



**PUTUSAN**  
**Nomor 928 K/Pdt/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**GAPUR ABDULLAH**, bertempat tinggal di RT 008/003 Dusun Suka Damai 2 Desa Panca Mulya, Kecamatan Sungai Bahar, Kabupaten Muaro Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **RUSLAN ABDUL GANI, SH., dan, Kawan-kawan.,** Para Advokat pada kantor Lembaga Bantuan Hukum Justitia yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim RT 23 RW 07 Kecamatan Telanaipura, Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Februari 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;  
melawan

**PT. BANK TABUNGAN PENSUNAN NASIONAL (BTPN)**, berkedudukan di Jakarta Selatan, Cq. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Jambi, Cq. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) KCP UMK-Sungai Bahar, beralamat di Jalan Desa Suka Makmur Sungai Bahar I Kecamatan Sungai Bahar Tengah Kabupaten Muaro Jambi dalam hal ini memberi kuasa kepada **SENTOT AHMADI, SH dan Kawan-kawan,** selaku karyawan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Februari 2015;

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 Sengeti pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang wiraswasta, untuk mengembangkan usahanya Penggugat mengajukan pinjaman Kredit di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) KCP UMK – Sungai Bahar, dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000407-SPK-7504-0810 tertanggal 27 Agustus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010, kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 7000512-ADDPK-7504-0411 tanggal 27 April 2011, Kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 5001090-ADDPK-7504-1212 tanggal 24 Desember 2012 Jo. Kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 50012470-ADDPK-7504-0513 tanggal 24 Mei 2013, Kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 5001487-ADDPK-7504-1013 tanggal 28 Oktober 2013, kemudian terakhir dirubah lagi menjadi Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor 5001619-ADDPK-7504-0114 dengan jumlah kredit sebesar Rp852.575.447,00 (delapan ratus lima puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus empat puluh tujuh rupiah) pengembalian dengan jangka waktu 83 bulan, pembayaran pinjaman Rp17.945,164/bulan,- berakhir kontrak pinjaman pada tanggal 07 Januari 2021;

2. Bahwa terhadap pinjaman kredit tersebut oleh Penggugat secara keseluruhan memberikan (sepuluh) bidang tanah dan Bangunan sebagai jaminan antara lain :
  - Tanah dan bangunan yang dahulunya terletak di Desa Jenang Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari Propinsi Jambi sekarang terletak di Jambi luar Kota Desa Panca Mulya Kecamatan Sungai Bahar Tengah Kabupaten Muaro Jambi dengan SHM Nomor SHM Nomor 12 atas nama Gapur Abdullah ;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya, Kecamatan Sungai Bahar, Kabupaten Muaro Jambi, dengan SHM Nomor 926 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong/sawah yang terletak di Jenang Kecamatan Jambi Luar Kota dengan SHM No. 11 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong yang dahulunya terletak di Desa Serentak Bak Regam Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi, sekarang terletak di Desa Tanjung Baru Kecamatan Sungai Bahar Selatan Kabupaten Muaro Jambi, sesuai dengan SHM Nomor 889 atas nama A. Gapur;

Hal. 2 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 19 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong yang terletak di Desa Jenang, Kelurahan Jenang, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 23 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar, Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 189 atas nama Abd Yunus;
  - Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 20 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar, Kota Kabupaten Batanghari dengan SHM Nomor 187 atas nama Gapur Abdullah ;
3. Bahwa dengan disebabkan oleh situasi dan kondisi perusahaan milik Penggugat mengalami kemunduran dan krisis keuangan akibatnya merugi bagi usaha-usaha yang sedang di jalankan oleh Penggugat, sehingga pada hari jatuh tempo setiap bulannya Penggugat tidak bisa membayar angsurannya ;
4. Bahwa PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) KCP UMK – Sungai Bahar (Tergugat) memberikan peringatan kepada Penggugat karena angsuran utang tersebut sudah jatuh tempo Penggugat tetap juga tidak mampu untuk membayar angsuran utangnya;
5. Kemudian Penggugat berusaha menjual secara sendiri terhadap jaminan tanpa melalui prosedur pelelangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Bahwa akan tetapi Pihak Tergugat ternyata telah mengambil tindakan dan melakukan penjualan dengan menawarkan kepada pihak lain, terhadap objek jaminan Penggugat. Sehingga tanpa sepengetahuan Penggugat objek jaminan tersebut telah ditetapkan harga sendiri oleh Tergugat tanpa adanya persetujuan dan pemberitahuan dari Penggugat, sehingga objek jaminan yaitu :
- Tanah kosong yang terletak di Desa Jenang, Kelurahan Jenang, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 23 atas nama Gapur Abdullah;

Hal. 3 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 189 atas nama Abd Yunus;
- Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 187 atas nama Gapur Abdullah;

Bahwa objek jaminan tersebut di atas telah di jual oleh Tergugat kepada Pihak lain, akan tetapi terhadap penentuan kesepakatan harga dan transaksi pembayaran tidak pernah melibatkan Penggugat;

Sehingga Penggugat hanya di suruh oleh Tergugat untuk menandatangani surat Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 50012470-ADDPK-7504-0513 tanggal 24 Mei 2013;

6. Bahwa kemudian sekitar bulan oktober 2013 pihak Tergugat, kembali melakukan penjualan terhadap aset jaminan Penggugat, yaitu berupa ;
  - Tanah kosong yang terletak di Desa Serentak Bak Regam Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi, dengan SHM No. 889 atas nama Gapur;
  - Tanah kosong yang terletak di Desa Serentak Bak Regam Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, dengan SHM No. 983 atas nama A. Gapur;

Terhadap penjualan objek jaminan tersebut, dilakukan oleh Penggugat tanpa diketahui kesepakatan harga dan transaksi pembayaran oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari pembeli;

Terhadap hal tersebut Tergugat hanya menyuruh Penggugat menandatangani Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 5001487-ADDPK-7504-1013 tanggal 28 Oktober 2013 ;

7. Bahwa pada sekitar bulan Januari 2014, terhadap Tanah Kosong/sawah yang terletak di Jenang Kecamatan Jambi Luar Kota dengan SHM Nomor 11 atas nama Gapur Abdullah, oleh Penggugat melakukan penjualan sendiri dan langsung membayar utang pokok kepada pihak Tergugat sebesar Rp45.000.000,00 hal tersebut dilakukan oleh Penggugat karena khawatir aset jaminan tersebut dijual oleh Tergugat tanpa kesepakatan



terlebih dahulu dengan Penggugat yang dapat merugikan pihak Penggugat;

8. Bahwa Tergugat melalui Eko Sulistyio (KCP UMK – Sungai Bahar) telah memberikan penilaian secara sepihak terhadap aset jaminan Penggugat yang telah terjual pada tanggal 28 Oktober 2013, akan tetapi Pihak Penggugat tetap menyatakan tidak menyetujuinya;
9. Bahwa terhadap penjualan-penjualan aset-aset jaminan Penggugat tersebut dilakukan oleh Tergugat tanpa melibatkan Penggugat adalah perbuatan yang melanggar hukum, karena Penggugat adalah pemilik yang sah, yang berhak untuk menentukan kesepakatan harga dan menerima pembayaran uang dari hasil penjualan, sehingga dengan perbuatan-perbuatan Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik jaminan;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku jika debitur (Penggugat) cidera janji, maka kreditur/bank (Tergugat) dapat melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum (Pasal 6 jo 20 UU Hak Tanggungan Tahun 1996) Pelelangan Umum yang dimaksudkan pelaksanaannya tetap harus mengikuti pedoman dan prosedur dari ketentuan yang berlaku, terutama pedoman yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Agung RI, yaitu bahwa setiap pelelangan umum harus memperoleh ijin dari Ketua Pengadilan Negeri.

Di dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak tanggungan 1996 diperjelaskan bahwa : Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada pelaksanaan setiap eksekusi harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dari hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak yang diberi hak tanggungan penjualan secara prosedural ini dimungkinkan agar dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Prosedur yang dimungkinkan ini adalah menyimpang dari prinsip menjual objek hak tanggungan lewat pelelangan umum. Diberikan kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan asalkan disepakati oleh pemberi dan penerima hak tanggungan asalkan dilakukan setelah



lewat satu (1) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan para pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan (Pasal 22 ayat 2 & 3 Undang-Undang hak tanggungan ). eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 hak tanggungan 1996 sama sekali tidak dapat terpengaruh apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit. didalam keadaan demikian pemegang hak tanggungan telah oleh UU Hak Tanggungan 1996 tetap diberikan wewenang melakukan segera hak yang diperolehnya. menurut UU tersebut sebagai pewujudan dari hak utama yang melekat pada pemberi utama (Pasal21).

Sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan sebagai tanda buktinya hak tanggungan memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Pasal 14 Hak Tanggungan). Sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan: Sehingga apabila debitur cidera janji, maka siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan, hukum yang tetap. Sedangkan tata cara eksekusinya tentunya menggunakan peraturan-peraturan hukum acara perdata ,jika acara pelaksanaan eksekusi atas sertifikat hak tanggungan tersebut di atas diperlakukan sama dengan suatu keputusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka tentunya landasan hukumnya adalah Pasal 224 HIR dan 258 RBg. Tentunya eksekusi dengan landasan hukum Pasal 224 HIR, dimulai dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dari wilayah, dimana tanah yang dijaminakan itu terletak, kecuali telah dipilih domisili yang tetap, maka pemohon eksekusi dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang, dipilih domisilinya itu. Namun Ketua Pengadilan Negeri tersebut harus, selalu minta bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri dimana tanah yang dijaminakan itu terletak untuk melaksanakan eksekusirrya sebagaimana diatur oleh Pasal 195 dan 206 RBg. Eksekusi dimulai dengan pelelangan dan berakhir dengan dilakukannya pelelangan. Khusus tentang penjualan lelang benda tetap wajib diumumkan, setelah maksud penjualan lelang diumumkan menurut kebiasaan setempat.sedangkan penjualan lelang tersebut tidak dapat dilakukan sebelum dilewati hari kedelapan setelah



barang-barang itu disita eksekutorial. Demikian pula ketentuan didalam Pasal 200 HIR dan 215 RBg, antara lain menetapkan bahwa penjualan Jelang benda tetap harus diumumkan terlebih dahulu dua kali dengan selang lima belas hari di harian yang terbit di kota objek yang akan dilelang atau di kota yang paling berdekatan dengan objek yang akan dilelang. Jika telah dilakukan pelelangan terhadap objek yang dilelang tersebut dan kemudian hasil lelang telah diserahkan kepada kreditur, maka selesailah sudah tugas pengadilan terhadap kreditur, khusus tentang eksekusi barang jaminan tersebut ;

11. Bahwa berkaitan dengan ketentuan-ketentuan tentang jaminan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka masih terdapat hak-hak Penggugat terhadap objek Jaminan yang dimiliki oleh Penggugat. Hal mana berdasarkan Memo Keputusan Restrukturisasi Kredit yang di nilai oleh Tergugat, terhadap aset-aset jaminan yang diserahkan oleh Penggugat telah dinilai oleh Tergugat sebelumnya sebesar Rp1.803.905.000,00 (satu miliar delapan ratus tiga juta sembilan ratus lima ribu rupiah), terhadap nilai verifikasi tersebut Tergugat hanya menyebutkan LTV nya sebesar 70.44% (artinya masih dibawah harga pasaran);
12. Bahwa guna menjamin dikemudian hari terhadap objek jaminan sebagai berikut ;
  - Tanah kosong yang terletak di Desa Jenang, Kelurahan Jenang, Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 23 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 189 atas nama Abd Yunus;
  - Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 187 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong yang terletak di Desa Serentak Bak Regam Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi, dengan SHM Nomor 889 atas nama Gapur;
  - Tanah kosong yang terletak di Desa Serentak Bak Regam Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi, dengan SHM Nomor 983 atas nama A. Gapur;



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

- Menerima seluruh gugatan Para Penggugat;
- Menyatakan penjualan terhadap aset-aset jaminan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Menyatakan Penggugat berhak untuk menentukan harga dan menerima pembayaran atas penjualan aset-aset jaminan tersebut;
- Menyatakan batal dan tidak sah Perjanjian Kredit Nomor 000407-SPK-7504-0810 tertanggal 27 Agustus 2010, Kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 7000512-ADDPK-7504-0411 tanggal 27 April 2011, Kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 5001090-ADDPK-7504-1212 tanggal 24 Desember 2012 Jo. Kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 50012470-ADDPK-7504-0513 tanggal 24 Mei 2013, kemudian perjanjian kredit tersebut dirubah lagi dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Resrukturisasi) Nomor 5001487-ADDPK-7504-1013 tanggal 28 Oktober 2013, kemudian terakhir dirubah lagi menjadi Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor 5001619-ADDPK-7504-0114, disebabkan penjualan aset-aset jaminan tanpa prosedur dan ketentuan yang berlaku;
- Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan kerugian yang diderita oleh Penggugat;
- Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan terhadap objek perkara yaitu aset-aset jaminan milik Penggugat yaitu berupa:
  - Tanah kosong yang terletak di Desa Jenang, Kelurahan Jenang, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 23 atas nama Gapur Abdullah;
  - Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 189 atas nama Abd Yunus;
  - Tanah kosong yang terletak di Panca Mulya, Kelurahan Panca Mulya Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, dengan SHM Nomor 187 atas nama Gapur Abdullah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah kosong yang terletak di Desa Serentak Bak Regam Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, dengan SHM No. 889 atas nama Gapur;
- Tanah kosong yang terletak di Desa Serentak Bak Regam Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi, dengan SHM No. 983 atas nama A. Gapur;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku;  
Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

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

A. Eksepsi *plurium litis concertium* (kekurangan atau ketidak lengkapan pihak Tergugat atau Turut Tergugat):

Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan telah terjadinya perbuatan melawan hukum menyangkut serangkaian perbuatan hukum terhadap penjualan jaminan yang telah dilakukan sendiri oleh Penggugat secara sukarela dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bahwa senyatanya tanah-tanah jaminan sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo*, yakni:

- a) Sertifikat Hak milik nomor 187 atas nama Gapur Abdullah yang terletak di Desa Panca Mulya, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari telah dilakukan jual beli antara Penggugat dan Mardan selaku pembeli di hadapan PPAT, Rahmadhani Hidayat, S.H., M.Kn, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli nomor 323/2014 yang dibuat pada tanggal 4 Juni 2014.
- b) Sertifikat Hak Milik nomor 23 atas nama Gapur Abdullah yang terletak di Desa Jenang, Kecamatan Jambi Luar, Kota Kabupaten Batanghari, telah dilakukan jual beli antara Penggugat dan Mardan selaku pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 951/2013 yang dibuat pada tanggal 26 April 2013 yang di buat di hadapan PPAT, Rahmadhani Hidayat, SH., MKn.
- c) Sertifikat Hak Milik Nomor 189 atas nama Abd Yunus yang terletak di Panca Mulya Kecamatan Luar Kota, Kabupaten Batanghari.
- d) Sertifikat Hak Milik Nomor 889 atas nama Gapur Abdullah yang terletak di Desa Serentak Bak Ragam, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, telah dilakukan jual beli antara Penggugat

Hal. 9 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 K/Pdt/2015



dan Edy Sucipto dihadapan PPAT Rahmadhani Hidayat, SH., MKn., sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 391/2014 yang dibuat pada tanggal 30 Juni 2014.

- e) Sertifikat Hak Milik Nomor 983 atas nama Gapur Abdullah yang terletak di Desa Serentak Bak Regam, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, telah dilakukan jual beli antara penggugat dan Edy Sucipto dihadapan PPAT sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 391/2014 tanggal 30/2014 yang dibuat pada tanggal 30 Juni 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Rahmadhani Hidayat, SH., MKn.
- f) Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Gapur Abdullah yang terletak di Jenang Kecamatan Jambi Luar, Kota Kabupaten Batanghari, telah dijual sendiri oleh Penggugat kepada keluarga Penggugat, dan Tergugat telah menerima uang hasil penjualan tanah tersebut sebesar Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah), digunakan sebagai pembayaran angsuran pinjaman Penggugat kepada Tergugat.

Bahwa seharusnya dalam hal ini para pembeli tanah-tanah jaminan tersebut, yakni Mardan, Edy Sucipto dan PPAT Rahmadhani Hidayat, SH., MKn., selaku Pejabat Pembuat Akta Jual Beli atas tanah-tanah yang dimaksud dalam gugatan *a quo*, serta keluarga Penggugat (Penggugat sendiri yang mengetahui nama dan alamat tempat tinggalnya), dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, namun ternyata tidak dimasukkan atau tidak dijadikan pihak sebagai subjek hukum. Dengan demikian sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan tidak memiliki hubungan atau kepentingan hukum dengan Tergugat, juga tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum, gugatan Penggugat kurang pihak dan harus dinyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklard*);

B. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuure Libelli*.

Bahwa dalam petitum gugatan, Penggugat mengakui adanya perjanjian kredit dengan jaminan dan atas hal tersebut Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat sebagai pihak yang menjual tanah-tanah milik Penggugat, senyatanya tanah-tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo* telah dijual sendiri oleh Penggugat, melalui mekanisme Jual Beli tanah sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku (UUPA, PP Nomor 24 tahun 1997) yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga terlihat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatan Penggugat antara Titel Gugatan, Posita dan Petitumnya nyata nyata tidak sinkron, tidak jelas, kabur dan saling bertentangan. Gugatan Penggugat dibuat asal-asalan, mengada-ada. Sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat yang demikian haruslah dikesampingkan dan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), terlebih gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum (Vide: Pasal 8 Nomor 3 RV);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sengeti telah memberikan Putusan Nomor 08/Pdt.G/2014/PN.SGT tanggal 07 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan penjualan terhadap aset-aset jaminan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melanggar hukum;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.376.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 61/PDT/2014/PT.JMB tanggal 20 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 08/Pdt.G/2014/PN.SGT, tanggal 7 Oktober 2014, yang dimohonkan banding tersebut;

#### DENGAN MENGADILI SENDIRI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat

Hal. 11 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 06 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Februari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 08/Pdt.G/2014/PN.Sgt Jo. Nomor 61/PDT/2014/PT.JMB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengeti, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 13 Februari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 25 Februari 2015;

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

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

1. Bahwa Penggugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Jambi, Nomor 61/PDT/2014/PT.JMB tanggal 20 Januari 2015 yang tidak berdasarkan hukum karena *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukumnya;
2. Bahwa pada hal.9 alinia 2 dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat I menyatakan bahwa Penggugat (Gapur Abdullah) selaku penjual bersama isterinya Kokom Komalasari, telah membubuhkan tandatangannya dalam akta-akta jual beli tersebut sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi berpendapat, bahwa secara Yuridis Formil mengetahui adanya jual beli atas barang Jaminan Kridit, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan tinggi tersebut sangat tidak jeli dan teliti dalam menyikapi permasalahan tersebut, bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah bukan masalah objek

Hal. 12 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 K/Pdt/2015



Jaminan Kredit Penggugat, melainkan proses jual beli dan peralihan hak dari Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi kepada pihak lain yaitu Sdr.Mardan dan Edy Sucipto dengan cara dijual tanpa mengikuti prosedur yang , bahwa dalam hal ini Penggugat selaku pemilik objek Jaminan tidak pernah diberitahu bahwa objek Jaminan tersebut dijual kepada Sdr.Mardan dan Edy Sucipto dan Penggugat beserta istri sangat tidak pernah sama sekali ke Kantor PPAT Ramadani Hidayat, S.H. Untuk melakukan penandatanganan jual beli tersebut apalagi menjualnya, bahwa Penggugat beserta isteri hanya menandatangani Blanko Kosong, dari PPAT yang diantar kerumah Penggugat dan Penggugat beserta istri tidak mengetahui bahwa itu jual beli yang dilakukan oleh pihak Tergugat/BTPN kepada Pembeli Sdr. Mardan dan Edy Sucipto, Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat/BTPN kepada pembeli adalah sangat cepat sekali prosesnya yaitu satu minggu semenjak tanggal jatuh tempo Penggugat tidak membayar angsuran, tanpa adanya Pelelangan, tiba-tiba objek jaminan kredit dijual pada pihak lain, dan Tergugat BTPN telah menyalahi aturan hukum demi kepentingan dan keuntungan Tergugat, bahwa sudah seharusnya objek jaminan kredit tersebut terlebih dahulu dijual secara Lelang agar nanti ada kelebihan untuk Penggugat/Pemohon Kasasi, dengan kejadian tersebut sangat merugikan Penggugat/Pemohon kasasi, oleh karenanya mohon agar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut untuk ditolak;

3. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada hal.9 alinea 2 baris ke 16 menyatakan bahwa untuk menemukan kebenaran baik materil maupun formil dalam proses Pembuatan akta jual beli tersebut harus menarik pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembuatan akta tersebut yaitu PPAT. Mardan dan Edy Sucipto, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim di atas adalah tidak cukup beralasan dan sangat keliru, karena yang lebih bertanggung jawab atas penjualan objek jaminan kredit, yang dilakukan oleh Tergugat/BTPN adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum, hal ini dilakukan Tergugat BTN, demi mendapatkan keuntungan yang besar maka Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum, untuk itu Tergugat/BTPN lah yang harus dijadikan sebagai pihak Tergugat saja, bahwa tidak dimasukan PPAT, Mardan dan Edy Sucipto sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 04K/SIP/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan 'syarat materil dari pada gugatan sangat mutlak untuk

Hal. 13 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 K/Pdt/2015



menuntut seseorang yang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, dalam hal ini adalah Penggugat/Gapur Abdullah dengan Tergugat BTPN, sedangkan dengan PPAT, Mardan dan Edy Sucipto Penggugat/Gapur Abdullah tidak ada masalah hukum, oleh karenanya mohon agar pertimbangan Majelis Hakim tersebut untuk ditolak;

4. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 10 alinea 3 dan 4 yang menyatakan Mardan dan Edy Sucipto sebagai pembeli dan PPAT Ramadani, S.H., selaku pejabat yang berwenang membuat akta-akta jual beli tersebut sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dikatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima. Bahwa *Judex Facti* tersebut adalah tidak benar dan bertolak belakang. Bahwa Peristiwa-peristiwa yang menerbitkan atau menimbulkan suatu hak tersebut bermula dari penjualan objek jaminan milik Penggugat yang telah dijual oleh Tergugat/BTPN tidak melalui prosedur yang benar, bahwa Penggugat tidak pernah sama sekali menjual objek jaminan milik Penggugat tersebut, bahwa pengalihan objek jaminan kepada pihak lain yaitu Mardan dan Edy Sucipto sebagai pembeli, di hadapan PPAT Ramadani, SH, yang kemudian objek jaminan tersebut oleh pembeli Sdr. Mardan dan Edy Sucipto, dianggunkan kembali ke Tergugat/BTPN tanpa mempertemukan sebelumnya dengan Penggugat, maka hal tersebut cukup beralasan hukum agar pihak PPAT, Madan dan Edy Sucipto tidak ditarik sebagai pihak Penggugat, karena proses peralihan jual beli, hingga dibuatnya akta jual tersebut merupakan rangkaian pembuatan yang dilakukan oleh Tergugat/Termohon Kasasi untuk terjadinya jual beli tersebut, yang mana jual beli tersebut adalah cacat hukum, tanpa prosedur yang benar, sedangkan PPAT dalam menjalankan jabatannya dilindungi Undang-undang sedangkan Mardan dan Edy Sucipto sebagai pembeli yang beriktik baik harus dilindungi undang-undang, sehingga sudah jelas hanya Tergugat saja yang digugat sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 04 K/SIP/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan syarat matril dari pada gugatan sangat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum, dalam hal ini adalah Penggugat Gapur Abdullah dengan Tergugat BTPN;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 09 Februari 2015 dan jawaban memori tanggal 25 Februari 2015 *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jambi yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa secara formil jual beli atas 6 (enam) bidang tanah (objek sengketa) antara Penggugat (penjual) dan Tuan Marda dan Edi Sucipto (Pembeli) adalah sah dan objek jual beli telah berada dalam penguasaan pembeli sehingga untuk membuat terangnya perkara aquo serta tidak menimbulkan kerugian pada pihak pembeli maka sudah tepat Tuan Marda dan Tuan Edy Sucipto, serta PPAT perlu ditarik sebagai Tergugat dan Turut Tergugat, oleh karena putusan Pengadilan Tinggi sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;

Bahwa lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian terhadap 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 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Gapur Abdullah tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

Hal. 15 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **GAPUR ABDULLAH** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 07 Juli 2015** oleh Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,PHD, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting.,SH.,C.N.,M.Kn dan Dr.Mukhtar Zamzami, SH.,MH Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-hakim anggota tersebut dan Thomas Tarigan S.H.,M.H Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua ,

ttd

ttd

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

Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

ttd

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

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. Priambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Hal. 16 dari 16 Hal. Putusan Nomor 928 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)