



PUTUSAN

Nomor 905 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ZAENURROHIM, bertempat tinggal di Desa Petunjungan RT 005 RW004 Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh. Yaser Arafat, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 339, Kecamatan Ketanggungan, Kabupaten Brebes, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

- 1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA WILAYAH IX DJKN SEMARANG Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), Tegal**, berkedudukan di Jalan Ks Tubun Nomor 12, Kota Tegal;
- 2. DIREKTUR PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., Cq. BUDI HARIADI DALAM JABATANNYA SEBAGAI MANAGER ASSET LIQUIDATION CIREBON Cq. BANK DANAMON SIMPAN PINJAM (DSP) UNIT PASAR JATIBARANG BREBES**, berkedudukan di Jalan Pramuka Nomor 1, Jatibarang Kidul, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX. Indarko Kunto dan Rekan, Para Karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk., q.q. Danamon Simpan Pinjam Pasar Modal Unit Ps. Jatibarang di Jalan Pramuka Nomor 1, Jatibarang Kidul, Kecamatan Jatibarang, Brebes, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2014;
- 3. ZAENAL UNTUNG, A.MA.**, bertempat tinggal di Desa Jubang RT 002/001 Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes;
- 4. AGUSTIN NUR PADHILAH, S.Pd.**, bertempat tinggal di Desa Jubang RT 002/001 Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 905 K/Pdt/2015



5. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA

Cq. WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEMARANG, Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN

NASIONAL KABUPATEN BREBES, berkedudukan di Jalan

Yos Sudarso Nomor 3, Brebes;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat/

Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam) pada hari Kamis, tanggal 7 April 2011 telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 123 luas lebih kurang \pm 275 m² (dua ratus tujuh puluh lima) Meter persegi atas nama Nuricha Binti Haji Rois, milik Istri Penggugat, dengan dasar Perjanjian Kredit Nomor 0000020/PK/02705/0600/041, tanggal 7 April 2011;
2. Bahwa pada waktu perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes), dengan Nomor Perjanjian Kredit 0000020/PK/02705/0600/041, tanggal 7 April 2011, Penggugat hanya disuruh menandatangani saja tanpa diberikan kesempatan oleh Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes) untuk mempelajari isi perjanjiannya, sehingga Penggugat tidak mengetahui secara jelas apa yang telah ditandatangani oleh Penggugat, Penggugat hanya diberikan penjelasan terkait hutang pokok Penggugat terhadap Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes) dan kewajiban pembayarannya;
3. Bahwa selama terikat dalam perjanjian kredit Penggugat telah melakukan cicilan pembayaran Kredit beberapa kali Kepada Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes) melalui potongan langsung terhadap buku tabungan Penggugat oleh Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes);
4. Bahwa Usaha Penggugat mengalami kemacetan sehingga Penggugat



mengalami ketelatan pembayaran kepada Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes);

5. Bahwa Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes) telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak tiga kali Surat Peringatan;
 - a. Surat Peringatan I Nomor 014/2705/SPI/0911, tertanggal 14 September 2011;
 - b. Surat Peringatan II Nomor 014/2705/SPII/1011, tertanggal 13 Oktober 2011;
 - c. Surat Peringatan III Nomor 014/2705/SPIII/1011, tertanggal 28 Oktober 2012;
6. Bahwa kredit antara Penggugat dengan Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Jatibarang Kidul) sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 000020/PK/02705/0600/0411, tanggal 7 April 2012 akan jatuh tempo sampai dengan tanggal 7 April 2015, sehingga perjanjian kredit tersebut belum jatuh tempo oleh karena kredit belum jatuh tempo dan tidak adanya putusan hukum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka perjanjian kredit antara Penggugat terhadap Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes) belum bisa Penggugat disebut wanprestasi;
7. Bahwa sesuai Surat Peringatan Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Jati Barang Kidul Brebes) Penggugat telah dinyatakan oleh Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes), bahwa Penggugat mempunyai tunggakan dan denda sebesar Rp9.948.894,00 (sembilan juta sembilan ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus sembilan puluh empat rupiah) dengan catatannya denda bertambah setiap hari selama tunggakan belum dibayar, halmana jelas tentu kirannya Penggugat merasa keberatan karena sangat merugikan Penggugat, dikarenakan tidak pernah dijelaskan sebelumnya oleh Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes), dan jika memang Penggugat pernah menandatangani surat-surat persetujuan dengan Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Jatibarang Kidul Brebes) yang tidak pernah Penggugat pelajari sebelumnya, maka pencantuman klausula mengenai denda keterlambatan adalah batal demi hukum karena disertai akal-akalan Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes), sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, ini sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 2027 K/Pdt/1984, tanggal 23 April 1986 yang menyebutkan bahwa denda



keterlambatan yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok merupakan bunga terselubung, maka berdasarkan azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan, karenanya tuntutan atas pembayaran tersebut harus ditolak;

8. Bahwa sesuai Kutipan Risalah lelang Nomor 023/2012, tertanggal 1 Februari 2012 salah satu dasar dari pelaksanaan lelang adalah adanya Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.1381/SK-RHS Crb/01.12, tertanggal 19 Januari 2012 yang diajukan oleh Tergugat II (Budi Hariadi dalam jabatannya sebagai Manager Asset Liquidation Cirebon), surat permohonan tersebut secara hukum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dikarenakan Tergugat II dalam kapasitas dudukannya secara hukum tidak berhak untuk mewakili PT Bank Danamon, Tbk., melakukan tindakan hukum, karena kewenangan tersebut berada pada Direktur Perusahaan, sesuai dengan Ketentuan Pasal 98 Ayat (1) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;
9. Bahwa sebenarnya Tergugat I dan Tergugat II Mengetahui adanya Pelanggaran hukum terhadap Perjanjian Kredit Nomor 000020/PK/02705/0600/0411 tanggal 7 April 2012 antara Penggugat dengan Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Jatibarang Kidul Brebes) dan adanya surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.1381/SK-RHS Crb/01.12 Tertanggal 19 Januari 2012 yang diajukan oleh Tergugat II (Budi Hariadi dalam jabatannya sebagai Manager Asset Liquidation Cirebon), sebagai dasar Tergugat I untuk melaksanakan lelang eksekusi adalah cacat secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, namun demikian Tergugat I dan Tergugat II tetap melaksanakan eksekusi lelang pada tanggal 1 Februari 2012;
10. Bahwa penentuan dasar penawaran harga jual atas jaminan sesuai kutipan risalah Lelang Nomor 023/2012 tanggal 1 Februari 2012 Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 123 luas lebih kurang $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Nuricha Binti Haji Rois, oleh Tergugat I, dengan menilai harga jual atas objek jaminan hanya sebesar Rp70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) tidak didasarkan pada nilai taksiran yang benar dan asal-asalan saja, karena atas objek jaminan tersebut bisa dijual sampai nilai Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), sehingga penetapan oleh Tergugat I mengenai Nilai Limit objek jaminan Perjanjian Kredit 000020/PK/02705/0600/041, tanggal 7 April 2011, tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 35 Ayat (1) dan Pasal 35 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk



Pelaksanaan Lelang;

11. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV dengan dasar rujukan sebagai pemenang lelang sesuai Kutipan Risalah Lelang nomor 023/2012, tertanggal 1 Februari 2012, telah mendatangi Penggugat bersama dengan orang suruhannya dengan melakukan tindakan mengancam Penggugat untuk mengosongkan rumah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa, dikarenakan sudah merasa mempunyai hak milik penuh atas objek jaminan sebagaimana disebutkan dalam Risalah Lelang 023/2012, tertanggal 1 Februari 2012, merupakan perbuatan main Hakim sendiri sehingga sudah jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena tidaknya tidak didasarkan pada prosedur hukum;
12. Bahwa setelah adanya gugatan Penggugat menolak daripada eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III dan IV, kemudian tanpa sebab yang jelas Penggugat telah menerima teguran dari Pengadilan Negeri Brebes, yang didasarkan pada permohonan dari Tergugat III dan IV, padahal Tergugat III dan IV mengetahui bahwa atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, masih dalam proses sengketa;
13. Bahwa akibat pelaksanaan eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II dan Tergugat I dengan pemenangnya adalah tergugat III dan Tergugat IV, dan kecerobohan dari Turut Tergugat I dalam memindah namakan hak kepemilikan atas objek eksekusi lelang sebagaimana dimaksud dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 023/2012 tertanggal 1 Februari 2012 pada Sertipikat Hak Kepemilikan Nomor Sertipikat Nomor 123 atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Petunjungan, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes dari nama Nuricha Binti Haji Rois kepada Tergugat III dan Tergugat IV, hanya berdasarkan pada Risalah Lelang Eksekusi Nomor 023/2012, tertanggal 1 Februari 2012, maka sudah jelas tentu kirannya Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah), dengan rincian:
 1. Kerugian pada harga tanah yang telah di eksekusi lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 023/2012, tertanggal 1 Februari 2012 sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
 2. Kerugian immateriil, dikarenakan dengan adanya pelaksanaan eksekusi lelang terhadap objek sengketa dan adanya Tergugat III dan Tergugat IV mendatangi rumah Penggugat dengan orang-orangnya, secara melawan hukum, orangtua Istri Penggugat sakit, dan kerugian lainnya adalah kepercayaan rekan bisnis yang biasa kerjasama dengan Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanam bawang sekarang sudah tidak mau lagi berbisnis dengan Penggugat, maka untuk memberikan kejelasan gugatan Penggugat, nilai nominal kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

14. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan gugatan Penggugat, dikemudian hari agar tidak menjadi tuntutan yang sia-sia (*illusior*), maka mohon kepada Majelis yang mengadili perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah dan Bangunan Rumah Tempat Tinggal Tergugat III dan Tergugat IV yang terletak di Desa Jubang RT 002/RW 001, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes;

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

Primair:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan Eksekusi Lelang Nomor 023/2012 tertanggal 1 Februari, ditunda pelaksanaan pengosongannya sampai ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan Kepada Turut Tergugat I Untuk segera merubah kembali Pemindahan Nama Hak kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 123 luas $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima) Meter persegi kembali kepada atas nama Nuricha Binti Haji Rois;
3. Menyatakan menunda pelaksanaan pengosongan atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 123 luas $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi sampai ada keputusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
4. Memerintahkan kepada Tergugat III dan Tergugat IV, untuk tidak lagi memaksakan Penggugat mengosongkan rumah dan bangunan tempat usaha Penggugat yang terletak di Desa Petunjungan, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes yang sekarang dijadikan sebagai objek sengketa akibat adanya Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 023/2012 tertanggal 1 Februari 2012;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Eksekusi Lelang Nomor 023/2012 tertanggal 1 Februari dan pengalihan nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor 123 atas tanah dan

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 905 K/Pdt/2015

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)



bangunan yang terletak di Desa Petunjungan, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes dari atas nama Nuricha Binti Haji Rois menjadi nama Tergugat III dan Tergugat IV adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan bahwa putusan penetapan Pengadilan Nomor: adalah cacat secara hukum atau paling tidak dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV membayar kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dengan rincian:
 - a. Kerugian nilai jual tanah dan bangunan yang terletak di Desa Petunjungan, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 123 dari atas nama Nuricha Binti Haji Rois sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tanah dan bangunan rumah tempat tinggal Tergugat III dan Tergugat IV yang terletak Desa Jubang RT 002/RW 001 Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar biaya Perkara secara tanggung renteng;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mematuhi isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, *verzet* ataupun upaya hukum lain;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon diputus dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan Tergugat II mengajukan gugatan rekonsensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

1. Eksepsi *Obscuur Libell*/Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur;
 - a. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah sehubungan dengan tindakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah objek sengketa milik Penggugat yang menurut Penggugat, hal tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
 - b. Bahwa selanjutnya dalam dalil Penggugat yang menyatakan bahwa



Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak didukung dengan dalil-dalil yang berdasar hukum, dan tidak menyebutkan ketentuan hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I;

- c. Bahwa namun dalam *petitumnya*, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat I membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng;
 - d. Bahwa oleh karena tidak berkesinambungan antara *posita* dan *petitum* Penggugat tentunya hal tersebut telah dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat adalah termasuk dalam kategori gugatan kabur dan dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* wajib menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan tidak jelas;
2. Eksepsi Tergugat I Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara *A quo*.
- a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan tindakan Tergugat I yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat yang menurut Penggugat, tindakan pelelangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
 - b. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II menjamin akan bertanggungjawab terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggungjawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang timbul, sebagaimana dinyatakan oleh Tergugat II dalam Surat Pernyataan Nomor B.1383/SK-RSH Cirebon/01.12 tanggal 19 Januari 2012. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - c. Bahwa meskipun Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan mendasarkan pada fakta hukum sebagaimana diuraikan Tergugat I tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat Tergugat II menjamin membebaskan Tergugat I dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);



Eksepsi Turut Tergugat:

- Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil/alasan dari Penggugat, dalam Gugatan tanggal 25 Mei 2013 serta Perubahan Gugatan tanggal 8 Juli 2013 kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas kebenarannya;

Dalam Rekonvensi Tergugat II:

1. Bahwa segala sesuatu yang Tergugat II uraikan dalam konvensi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan termasuk pula dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi sekarang menjadi Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi sekarang menjadi Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri jika karena atas Agunan Kredit telah dibebani hak tanggungan, maka terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sebagai pihak yang berikhtikad baik "*to geoder trouw*" sehingga karenanya secara hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;
4. Bahwa berdasarkan hukum perjanjian yang bersifat perdata (*civiele verbintenis*), melekat prinsip pemaksaan, sehingga adalah sah secara hukum apabila Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak memenuhi prestasi secara baik dan atau sukarela, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi selaku Kreditor secara sah menurut hukum mempunyai hak untuk memaksakan pemenuhan prestasi tersebut *in casu* kewajiban pemenuhan hutang sebagai suatu "*afdwangbaar heid*" sesuai hukum yang berlaku;
5. Bahwa nyata dan jelas karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi selaku debitur telah tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dimaksud serta Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *in casu* dengan tidak membayar kewajiban hutangnya secara patut dan tepat waktu dan atau pada waktu yang diperjanjikan dengan telah menunggak pembayaran kewajiban hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, maka sudah sepantasnya dan layak secara hukum jika Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dinyatakan telah berada dalam keadaan lalai "*in mora* atau *verzuim*" atau dinyatakan telah lalai "*ingerbrekke*



stelling" karena tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi;

6. Bahwa karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi senyatanya telah tidak melaksanakan pembayaran hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dengan itikad baiknya mengingatkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengenai kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dengan melakukan peneguran secara patut sebagaimana dalam surat Peringatan I yang karena tidak ada tanggapan penyelesaian selanjutnya diberikanlah Surat Peringatan II dan dipertegas kembali karena tidak ada itikad baik, maka guna menindak lanjuti Surat Peringatan I Surat Peringatan II, selanjutnya diberikanlah Surat Peringatan III yang ketiganya telah diterima dengan baik;

7. Bahwa menurut perhitungan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sebelum lelang tanah jaminan Hak Tanggungan tanah SHM Nomor 123 Desa Petujungan Bulakamba, Brebes, yakni terhitung terakhir tanggal 24 Januari 2012 kewajiban yang belum dibayar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan perincian:

| | |
|---------------------|-------------------------|
| - Sisa hutang pokok | Rp58.800.014,93; |
| - Tunggakan bunga | Rp11.331.178,41; |
| - Denda | Rp 2.338.381,42; |
| - Pinalty | <u>Rp 4.659.997,82;</u> |
| Total | Rp77.127.572,58; |

(tujuh puluh tujuh juta seratus dua puluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh dua lima puluh delapan point);

Nilai jual lelang jaminan hak tanggungan dimaksud sebesar Rp60.000.000 tidak dapat menutup seluruh kewajiban hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi masih menanggung kerugian Rp77.127.572,58 - Rp60.000.000 = Rp17.127.572,58 (tujuh belas juta seratus dua puluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh dua rupiah lima puluh delapan point);

Maka adalah sah secara hukum bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk menuntut pembayaran atas sisa kewajiban hutang tersebut kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi agar dibayar lunas dan seketika sebesar Rp17.127.572,58 (tujuh belas juta seratus dua puluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh dua rupiah lima puluh delapan point);

8. Bahwa bersumber pada ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum



Perdata, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar kekayaan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan untuk membayar hutangnya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi adalah kreditur yang berkehtikad baik yang secara hukum harus dilindungi hak-haknya dan kepentingan-kepentingannya;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit Nomor 000020/PK/02705/0600/0411, tanggal 7 April 2011;
4. Menyatakan sah dan mengikat Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 01055, tanggal 21 Mei 2011 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh dan di hadapan Deviyanti Rosita, Sarjana Hukum, PPAT di Bulakamba Brebes yang membebani Sertipikat Hak Milik Nomor 123 tercatat atas nama Nuricha binti Haji Rois tanah seluas 275 m² (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) terletak di Desa Petunjungan, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah;
5. Menyatakan secara hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah lalai/wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi;
6. Menyatakan sah secara hukum Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Agunan Kredit tertanggal 1 Februari April 2012 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 023/2012;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk



membayar sisa kewajiban terutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dengan seketika dan sekaligus lunas atas kewajiban yang masih terutang sebesar Rp17.127.572,58 (tujuh belas juta seratus dua puluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh dua rupiah lima puluh delapan point);

8. Menyatakan segala kekayaan barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari sebagai jaminan untuk membayar sisa hutangnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meski *verzet*, upaya banding, upaya kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

Menghukum kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Brebes telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2013/PN Bbs, tanggal 11 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.791.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Brebes tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 97/PDT/2014/PT SMG, tanggal 18 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada



Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 4/Pdt.G.Kss/2014/PN Bbs, *juncto* Nomor 10/Pdt.G/2013/PN Bbs, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Brebes, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tersebut pada tanggal 2 Desember 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 9 Desember 2014;
2. Tergugat II sampai dengan IV, Turut Tergugat pada tanggal 4 Desember 2014;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 29 Januari 2015, sedangkan Termohon Kasasi II sampai dengan V/Tergugat II sampai dengan IV, Turut Tergugat/Terbanding II sampai dengan V tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

- Bahwa Majelis Hakim dalam tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum, dimana hal tersebut dapat dilihat dari pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Negeri Brebes yang telah dengan sertamerta dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang tanpa meneliti alat bukti dan penggunaan peraturan hukum yang hanya bersifat legalistik formil tanpa melihat fakta hukum materiil yang dijadikan sebagai dasar pembentukan fakta hukum formilnya, sehingga dapat dikatakan bahwa Majelis pada Pengadilan Negeri Brebes dan Pengadilan Tinggi Semarang tidak menggali nilai-nilai keadilan dalam masyarakat sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman;
- Majelis Pengadilan Negeri Brebes dalam mempertimbangkan penggunaan



peraturan hukum dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan nilai-nilai materiil, fakta hukum proses pelaksanaan perjanjian kredit yang secara umum sudah diketahui dimana, pihak perbankan tidak pernah membacakan, dan atau memberikan salinan perjanjian kredit kepada debiturnya, dan seharusnya dijadikan sebagai petunjuk untuk menggali kebenaran formil atas bukti perjanjian kredit yang diajukan oleh Tergugat II;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes dalam bagian pertimbangan hukumnya pada halaman 38 dimana Majelis Pengadilan Negeri Brebes berpandangan bahwa adanya pengakuan dan bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat I, berupa fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 000020/PK/02705/0600/0411, tanggal 7 April 2011 (T.II.1.) tersebut dapat dilihat bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum keperdataan dalam hal perjanjian pinjam-meminjam uang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kekuatan mengikatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tunduk pada ketentuan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagai aturan yang bersifat khusus, dasar pertimbangan *a quo* menunjukkan bahwa sebelum menyatakan suatu putusan Majelis Hakim hanya mempertimbangkan dari sisi dasar aturan secara umum mengenai ketentuan perjanjian dan asas kebebasan berkontrak, namun tidak mempertimbangkan dasar-dasar pelaksanaan pengikatan perjanjian kredit dan isi perjanjian kredit *a quo* yang dilakukan secara melawan hukum, dimana sesuai dengan *posita* gugatan Penggugat sudah jelas bahwa Penggugat hanya diperintahkan untuk menandatangani perjanjian kredit *a quo*, tidak pernah sempat atau diberikan hak untuk membaca atau menerima salinan perjanjian kreditnya, seharusnya Majelis Hakim meneliti lebih jauh terkait proses pelaksanaannya buatan perjanjian, bukan ketentuan dasar pengikat perjanjian yang dijadikan sebagai dasar pertimbangan pengambilan putusan;
- Bahwa sebenarnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Brebes maupun Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara *a quo*, tidak meneliti berkas secara saksama atas klausula perjanjian kredit *a quo*, dan proses pelaksanaan pengikatan kredit yang bertentangan dengan hukum, ini ditandai dengan adanya kurang cermatnya Majelis Hakim dalam menilai pembuktian Penggugat, dimana sesuai dengan bukti surat peringatan Tergugat II terhadap Penggugat, yang menyatakan bahwa Penggugat harus membayar



tunggakan dan denda sebesar Rp9.948.894,00 (sembilan juta sembilan ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus sembilan puluh empat rupiah) dengan catatan denda bertambah setiap hari selama tunggakan belum dibayar, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat II dengan berpatokan pada perjanjian kredit yang dibuatnya telah membuat aturan tambahan selama konsumen menikmati barang dan jasa, halmana jelas tentu kirannya seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Huruf g Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999, dimana atas klausula penambahan tersebut batal demi hukum, dan Majelis Hakim tingkat Pengadilan Negeri Brebes dan tingkat banding tidak mempertimbangkan dasar pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tidak ada fiat eksekusi lelang dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, sehingga menimbulkan kesalahan penerapan hukum;

- Bahwa Majelis Hakim juga tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf h, Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, dimana pelaku usaha dilarang menerima kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, namun demikian Majelis Hakim tidak mempertimbangkan ketentuan tersebut karena tidak meneliti berkas secara saksama dan teliti atas pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*, sehingga menimbulkan salah dalam penerapan hukum;
- Majelis hakim pada tingkat Pengadilan Negeri Brebes dan Pengadilan Tinggi Semarang tidak secara adil menilai pertimbangan alasan yuridis Penggugat dalam perkara *a quo*, dan tidak memberikan alasan pertimbangan hukum yang jelas, hanya didasarkan pada menyalin atas alasan yuridis bantahan Para Tergugat yang dijadikan sebagai alasan pembenar untuk mengkaburkan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga hasil keputusan Majelis Hakim tingkat Pengadilan Negeri Brebes dan tingkat Pengadilan Tinggi Semarang *a quo* terdapat kekeliruan secara hukum;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 2 Desember 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dikarenakan Penggugat telah wanprestasi, maka untuk membayar



utang Penggugat kepada Tergugat, maka dengan didasarkan pada adanya Akta pengikatan Hak Tanggugat dan Sertifikat Hak Tanggungan dilakukan penjualan di muka umum/lelang, sehingga perbuatan Tergugat bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ZAENURROHIM tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 11 Agustus 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

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

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

Panitera Pengganti,

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

Biaya-biaya:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 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 Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 905 K/Pdt/2015