian Kredit Nomor 36, tanggal 22 Juni 2008 dan Nomor 21, tanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan

Halaman 4 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016



Augustine Esther, S.H., Notaris di Surakarta *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 02026/2008 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 214/Banjarsari/2008, tanggal 30 Juni 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan II Nomor 01146/2010 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/Banjarsari/2010, tanggal 28 April 2010, yang masing-masing sertifikat Hak Tanggungannya berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tersebut, telah dilaksanakan pelelangannya pada tanggal 30 Maret 2015 akan tetapi tidak ada peminatnya, maka prosedur tuntutan yang berkenaan dengan eksekusi pelelangan Hak Tanggungan tersebut dan segala sesuatunya adalah melalui bentuk perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi pelelangan Hak Tanggungan *a quo*, dan bukan dalam bentuk gugatan biasa. Dengan demikian gugatan Penggugat telah salah prosedural formal;

Gugatan salah mendudukkan pihak (*error in persona*);

Gugatan telah mendudukkan Kepala Badan Pertanahan Kota Surakarta sebagai pihak Turut Tergugat II dalam perkara dengan alasan karena eksekusi pelelangan tersebut belum ada pembelinya, sesuai dengan salinan Risalah Lelang Nomor 362/2015, tanggal 30-3-2015 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, sehingga peralihan hak atas objek eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Risalah Lelang tersebut belum terjadi, sehingga gugatan terhadap Turut Tergugat II adalah *prematur*;

Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscure libel*);

1. Bahwa alasan dan tuntutan gugatan terhadap Tergugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam *posita* tidak diuraikan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat (PT Bank Panin, Tbk.), demikian juga dalam *petitum* gugatan tidak diuraikan secara jelas mengenai *dictum* terhadap Tergugat. Pada sisi lain *posita* dan *petitum* gugatan tidak saling mendukung, sehingga alasan dan tuntutan gugatan menjadi tidak fokus (*obscure libel*);
2. Demikian pula ditariknya PT Bank Panin, Tbk. sebagai pihak Tergugat tidak dijelaskan dan tidak diuraikan baik pada *posita* maupun pada *petitum* gugatannya, mengenai alasan dan perbuatan melawan hukum yang mana yang menyebabkan PT Bank Panin, Tbk. dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;
3. Pada *petitum* gugatan juga tidak jelas mengenai jenis dan bentuk tuntutan terhadap PT Bank Panin, Tbk., sehingga dengan demikian gugatan menjadikan tidak jelasnya pihak dan sasaran gugatan, sehingga gugatan



Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscure libel*);

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, eksepsi Tergugat sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah menjatuhkan putusan Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Skt., tanggal 8 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya'

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir sebesar Rp931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 362/PDT/2015/PT.SMG., tanggal 12 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan kasasi Nomor 43/Pdt.Kas/2015/PN.Skt., *juncto* Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Skt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2015;

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

1. Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 8 Januari 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 4 Januari 2016;
3. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 7 Januari 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 18 Januari 2016;

Halaman 6 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

- Bahwa dengan putusan tersebut Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah tidak melaksanakan hukum atau salah dalam melaksanakan hukumnya atau tidak melaksanakan cara untuk melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut undang-undang;
- Bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagaimana tersebut dalam putusannya, Penggugat/Pembanding dan sekarang sebagai Pemohon Kasasi sangat keberatan, oleh karena pertimbangan Majelis Hakim sangat subjektif, tidak mendasarkan pada kenyataan yang ada dan sangat tidak teliti terhadap bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh pihak Tergugat, yang dalam bukti surat perjanjian akad kredit yang nyata-nyata telah dilanggar oleh pihak Tergugat yakni dalam *klausul* Surat Perjanjian telah disepakati bersama bahwa jika terjadi perselisihan kedua belah pihak yakni debitur maupun kreditur sepakat untuk menyelesaikan lewat jalur Pengadilan, yang berarti sepanjang masih dalam rangka sengketa dan dalam proses Pengadilan, maka terhadap jaminan haruslah tidak diperjual-beli melalui jalur lelang, terkecuali dijual sendiri oleh pihak debitur;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 30 Desember 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 15 Januari 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini, serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur telah *wanprestasi* dalam

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran hutang kreditnya, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat sebagai kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri atau melakukan eksekusi sendiri (*parate eksekusi*), yaitu melakukan penjualan lelang melalui Turut Tergugat I (Kantor Lelang Negara) tanpa memerlukan izin/persetujuan debitur (Penggugat), sehingga perbuatan Tergugat bersama-sama dengan Para Turut Tergugat dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan serta tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MOCHAMMAD MUSLICH, S.T., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MOCHAMMAD MUSLICH, S.T.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 9 Agustus 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

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

Ttd./Dr. H. Sunarto, 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.....	Rp489.000,00 +
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

Halaman 9 dari 9 hal.Put. Nomor 1284
K/Pdt/2016