



PUTUSAN

Nomor 1942 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CV. PUTRA, berkedudukan di Jalan Sri Rejeki Timur III Nomor 20, RT 010, RW 006, Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wukir Prayitno, S.H. dan kawan, Para Advokat pada kantor Advokat Wukir Law Firm beralamat di Jalan Candi Tembaga Raya Nomor 661, Pasadena, Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n :

BANK BUKOPIN Tbk, berkedudukan di Jakarta Cq. PT. Bank Bukopin Tbk. Cabang Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herry Budiarto dan kawan, Koordinator legal dan staff PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Semarang, beralamat di Jalan Pandanaran Nomor 125, Semarang, Jawa Tengah,

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat dalam bentuk kredit regular (tanpa pronote) berupa uang sejumlah Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) yang akan dipergunakan oleh pihak Tergugat untuk modal kerja perdagangan sayuran atau kata lain Penggugat telah menyediakan kesempatan kepada Tergugat untuk membuat hutang pokok yang selalu dapat dibayar kembali sebanyak banyaknya Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) oleh karena



itu Penggugat dapat berhutang dan tercatat sebagai pihak yang berhutang (Debitur) kepada Tergugat sebanyak banyaknya Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan dengan akta tertanggal 25 Januari 2008 Nomor 78, dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H, M.H., M.M., Notaris di Semarang (vide bukti P-1);

2. Bahwa untuk menjamin kepastian guna ketertiban pembayaran lunas hutang Penggugat kepada Tergugat telah menyerahkan jaminan berupa:

2.1.1 Sebidang tanah berikut bangunan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, tujuannya atau menurut sertipikat hak guna bangunan Nomor 849/Grisikdono, terletak dalam Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdono, seluas $\pm 151 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus lima puluh satu meter persegi), seperti diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 07-01-1982 Nomor 50/1982, menurut sertipikat tertanggal 12-01-1993, dikeluarkan oleh kepada Kantor Agraria Kotamadya Semarang, tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat), setempat dikenal sebagai jalan Sri Rejeki Timur III Nomor 18 (vide Bukti P-2);

2.1.2 Sebidang tanah berikut bangunan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, tujuannya atau menurut penetapan Undang Undang adalah benda tetap sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1387/Gisikdrono, terletak dalam Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdono seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-11-2003 Nomor 14/Gisikdrono/2003, menurut sertipikat tertanggal 18-11-2003, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kotamadya Semarang, tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat setempat dikenal sebagai jalan Sri Rejeki Timur III Nomor 18 (Vide Bukti P-3);

2.1.3 Sebidang tanah berikut bangunan-bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas tanah tersebut yang karena sifatnya, tujuannya atau menurut penetapan undang-undang adalah benda tetap



sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1011/Gisikdrono, terletak dalam Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gresikdono, seluas $\pm 141 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 13-03-1999, Nomor 306/Gisikdrono/1999 menurut sertipikat tertanggal 04-11-1999 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kotamadya Semarang, tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat setempat dikenal sebagai Jalan Sri Rejeki Timur III Nomor 18 (vide Bukti P-4);

2.1.4 Sebidang tanah berikut bangunan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, tujuannya atau menurut penetapan Undang Undang adalah benda tetap sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono, terletak dalam Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, seluas ± 160 (seratus enam puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-05-2005, Nomor 12/Gisikdrono, menurut sertipikat tertanggal 30-05-2005, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kotamadya Semarang, tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat setempat dikenal sebagai Jalan Sri Rejeki Timur III Nomor 18 (Vide Bukti P-5);

3. Bahwa pada saat bersamaan itu pula yaitu tanggal 25 Januari 2008 atas perjanjian kredit dengan memakai jaminan *in casu* antara Penggugat dan Tergugat (Bukti Vide P-1) telah menandatangani Pengakuan Hutang dengan akta tertanggal 25 Januari 2008 Nomor 79, dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H.,M.M., Notaris di Semarang (vide Bukti P-6) dalam "Perjanjian Hutang" tersebut Penggugat selaku Debitur telah memperoleh fasilitas kredit pinjaman regular sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat selaku Kreditur, sehingga dengan demikian Debitur (*in cassu* Penggugat) mengakui berhutang kepada Kreditur (*in cassu* Tergugat) sejumlah Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) di mana hutang pokok tersebut seluruhnya maupun setelah dicicil berikut bunga uang dan biaya biaya lainnya harus dibayar oleh Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur selambat



lambatnya tanggal 25-01-2009;

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan (vide Bukti P-1) dan Pengakuan Hutang (vide Bukti P-6) tersebut ternyata telah ditingkatkan oleh Tergugat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) peringkat pertama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 849/gisikdrono (vide Bukti P-2) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1387/gisikdrono (vide Bukti P-31 satu dan lain sebagaimana pengikatan jaminannya seperti termaktub dalam Akta Pemberian Hak Dan Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 25-01-2008 Nomor 61/2008 dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjo Saputro, S.H, M.H., M.M., Notaris dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Semarang (vide Bukti P-7);
 - 4.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1011/gisikdrono (vide Bukti P-4) satu dan lain sebagainya pengikatan jaminannya seperti termaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 25-01-2008 Nomor 59/2008 dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjo Saputro, S.H, M.H., M.M., Notaris dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Semarang (vide Bukti P-8);
 - 4.3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1422/gisikdrono (vide Bukti P-5) satu dan lain sebagainya pengikatan jaminannya seperti termaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 25-01-2008 Nomor 60/2008 dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., M.M., Notaris dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Semarang (vide Bukti P-9);
5. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Tingkat Pertama (vide Bukti P-7, P-8, dan P-9) tersebut Kantor Pertanahan Kota Semarang telah menerbitkan pula:
 - 5.1 Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1672/2008 tertanggal 20-02-2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas "PT. BANK BUKOPIN Tbk" berkedudukan di Jakarta Cabang Semarang (*in cassu* Tergugat), di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) (vide Bukti P-10);
 - 5.2 Sertipikat Hak Guna Nomor 1671 / 2008 tertanggal 20-02-2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas "PT. BANK BUKOPIN



Tbk" berkedudukan di Jakarta Cabang Semarang (in cassu Tergugat), di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) (vide Bukti P-11);

5.3 Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1678/2008 tertanggal 20-02-2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas "PT. BANK BUKOPIN Tbk" berkedudukan di Jakarta cabang Semarang (in cassu Tergugat), di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp973.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) (Vide Bukti P-12);

6. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2009, Penggugat telah diberikan kuasa untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak kepada Tergugat atas:

6.1 Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1387/Gisikdrono terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat,, Kelurahan Gisikdrono, luas tanah mana adalah seratus lima puluh meter persegi (150 m²) tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (in cassu Penggugat) berdasarkan kuasa menjual yang dihadapan Dewi Fajar Pangestuti, S.H., Notaris dan PPAT untuk wilayah Kota Semarang akta tertanggal 29 Juni 2009 Nomor 122 (vide bukti P-13);

6.2. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 1387/ gisikdrono terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, luas tanah mana adalah seratus lima puluh satu meter persegi (151 m²) tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (in cassu Penggugat) berdasarkan akta tertanggal 29 Juni 2009 Nomor: 126 kuasa menjual yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangestuti, S.H., Notaris dan PPAT untuk wilayah Kota Semarang akta tertanggal 29 Juni 2009 Nomor 122 (vide Bukti P-14)

6.3 Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1011/gisikdrono, terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, luas tanah mana adalah seratus empat puluh satu meter persegi (141 m²) tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (in cassu Penggugat) setempat dikenal sebagai Jalan Sri Rejeki Timur III Nomor 20;

6.4 Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan



Gisikrono, luas tanah mana adalah seratus enam puluh meter persegi (160 m²) tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat) setempat dikenal sebagai Jalan Sri Rejeki Timur III Nomor 62;

7. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

7.1 Bahwa Penggugat mengakui telah mengalami kemacetan dalam penyelesaian dan pelunasan pinjaman yang telah disepakati bersama dengan Tergugat sebagai mana dimaksud dalam ketentuan Pasal 7 dari Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan (*vide* Bukti P-1) sehingga Penggugat masih belum bisa melunasi seluruh seluruh hutang pokok berikut bunga dan biaya biaya lainnya yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp 1.372.100.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh dua juta seratus ribu rupiah) berdasarkan saldo per 31 Januari 2008 dari rekening koran CV. Putra (*in cassu* Penggugat) (*vide* Bukti P-15);

Fakta ini membuktikan:

7.1.1 Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Penggugat berkewajiban untuk dengan seketika dan sekaligus melunasi seluruh hutang pokok berikut bunga dan biaya biaya lainnya sejumlah Rp sejumlah Rp 1.372.100.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh dua juta seratus ribu rupiah) kepada Tergugat selaku pihak Kreditur dalam perkara *a quo*:

7.1.2 Bahwa terbukti Tergugat tidak pernah menggunakan haknya sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah Menyebutkan:

"Apabila Debitur cedera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

7.1.3 Bahwa dengan meningkatkan ketentuan Pasal 11 dari Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan (*vide* Bukti P-1)



terbukti Penggugat telah menyerahkan:

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 849/gisikdrono (Vide Bukti P-2);
- Sebidang tanah Hak Guna 1387/Gisikdrono (vide Bukti P-3);
- Sebidang tanah Hak Guna 1011/Gisikdrono (Vide Bukti P-4);
- Sebidang tanah Hak Guna 1422/Gisikdrono (Vide Bukti P-5)

Untuk menjamin kepastiaan guna ketertiban pembayaran lunas hutang Penggugat dan Tergugat;

7.1.4 Bahwa anehnya sejak Penggugat selaku Debitur (wanprestasi) pada bulan Juni 2008 hingga gugatan ini didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang terbukti Tergugat sama sekali tidak melakukan Eksekusi Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (2), ayat (3), Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di mana:

* Ayat (1) berbunyi:

"Apabila Debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dan Hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya"

* Ayat (2) berbunyi:

"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan menjual objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan membuat

* Ayat (3) berbunyi: Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis dan/



atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Apakah tindakan Tergugat dengan tidak melakukan dan menempuh eksekusi hak tanggungan ini yaitu melalui pelelangan umum tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan?

7.1.5 Bahwa terbukti Tergugat tidak pernah menjual objek hak Tanggungan (vide Bukti P-2, P-3, P-4, P-5) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan putang dari hasil penjualan tersebut, sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat baik secara material maupun immaterial dan hal ini merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata;

7.2 Bahwa nilai agunan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat terbukti nilainya lebih besar apabila dibandingkan dengan jumlah pinjaman; Fakta ini membuktikan:

7.2.1 Bahwa telah terjadi penggelembungan nilai agunan objek Hak Tanggungan (vide Bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) dibandingkan dengan hutang pokok berikut bunga dan biaya-biaya lainnya dan Penggugat sejumlah Rp1.372.100.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) berdasarkan saldo per 31 Januari 2008 dari Rekening Koran CV. Putra (Vide Bukti P-15) sedangkan nilai jaminan objek Hak Tanggungan milik Tergugat adalah sebagai berikut:

- Setipikat Hak Tanggungan Nomor 1671/2008 tertanggal 20-02-2008 di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta juta rupiah) (vide Bukti P-11);
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1672 / 2008 tertanggal 20-02-2008 dimana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin



pelunasan piutang hingga sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) (vide Bukti P-10);

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1678/2008 tertanggal 20-02-2008, dimana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp973.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) (vide Bukti P-11) sehingga total nilai jaminan objek Hak Tanggungan Penggugat berjumlah Rp1.628.000.000,00 (satu milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) atau terbukti ada penggelembungan nilai jaminan milik Penggugat sebesar Rp1.628.000.000,00 - Rp1.372.000.000,00 = Rp255.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah);

7.2.2 Bahwa terbukti perkara ini telah terjadi penggelembungan nilai jaminan milik Penggugat sejumlah Rp255.900.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah), sehingga menyebabkan keruqian bagi Penggugat baik secara material maupun immaterial dan hal ini merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

7.2.3 Bahwa sudah sepatutnya apabila Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas sebidang tanah Hak Milik: 1422/Gisikdrono terletak Provinsi Jawa Tengah, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam surat ukur tertanggal 25-05-2005 Nomor 12/Gisikdrono/2005 menurut sertipikat tertanggal 30-05-2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang, tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat), setempat dikenal dengan jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62, RT 009/RW 006 (Vide Bukti P-5) demikian berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas rumah tersebut yang karena sifatnya, tujuannya atau menurut penetapan undang undang adalah benda tetap, satu dan lain sebagainya Pengikatan jaminannya termaktud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 25- 01-2008 Nomor 60/2008 dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., M.M., Notaris dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah



Kotamadya Semarang (vide Bukti P-9) dan sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1672/2008 tertanggal 20-02-2008 dengan pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas" PT. BANK BUKOPIN Tbk"berkedudukan di Jakarta Cabang di Semarang (*in cassu* Tergugat), di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp280.000.0000,00, (dua ratus delapan puluh juta rupiah) (vide Bukti P-10) Melepaskan Hak Tanggungan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 4 1996 tentang tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah_sebagai berikut:

- Ayat (1) berbunyi
"Hak Tanggungan hapus karena hal hal sebagai berikut:
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. Dilepasnya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- Ayat (2) berbunyi:
"Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepasnya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan;

8. Bahwa oleh karena itu, tindakan Tergugat dengan tidak pernah melakukan dan menempuh eksekusi hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum yaitu sejak Penggugat cedera janji pada bulan Juni 2008 hingga gugatan ini didaftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang terbukti bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan terbukti pula telah terjadi penggelembungan nilai jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dalam perkara ini, maka Tergugat sebagai Pemenang Hak Tanggungan (*in cassu* PT. BANK BUKOPIN Tbk Cabang Semarang) bukan pemegang hak tanggungan dan beritikad baik (*tender trauw*), sehingga tidak layak mendapatkan perlindungan hukum;
9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah menyebabkan



kerugian bagi Penggugat, baik secara material maupun immaterial, dengan perincian sebagai berikut:

9.1 Kerugian Materiil:

Bahwa nilai sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Sertipikat Nomor 1422/Gisikdrono, terletak di dalam Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat) setempat dikenal sebagai Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62 RT009/RW 009 senilai Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

9.2 Kerugian Immateriil:

Bahwa sebagai akibat pengosongan atas tanah berikut bangunan Hak Milik Sertipikat Nomor 1422/Gisikdrono yang merupakan asset milik Penggugat satu-satunya membuat Penggugat malu dengan lingkungan sekitarnya (para tetangga), sehingga oleh karena itu sudah layak dan adil apabila kerugian immaterial ini dinilai dengan uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

9.3 Jadi total kerugian material dan immaterial yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp280.000.000,00 + Rp500.000.000,00 Rp780.000.000,00,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

10. Bahwa terhadap permasalahan ini, jauh dilakukan pengosongan atas tanah berikut bangunan Hak Milik Sertipikat Nomor 1422/Gisikdrono tersebut, Penggugat telah mencoba untuk melakukan mediasi dengan Tergugat, akan tetapi menemui jalan buntu (*dead lock*), sehingga selanjutnya Penggugat menempuh upaya hukum ini;

11. Bahwa Penggugat merasa agar perkara dalam perkara *a quo* untuk mendapatkan penjelasan keterangan yang lebih rinci atas objek perkara (vide Bukti P-16, P-17 dan P-18)_mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara gugatan ini guna melakukan pemeriksaan setempat (*Plaat Opname*) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat;

12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka sudah sepatutnya jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam



perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap aset milik Tergugat, yaitu:

- Tanah dan bangunan milik Tergugat yang di atasnya berdiri kantor PT. BANK BUKOPIN Tbk Cabang Semarang yang berkedudukan di Jalan Pandanaran Nomor: 125 Semarang Provinsi Jawa Tengah yang daftarnya akan Penggugat ajukan dalam permohonan terpisah, karena dikhawatirkan Tergugat akan memindah tangankan dan mengasingkan objek sita jaminan sebagaimana tersebut di atas;

13. Bahwa saat ini ternyata Tergugat telah mengajukan pengosongan dan penyerahan agunan (barang Jaminan) kepada Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas tanah tersebut yang karena sifatnya, tujuannya atau menurut penetapan perundang-undangan adalah benda tetap sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono, terletak dalam Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25-05-2005 Nomor 12/Gisikdrono/2005, menurut sertipikat tertanggal 25-05-2005, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang, tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat) setempat dikenal sebagai Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62 (vide Bukti P-5), satu dan lain sebagaimana pengikatan jaminannya termaktud dalam Akta Pemberian Hak tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 25-01-2008 Nomor 60: 2008, dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., M.M., Notaris dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Semarang (vide Bukti P-9), dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 167/ 2008 tertanggal 20-02-2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas "PT. BANK BUKOPIN Tbk" berkedudukan di Jakarta, cabang di Semarang (*in cassu* Tergugat), di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp280.000.000,00, (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) (vide Bukti P-10), di mana pengosongan dan penyerahan agunan (barang jaminan) tersebut akan dilaksanakan oleh pihak Tergugat;
14. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang akan dapat merugikan Penggugat, maka dengan ini Penggugat mohon adanya putusan provisi agar Pengadilan Negeri Semarang dapat membatalkan atau setidaknya tidaknya



menunda terlebih dahulu pelaksanaan pengosongan dan penyerahan atas barang jaminan (agunan) milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang bersiri di atasnya seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana disebut dalam sertipikat Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo) terletak di Jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62, RT 009, RW 006, Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (vide Bukti P-5), yang akan dilakukan oleh Tergugat dan/atau permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudahnya, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

15. Bahwa dikarenakan terbukti telah terjadi penggelembungan nilai jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dalam perkara *a quo*, maka pelaksanaan pengosongan dan penyerahan atas barang jaminan (agunan) serta permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudah pengosongan yang diajukan oleh Tergugat menjadi cacat hukum dan tidak sah, dengan demikian, maka pelaksanaan pengosongan dan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (in cassu Penggugat) terletak di Jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 26 RT 009, RW 006, Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (vide Bukti P-5), yang akan oleh Tergugat dan/atau permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudahnya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
16. Bahwa sebenarnya pihak Tergugat mengetahui atau setidaknya tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu yaitu tidak pernah menjual objek Hak Tanggungan (vide Bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5), atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat(2), dan ayat (3), Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maupun telah terjadinya penggelembungan nilai jaminan milik Penggugat adalah bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku, karena jelas terbukti



memperkosakan hak orang lain (in cassu Penggugat). Sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;

17. Bahwa perbuatan Tergugat kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan bisa menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;
18. Bahwa dikhawatirkan pula Tergugat tidak melaksanakan putusan ini, karenanya untuk memaksa agar Tergugat melaksanakan putusan, mohon Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat bilamana lalai putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
19. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang cukup dan telah pula memenuhi syarat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta, maka sudah sepatutnya apabila, Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan serta merta, meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Menyatakan batal atau setidaknya tidaknya menunda pelaksanaan pengosongan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi), sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (in cassu Penggugat) terletak di Jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62, RT 009, RW 006, Kelurahan Giskdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kotamadya Provinsi Jawa Tengah (vide Bukti P-5) yang akan dilakukan oleh Tergugat dan/atau permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudahnya, sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melawan hukum terhadap hak milik Penggugat;

II. Dalam Pokok Perkara:



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian material maupun immaterial kepada Penggugat sebesar Rp780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta) dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian Material:

Nilai sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Sertipikat Nomor 1422/Gisikdrono, terletak dalam Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, seluas 160 m² (seratus meter persegi), tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat) setempat dikenal sebagai Jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62, RT 009, RW 006, senilai Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immaterial:

Bahwa sebagai akibat pengosongan atas tanah berikut bangunan Hak Milik Sertipikat Nomor 1422/Gisikdrono, yang merupakan asset milik Penggugat satu satunya membuat Penggugat malu dengan lingkungan sekitarnya (para tetangga), sehingga oleh karena itu sudah layak dan adil apabila kerugian immaterial ini dinilai dengan uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus .juta rupiah);
 - Jadi total kerugian material dan immaterial yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp280.000.000,00 + Rp500.000.000,00 = Rp780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
5. Menyatakan secara hukum proses pelaksanaan pengosongan dan penyerahan atas barang jaminan (agunan) berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik 1422/Gisikdrono tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat) terletak di Jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62, RT 009, RW 006, Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (*vide* Bukti P-5) serta permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudah pengosongan yang diajukan oleh Tergugat adalah tidak sah dan melawan hukum;

Hal. 15 dari 28 hal. Putusan Nomor 1942 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)



6. Menyatakan batal/atau tidak sah pelaksanaan pengosongan maupun pelaksanaan lelang atas Barang Jaminan Hutang Milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat) terletak di Jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62, RT009, RW 006, Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (vide _Bukti P-5), yang akan dilaksanakan oleh Tergugat dan/atau permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudahnya;
7. Menghukum Tergugat untuk Hak Tanggungan atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Gisikdrono, seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) seperti diuraikan dalam surat Ukur tertanggal 25-05-2005 Nomor 12 Gisikdrono/2005 menurut sertipat tertanggal 30-05-2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pertanahan Kota Semarang, tercatat atas name Fajar Dwi Prasetyo (*in cassu* Penggugat) terletak di Jalan Taman Sri Rejeki Timur II Nomor 62, RT 009, RW 006, Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Provinsi Jawa Tengah (vide Bukti P-5), demikian berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas tanah tersebut yang karena sifatnya, dan tujuannya atau menurut penetapan undang-undang adalah benda tetap, satu dan lainya sebagaimana pengikatan jaminan termaktud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 25-01-2008 Nomor 60/2008, dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., M.M., Notaris dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Semarang (Vide Bukti P-9) dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1672/2008 tertanggal 20-022008 dan pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas "PT. BANK BUKOPIN Tbk" berkedudukan di Jakarta cabang Semarang (*in cassu* Tergugat), di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) (vide Bukti P-10) dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan kepada Penggugat sebagai pemberi hak tanggungan;



8. Menghukum Tergugat untuk dengan segera menyerahkan Sertipikat Asli Hak Milik Nomor 1422/Gisikdrono tercatat atas nama Fajar Dwi Prasetyo yang sudah dilepaskan Hak Tanggungannya kepada Penggugat tanpa persyaratan apapun juga;
9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya (*ex aequo bono*);

Bahwa sebelum adanya jawaban dari Tergugat, Penggugat mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dengan gugatan (*fundamentum petendi*) seperti termaksud dalam gugatan angka 5.2 halaman 6 diubah menjadi sebagai berikut: 5.2. Sertipikat Hak Guna Nomor 1671/2008 tertanggal 20-02-2008 dengan pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas "PT. Bank Bukopin Tbk, berkedudukan di Jakarta cabang di Semarang (*in cassu Tergugat*), di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) (*vide* Bukti P-11);
2. Bahwa dengan gugatan (*fundamentum petendi*) seperti termaksud dalam gugatan angka 5.3 halaman 6 diubah menjadi sebagai berikut:
5.3. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1678/2008 tertanggal 20-02-2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan: Perseroan Terbatas "PT. Bank Bukopin Tbk" berkedudukan di Jakarta cabang di Semarang (*in cassu Tergugat*) di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp973.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) (*vide* Bukti P-12);
3. Bahwa dengan gugatan (*fundamentum petendi*) seperti termaksud dalam gugatan angka 7.2.1 halaman 9 dan 10 diubah menjadi sebagai berikut:
7.2.1 Bahwa telah menjadi penggelembungan nilai agunan obyek Hak



Tanggungan (vide Bukti P-2 P-3 P-4 dan P-5), dibandingkan dengan hutang pokok berikut bunga dan biaya-biaya lainnya dari Penggugat sejumlah Rp1.372.100.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh dua juta seratus ribu rupiah) berdasarkan saldo per 31 Januari 2008 dari Rekening Koran CV. Putra (Vide Bukti P15), sedangkan nilai jaminan obyek Hak Tanggungan milik Penggugat adalah sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1671/2008 tertanggal 20-02-2008 di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) (vide Bukti P-11);
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1672/2008 tertanggal 20-02-2008 di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) (vide Bukti P-10);
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1678 / 2008 tertanggal 20-02-2008 di mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp973.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) (vide Bukti P-11). Sehingga total nilai jaminan obyek Hak Tanggungan Penggugat berjumlah Rp1.628.000.000,00 (satu milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) atau terbukti ada penggelembungan nilai jaminan milik Penggugat sebesar $Rp1.628.000.000 - Rp1.372.100.000,00 = Rp255.900.000,00$ (dua ratus lima puluh lima juta rupiah);

4. Bahwa dengan gugatan (fundamentum petendi) seperti termaksud dalam gugatan angka 7.2.2 halaman 10 diubah menjadi sebagai berikut:

7.2.2 Bahwa terbukti dalam perkara ini telah terjadi penggelembungan nilai jaminan milik Penggugat sejumlah Rp255.900.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta Sembilan ratus ribu rupiah), sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat baik secara material maupun immaterial dalam hal ini merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

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



- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena seharusnya Penggugat tidak hanya menggugat Tergugat, melainkan juga menggugat:
 1. Notaris PPAT Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., M.M., selaku Pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 2. Notaris PPAT Dewi Fajar Pangastuti, S.H., selaku Pembuat Akta Kuasa Menjual;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas objek hak tanggungan yang dibebani hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1672/2008 tertanggal 20 Februari 2008, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1671/2008 tertanggal 20 Februari 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1673/2008 tertanggal 20 Februari 2008; Dengan demikian jelaslah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur di mana Penggugat tidak mengetahui dengan jelas objek hak tanggungan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 184/Pdt.G/2013/PN.Smg, tanggal 16 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat membayar kepada Tergugat hutang pokok sebesar Rp1,3 Miliar dan bunga setiap akhir bulan berjalan sebesar 13,5% pertahun terhitung sejak tanggal 25 Januari 2008 sampai dengan 25 Januari 2009;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Penggugat dan Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp781.000,00 (tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang dengan putusannya Nomor 244/PDT/2014/PT.SMG, tanggal 24 September 2014, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Januari 2014 Nomor 184/Pdt.G/2013/PN.SMG. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 184/Pdt.G/2013/PN.Smg. jo. Nomor 74/Pdt.K/2014/PN.Smg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 2014;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding, pada tanggal 24 Februari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Maret 2015;

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

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

- I. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan yang dibuat oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang

Hal. 20 dari 28 hal. Putusan Nomor 1942 K/Pdt/2015



Nomor 244/ Pdt/2014/PT.Smg tanggal 24 September 2014 sebagaimana tercantum pada halaman 5, 6, dan 7 dari salinan resmi Putusan Nomor 244/Pdt/2014/PT.Smg, dalam perkara ini, karena jelas *Judex Facti* tingkat banding salah dan keliru dalam penerapan hukumnya serta kurang memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), hal mana dapat dibuktikan dari:

- Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat dalam peradilan tingkat pertama telah berhasil membuktikan terhadap dalil gugatannya bahwa sesuai fakta hukum berupaya adanya kredit macet sebagaimana diakui Penggugat dalam gugatannya, di mana perjanjian kredit dengan memakai jaminan berlaku dari tanggal 25 Januari 2008 sampai dengan 25 Januari 2009 dan apabila dihubungkan dengan Bukti P-5 atau T-2 dan T-6, T-7, T-8 serta T-14 serta P-8, P-9 atau T-12, T-13 berupa Akta Kuasa Menjual, maka terbukti ada niat baik (iktikad baik) dari Penggugat baik secara pribadi maupun akta otentik. Sehingga jika kredit Penggugat macet, Tergugat diberi hak untuk menjual tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang menjadi jaminan atas kredit tersebut. Hal tersebut bisa dilihat/diperiksa dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa dengan tidak dilakukannya pelelangan umum atas jaminan tersebut, maka bertentangan dengan maksud dan tujuan diadakannya Grosso Akta Pengakuan Hutang dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 khususnya melanggar Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum baik bagi kreditor maupun debitor, sehingga ada kepastian hukum baik bagi kreditor maupun debitor, dengan demikian tindakan Tergugat yang terbukti telah melakukan "Pembiaran" atas jaminan tanpa melakukan pelelangan umum atau hal lainnya sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20, sehingga Penggugat mengalami kerugian dan ketidakpastian hukum dan oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum;
Adanya Perbuatan Melawan Hukum;
1. Menimbulkan kerugian;
2. Adanya unsur kesalahan;

Hal. 21 dari 28 hal. Putusan Nomor 1942 K/Pdt/2015



3. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang timbul (dalam pertimbangan hukum halaman 42 dan 43 Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Januari 2014 Nomor 184/Pdt.G/2013/ PN.Smg);

II. Bahwa Majelis Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak memperhatikan bahkan berusaha mengaburkan fakta hukum di persidangan tingkat pertama, meskipun sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengetahui dari bukti-bukti surat yang ada baik yang diajukan pemohon kasasi maupun Termohon Kasasi yaitu:

1. Bahwa terbukti di persidangan tingkat pertama Termohon Kasasi/Tergugat tidak pernah menggunakan haknya sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan:

“Apabila Debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

2. Bahwa anehnya sejak permohonan kasasi Penggugat selaku Debitur (wanprestasi) pada bulan Juni 2008 hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang terbukti di persidangan tingkat pertama Termohon Kasasi/Tergugat sama sekali tidak melakukan eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;

3. Bahwa terbukti di persidangan tingkat pertama Termohon Kasasi/Tergugat tidak pernah menjual objek hak tanggungan (vide Bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut, sehingga menyebabkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/Penggugat baik secara material maupun immaterial dan hal ini merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dikarenakan Termohon Kasasi/Tergugat terbukti telah melakukan tindakan “Pembiaran” atas jaminan tanpa melakukan pelelangan umum atau hal lainnya sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20;

Hal tersebut bisa dilihat/diperiksa dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat sebagai berikut:



- Bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masing-masing dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya;
- Bahwa Perbankan adalah segala sesuatu menyangkut terhadap Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dalam proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya;
- Bahwa berdasarkan Bukti P-5 atau T-2 berupa Grosse Akta Pengakuan Hutang yang artinya suatu salinan atau kutipan (secara pengecualian) Minuta Akta (Naskah Asli) yang di atasnya (di atas judul akta) memuat kata-kata: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dengan tujuan Akta Pengakuan Hutang tersebut yang dibuat di hadapan Notaris mempunyai kekuatan eksekutorial untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan tertulis dahulu kepada Debitur;
- Bahwa berdasarkan Bukti T-6, T-7 dan T-8 atas jaminan hutang tersebut telah diberikan hak tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lainnya, sehingga hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial dengan maksud untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa melakukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitor (pertimbangan hukum Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Januari 2014 Nomor 184/Pdt.G/2013/PN.Smg, halaman 42);

III. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan yang dibuat oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang sebagaimana tercantum pada halaman 7 dari Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 24 September 2014 Nomor: 244/Pdt/2014/PT.Smg, dalam perkara *a quo*, dimana:

1. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyebutkan sebagian dari gugatan Penggugat/Terbanding harus dibatalkan dan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan bahwa dalam posita gugatan Penggugat/ sekarang Terbanding tidak ada permohonan agar Penggugat/sekarang



Terbanding dihukum untuk membayar kepada Tergugat/sekarang Pemanding hutang pokok sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dan bunga setiap akhir bulan berjalan sebesar 13,5% per tahun sejak tanggal 25 Januari 2008 s/d 25 Januari 2009; dan

2. Oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memutuskan sebagai salah satu amar dalam Putusan Nomor 184/Pdt.G/2013/PN.Smg, tanggal 16 Januari 2014 yaitu yang merupakan dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat/sekarang Terbanding dalam perkara *a quo* di mana menurut pendapat Pengadilan Tinggi Semarang bahwa putusan demikian adalah bertentangan dengan Pasal 178 ayat (3) HIR yang pada pokoknya berbunyi:

“Hakim dilarang memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut”;

Maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 184/Pdt.G/2013/PN.Smg, tanggal 16 Januari 2014 harus dibatalkan, dikarenakan gugatan pihak Penggugat/sekarang Terbanding tidak berdasarkan hukum oleh karenanya gugatan tersebut harus ditolak seluruhnya;

Karena jelas terbukti *judex facti* tingkat banding telah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya serta kurang dalam memberikan pertimbangan hukumnya, hal mana dapat dibuktikan dari:

- a. Bahwa Termohon Kasasi/Tergugat terbukti masih belum melaksanakan ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu tidak melakukan eksekusi hak tanggungan;
- b. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat telah terbukti melakukan tindakan “Pembiaran” dalam perkara *a quo* yaitu tidak pernah menjual Objek Hak Tanggungan tersebut (vide Bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut, sehingga menyebabkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/ Penggugat baik secara materiil maupun immateriil dan hal itu merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) seperti dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;



- c. Bahwa terbukti Termohon Kasasi/Tergugat masih belum menggunakan haknya sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
- d. Bahwa telah terbukti pula tindakan Termohon Kasasi/Tergugat yang tidak melakukan pelelangan umum atas jaminan tersebut jelas bertentangan dengan maksud dan tujuan diadakannya Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 khususnya melanggar Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, karena tujuan Grosse Akta dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum baik bagi Kreditur maupun Debitur agar ada kepastian hukum;

Hal tersebut bisa dilihat/diperiksa dari perimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa oleh karenanya Penggugat mengakui telah melakukan wanprestasi dan sisilain Tergugat juga telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim akan memutus perkara ini dari petitum mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dengan mempertimbangkan kepentingan dan fungsi Bank yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atas bentuk lainnya dan oleh karenanya bank harus bertindak secara profesional sesuai ketentuan undang-undang dan kebutuhan ekonomi global, sehingga ada kepercayaan dari masyarakat dan dari kalangan dunia bisnis, sebab modal utama Perbankan adalah adanya kepercayaan tersebut, sehingga Penggugat dihukum untuk membayar hutang pokok sebesar Rp1,3 miliar serta bunga sebagaimana diatur dalam Akta Nomor 78 (dalam Pertimbangan Hukum Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Januari 2014 Nomor 184/Pdt.G/ 2013/PN.Smg);

- IV. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat amat yakin dan percaya bahwasanya pemeriksaan pada tingkat kasasi ini akan diperoleh proses hukum *Judex Juris* yang adil, obyektif dan transparan, sehingga kebenaran dan keadilan bisa ditegakkan. Pemohon Kasasi/Penggugat masih memiliki kepercayaan di negeri kita ini berdasarkan hukum dan keadilan, bukan atas dasar prinsip kekuasaan semata dan oleh karenanya Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini bisa menemukan hukum (*rechtsvinding*) terhadap



tindakan Termohon Kasasi/ Tergugat yang terbukti telah melakukan “Pembiaran” atas jaminan tanpa melakukan pelelangan umum atau hal lainnya sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20, sehingga Pemohon Kasasi/Penggugat mengalami kerugian dan ketidakpastian hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 22 Desember 2014 dan jawaban memori kasasi tanggal 3 Maret 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda berkaitan dengan tanah tindakan pemegang hak tanggungan atas tanah untuk menjual objek tanggungan adalah hak bukan kewajiban sehingga tindakan Termohon Kasasi/Tergugat dalam perkara *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa alasan Termohon Kasasi/Tergugat tidak menjual objek tanggungan sampai menemukan pembeli yang tepat guna membantu Pemohon Kasasi/Penggugat untuk meringankan kewajibannya adalah alasan yang dapat dibenarkan;
- Bahwa lagipula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang 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, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: CV. PUTRA 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 pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **CV. PUTRA** tersebut;

Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 November 2015 dengan H. Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua ,

ttd

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.

ttd

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Hal. 27 dari 28 hal. Putusan Nomor 1942 K/Pdt/2015



Panitera Pengganti,
ttd
Thomas Tarigan, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | Rp489.000,00 + |

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.
NIP. 196103131988031003