



**PUTUSAN**  
Nomor 3733 K/Pdt/2016

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

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

**PT BANK BNI (PERSERO) TBK, SENTRA KREDIT KONSUMEN PEKANBARU, PROVINSI RIAU**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, yang diwakili oleh Muhammad Gunawan Putra, Pimpinan Kantor Wilayah Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudi Varla Yosa, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 365, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

**L a w a n**

**YASRUL BACHTIAR, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Pati Raya Nomor 8, RT 11, RW 10, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nofitri Koto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Perumahan Bumi Simpang Tiga Blok B 3, Jalan Unggas, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**NOTARIS/PPAT NOVITRI ROSYA, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Komp Grand Green Orchid Nomor Kota Pekanbaru;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi

*Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Tergugat II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Nasabah/Penerima Kredit pada PT Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kredit Konsumen Pekanbaru (Tergugat I) sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor PEK/2012/0498/BNI Griya Multiguna tertanggal 22 Maret 2012 dengan besar fasilitas kredit Rp3.600.000.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 22 Maret 2012 sampai dengan tanggal 21 Maret 2022. Adapun besar angsuran kredit/utang per bulannya adalah sebesar Rp50.614.360 (lima puluh juta enam ratus empat belas ribu tiga ratus enam puluh rupiah). Bahwa Perjanjian Kredit Nomor PEK/2012/0498/BNI Griya Multiguna tertanggal 22 Maret 2012 telah dilakukan Restrukturisasi dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (3) PEK/2012/0498/BNI Griya Multiguna tertanggal 27 Mei 2013, yang mana juga merubah besar angsuran kredit/utang per bulannya menjadi tahun pertama Rp35.631.041,00 (tiga puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat puluh satu rupiah), tahun kedua Rp36.521.817,00 (tiga puluh enam juta lima ratus dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh belas rupiah), tahun ketiga Rp37.434.863,00 (tiga puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus enam puluh tiga rupiah), tahun keempat Rp64.689.915,00 (enam puluh empat juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus lima belas rupiah);
2. Bahwa sebagai agunan/jaminan dalam perjanjian kredit tersebut Penggugat mengagunkan 3 (tiga) sertifikat yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 9090 atas nama Feri Junaidi dengan luas 155 m<sup>2</sup> (meter persegi) dan 1 unit ruko di atasnya dengan alamat Ruko Jalan Tengku Bay/Utama, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru.
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 8955 atas nama Yasrul Bachtiar dengan luas 13.571 m<sup>2</sup> (meter persegi) yang beralamat di Perumahan Villa Bambu Jalan Kubang Raya/Tuah Karya Ujung, Kelurahan Buah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 9089 atas nama Feri Junaidi dengan luas 153 m<sup>2</sup> (meter persegi) dan 1 unit ruko di atasnya dengan alamat Ruko Jalan Tengku Bay/Utama, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016



3. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian kredit masing-masing pihak telah melaksanakan perjanjian sesuai dengan perjanjian kredit tersebut yaitu Penggugat selaku Penerima Fasilitas Kredit telah menerima uang pencairan kredit untuk pembangunan rumah tinggal yang diperjanjikan, dan Tergugat I selaku pihak Pemberi Fasilitas Kredit telah menerima agunan/jaminan yang dijadikan jaminan dalam Perjanjian Fasilitas Kredit ini;
4. Bahwa sesuai tujuan awal dari Penggugat mengajukan kredit kepada Tergugat I adalah untuk membangun perumahan/pembangunan rumah tinggal yang diberi nama Perumahan Villa Bambu dan pembangunan 2 unit ruko di Jalan Tengku Bey;
5. Bahwa dalam perjalanan tersebut telah dilakukan pembangunan rumah dan pemecahan Sertifikat Hak Milik yang menjadi agunan kredit tersebut menjadi 64 Sertifikat Hak Milik, dan dari 64 Sertifikat Hak Milik tersebut telah dilakukan akad kredit kepada konsumen sebanyak 11 (sebelas) unit rumah;
6. Bahwa walaupun telah dilakukan akad kredit sebanyak 11 unit rumah tersebut, tetapi Akta Jual Beli, pemasangan hak tanggungan, balik nama kepada nama konsumen sampai saat ini belum juga diselesaikan oleh Tergugat II selaku Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I;
7. Bahwa hingga saat ini belum ada pengurusan yang selesai oleh Tergugat II terhadap sertifikat, Akta Jual Beli, pemasangan hak tanggungan terhadap konsumen yang telah melakukan jual beli/kredit (11 unit) yang sangat merugikan Penggugat, yang berakibat dana yang seharusnya sudah dapat Penggugat cairkan ditahan oleh Tergugat I lantaran adanya kekurangan surat-surat tersebut;
8. Bahwa dengan tidak selesainya pengurusan Sertifikat Hak Milik yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut hingga saat ini jumlah uang milik Penggugat yang ditahan oleh Tergugat I sebesar Rp84.000.000 (delapan puluh empat juta rupiah) dan karena Sertifikat Hak Milik tidak selesai yang berakibat Penggugat tidak dapat menyelesaikan pengurusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang juga berakibat dana Penggugat ditahan sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) yang jelas merupakan kerugian Penggugat;
9. Bahwa karena bermasalahnya pengurusan Sertifikat Hak Milik dan Izin Mendirikan Bangunan Penggugat terhadap 2 unit ruko di Jalan Tengku Bay, maka dana Penggugat juga ditahan oleh Tergugat I sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan;

10. Bahwa Akta Kredit terhadap penjualan rumah yang Penggugat jual kepada konsumen telah terjadi semenjak 19 Oktober 2011 yaitu dengan penjualan/akad kredit dengan konsumen Yendri dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10044 dan diikuti oleh konsumen yang lain yang berjumlah 11 orang tersebut;

11. Bahwa semenjak akad kredit tanggal 19 Oktober 2011 tersebut hingga saat ini semua surat-surat yang diurus oleh Tergugat II tidak selesai, sedangkan apabila diurus dengan baik dan benar semua proses tersebut tidak akan memakan waktu lebih dari 3 (tiga) bulan, Sementara bila dilihat dari tanggal akad kredit konsumen yang pertama yaitu pada tanggal 19 September 2011 hingga saat ini sudah memakan waktu 2 tahun 8 bulan;

12. Bahwa dengan melihat lamanya waktu yang sudah berjalan jelas bahwa surat-surat tanah tersebut tidak diurus oleh Tergugat II dan jelas ini juga merupakan tanggung jawab dari Tergugat I selaku pihak yang menunjuk Tergugat II, apalagi akad kredit rumah tersebut dilakukan pada Tergugat I (Tergugat I selaku bank pemberi kredit pada konsumen);

13. Bahwa dengan tidak mengurus surat-surat tersebut dan telah menerima pembayarannya jelas Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menjadi tanggung jawab Tergugat I yang merupakan pemegang agunan dan sebagai bank yang menjadi pemegang agunan dan bank pemberi kredit bagi konsumen yang membeli rumah tersebut;

14. Bahwa dengan terganggunya penjualan terhadap rumah-rumah yang telah Penggugat bangun, berakibat Penggugat digugat oleh pemilik tanah awal (lokasi perumahan yang Penggugat bangun) yaitu Bapak Syafri Muhtar yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 119/Pdt.G/2014/PN.PBR dikarenakan telatnya Penggugat melakukan pembayaran pembelian tanah yang Penggugat janjikan, yang sebetulnya tidak akan timbul bila Tergugat II mengurus dengan benar pengurusan surat-surat tanah Penggugat;

15. Bahwa untuk menghadapi perkara di pengadilan tersebut Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya yang ditotal semuanya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

16. Bahwa dengan kejadian ini sangat sulit bagi Penggugat untuk meyakinkan konsumen karena adanya persoalan yang seakan-akan perumahan yang Penggugat jual adalah perumahan yang bermasalah,

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



dengan demikian sisa rumah sebanyak 53 unit belum terjual dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang dari awal diperkirakan setelah mengeluarkan semua biaya akan mendapatkan keuntungan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per unitnya;

17. Bahwa semua pengurusan surat-surat (Sertifikat Hak Milik, Akta Jual Beli, balik nama serta pemasangan hak tanggungan dan lain-lain) untuk setiap penjualan rumah yang dibangun oleh Penggugat, maka pengurusannya dilakukan oleh Tergugat II;

18. Bahwa pengurusan semua masalah sertifikat milik Penggugat yang berada pada Tergugat I tersebut sesuai dengan persetujuan kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu semua pemecahan, balik nama, pemasangan hak tanggungan dan lain-lainnya diurus dengan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat I (rekanan Tergugat I);

19. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Tergugat I tersebut Penggugat selaku Nasabah Tergugat I telah melaksanakan sepenuhnya di mana pengurusan masalah surat-surat tanah tersebut diurus oleh Tergugat II yang merupakan rekanan dan Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I;

20. Bahwa dengan tidak selesainya pengurusan surat-surat tanah milik Penggugat yang merupakan agunan/jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang diserahkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang merugikan Penggugat;

21. Bahwa tindakan Tergugat II tersebut merupakan tanggung jawab dari Tergugat I selaku pihak yang menunjuk Tergugat II untuk pengurusan surat-surat milik Penggugat dan juga semua surat-surat milik Penggugat berada pada tangan Tergugat I adalah sebagai agunan/jaminan yang seharusnya dijaga dan diurus dengan baik agar semua berjalan dengan baik;

22. Bahwa setelah berkali-kali meminta penyelesaian/solusi terhadap permasalahan yang telah terjadi, Tergugat I tidak pernah beriktikad baik, malah sebaliknya berdasarkan catatan *saldo breakdown* Tergugat I membebani Penggugat dengan bunga kredit sebesar Rp431.518.455.00,00 (empat ratus tiga puluh satu juta lima ratus delapan belas ribu empat ratus lima puluh lima rupiah) dan denda sebesar Rp595.473.149,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu seratus empat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh sembilan rupiah) yang mengakibatkan Penggugat semakin terbebani untuk melakukan pencicilan kredit;

23. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II sudah mengakibatkan kerugian pada Penggugat sebesar Rp151.444.370.000,00 (seratus lima puluh satu miliar empat ratus empat puluh empat juta rupiah tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) dengan perincian:

Kerugian Materil:

1. Dana Penggugat yang ditahan oleh Tergugat I karena surat yang belum selesai oleh Tergugat II, untuk 11 konsumen sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan serta terhadap ruko di Jalan Tengku Bey sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan;
2. Biaya pengurusan yang telah dibayar oleh Penggugat pada Tergugat II Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
3. Keuntungan yang Penggugat harapkan dari penjualan rumah pada konsumen sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per unitnya x 53 unit yang belum terjual berjumlah Rp1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta rupiah);
4. Biaya perkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru akibat gugatan Pemilik tanah awal sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Kerugian Imaterial:

1. Rusaknya nama baik Penggugat selaku *Developer* di lingkungan Perbankan dan tidak dapat melakukan usaha lagi karena tercatat sebagai orang yang mempunyai kredit macet/*BI checking*, yang sudah sepantasnya Penggugat menuntut ganti rugi yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp100.000.000.000 (seratus miliar rupiah);
  2. Rusaknya nama baik Penggugat di mata konsumen yang merupakan modal utama Penggugat dalam menjalankan usaha perumahan dan usaha lainnya yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
24. Bahwa dengan demikian sudah jelas dan terang Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat. Dan agar di kemudian hari para Tergugat tidak

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016



menunda-nunda pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka sudah sepantasnya para Tergugat dihukum dengan uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan;

25. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan surat-surat dan bukti-bukti yang kuat menurut hukum, maka mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar memberikan Putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengurus Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat kepada konsumen dan tidak memasang hak tanggungan terhadap surat tanah tersebut;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil Penggugat secara tanggung renteng yang berjumlah Rp1.444.370.000,00 (satu miliar empat ratus empat puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) dengan perincian:
  - Dana Penggugat yang ditahan oleh Tergugat I karena surat yang belum selesai oleh Tergugat II, untuk 11 konsumen sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan serta terhadap ruko di Jalan Tengku Bey sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan;
  - Biaya pengurusan yang telah dibayar oleh Penggugat pada Tergugat II Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
  - Keuntungan yang Penggugat harapkan dari penjualan rumah pada konsumen sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per unitnya x 53 unit yang belum terjual berjumlah Rp1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta rupiah);
  - Biaya perkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru akibat gugatan pemilik tanah awal sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian imaterial Penggugat secara tanggung renteng yang berjumlah Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh miliar) dengan perincian:

- Rusaknya nama baik Penggugat selaku *Developer* di kalangan Perbankan dan tidak dapat melakukan usaha lagi karena Penggugat sudah tercatat sebagai orang yang mempunyai kredit macet/BI *checking*, sudah sepantasnya Penggugat menuntut ganti rugi yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp100.000.000.000 (seratus miliar rupiah);
- Rusaknya nama baik Penggugat di mata konsumen yang merupakan modal utama Penggugat dalam menjalankan usaha perumahan dan usaha lainnya yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

5. Memerintahkan Tergugat I untuk menghapuskan atau menghilangkan semua bunga kredit sebesar Rp431.518.455.00,00 (empat ratus tiga puluh satu juta lima ratus delapan belas ribu empat ratus lima puluh lima rupiah) dan denda sebesar Rp595.473.149,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu seratus empat puluh sembilan rupiah) yang harus Penggugat bayar setiap bulannya yang hingga saat ini sudah berjumlah Rp1.026.991.602,00 (satu miliar dua puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus dua rupiah);

6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat milik Penggugat (pemasangan hak tanggungan, Akta Jual Beli dengan konsumen, balik nama kepada konsumen dan semua permasalahan yang berkaitan dengan pengurusan surat-surat tanah milik Penggugat);

7. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam menjalankan putusan dalam perkara ini;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

*Ex aequo et bono*, jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 18 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengurus Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat kepada konsumen dan tidak memasang hak tanggungan terhadap surat tanah tersebut;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil Penggugat secara tanggung renteng yang berjumlah Rp1.067.185.000,00 (satu miliar enam puluh tujuh juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah) dengan perincian:
  - Dana Penggugat yang ditahan oleh Tergugat I karena surat yang belum selesai oleh Tergugat II, untuk 11 konsumen sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan serta terhadap ruko di Jalan Tengku Bey sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan;
  - Biaya pengurusan yang telah dibayar oleh Penggugat pada Tergugat II Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
  - Keuntungan yang Penggugat harapkan dari penjualan rumah pada konsumen sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.306.000,00 (satu juta tiga ratus enam ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 71/PDT/2016/PT PBR., tanggal 29 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 26 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr. *juncto* Nomor 71/PDT/2016/PT.PBR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1.

Penggugat/Terbanding pada tanggal 29 Agustus 2016;

2.

Tergugat II/Turut Terbanding pada tanggal 29 Agustus 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 September 2016;

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

A. Bahwa Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru telah lalai dalam memenuhi syarat yang diwajibkan oleh Perundang-undangan sehingga sudah seharusnya putusan tersebut dibatalkan (Pasal 30 c Undang Undang Nomor 14/1985 tentang Mahkamah Agung) dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/Sip/1972, dalam hal keputusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, maka Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktian;

1. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru Nomor 71/PDT/2016/PTR tanggal 29 Juni 2016 pada dasarnya hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 18 November 2015 yang jelas-jelas tidak mencerminkan keadilan sehingga telah salah menerapkan dasar hukum dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya;

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa menurut Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan serta pasal-pasal yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Berdasarkan ketentuan tersebut, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memberikan putusan harus menyebutkan alasan-alasan dan dasar hukum yang menguatkan putusannya, tidak semata-mata begitu saja mengambil alih pertimbangan dan dasar-dasar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru yang jelas-jelas telah salah dalam menerapkan hukum;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, demi kepastian hukum dan keadilan bagi pihak dahulu Tergugat I/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi adalah beralasan bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan menyatakan Penggugat/Termohon banding sekarang Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

B. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru Nomor 71/PDT/2016/PTR tanggal 29 Juni 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 18 November 2015 telah salah dalam menunjuk dasar hukum sebagai dasar untuk menjatuhkan putusan;

1. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam butir 2 diktum putusan tanggal 18 November 2015 Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., telah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengurus Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat kepada konsumen dan tidak memasang hak-hak tanggungan terhadap surat tanah tersebut;

2. Bahwa seluruh perbuatan melawan hukum yang dinyatakan dalam putusan oleh majelis tanggal 18 November 2015 Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., yaitu mengurus Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat bukan merupakan kewenangan dari Pemohon Kasasi;

3. Bahwa Pemohon Kasasi adalah perusahaan yang bergerak di bidang perbankan atau lebih sering disebut dengan Bank. Berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 menyebutkan pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016



masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan menyatakan bahwa BPN tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan tersebut sangat jelas kewenangan untuk mengurus Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat dan segala hal yang berhubungan dengan tanah bukan merupakan tugas pokok dan fungsi (Tupoksi) dari Pemohon Keberatan melainkan merupakan kewenangan Termohon Kasasi II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang tidak diikutsertakan dalam perkara *a quo* walaupun telah Pemohon Kasasi minta dalam poin 2 eksepsi jawaban Tergugat I *in casu* Pemohon Kasasi tanggal 1 Juli 2015;

7. Bahwa kewenangan Turut Termohon Kasasi dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Pejabat Negara yang ditunjuk oleh undang-undang yang berlaku saat ini;

8. Bahwa dengan demikian bagaimana mungkin Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding dinyatakan bertanggung jawab terhadap perbuatan yang bukan merupakan tugas dan wewenangnya;

C. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru Nomor 71/PDT/2016/PTR tanggal 29 Juni 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 18 November 2015 telah salah dalam menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sesuai dengan undang-undang dan praktek hukum yang berlaku (Pasal 30 b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung) sehingga tidak memberikan kepastian hukum bagi Pemohon Kasasi selaku kreditur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam butir 2 diktum putusan tanggal 18 November 2015 Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., telah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengurus Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat kepada konsumen dan tidak memasang hak-hak tanggungan terhadap surat tanah tersebut;
2. Bahwa dalam pertimbangannya pada pokok perkara pada butir 2 menyebutkan bahwa Tergugat II *in casu* Termohon Kasasi II adalah rekanan Tergugat I *in casu* Pemohon Kasasi, sebagai Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I *in casu* Pemohon Kasasi untuk mengurus surat-surat tanah milik Penggugat *in casu* Termohon Kasasi I yaitu untuk mengurus Akta Jual Beli, balik nama sertifikat dan memasang hak tanggungan terhadap sertifikat tersebut yang dengan sendirinya Tergugat *in casu* Pemohon Kasasi ikut bertanggung jawab atas perbuatan Tergugat II *in casu* Termohon Kasasi II tersebut;
3. Bahwa selama persidangan tidak satupun dalil-dalil dan bukti yang menguatkan bahwa Tergugat II *in casu* Turut Termohon Kasasi merupakan rekanan Pemohon Kasasi. Bahwa yang menunjuk Turut Termohon Kasasi untuk mengurus Akta Jual Beli, balik nama sertifikat dan memasang hak tanggungan adalah Termohon Kasasi sebagaimana bukti pembayaran *fee* yang telah dibayarkan Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi II;
4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi setiap kreditur atau pihak yang mestinya dilindungi;
5. Bahwa setiap kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur tentu akan melakukan pengikatan agunan yang diantaranya berupa hak tanggungan;
6. Bahwa setiap pengajuan Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat kepada konsumen dan memasang hak-hak tanggungan sudah pasti harus diurus oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini Termohon Kasasi II;
7. Bahwa dengan tidak dilakukannya pengurusan Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat kepada konsumen dan tidak memasang hak-hak tanggungan oleh Turut Termohon Kasasi selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dijadikan tanggung jawab Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding menciptakan ketidakpastian

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016





hukum bagi setiap kreditur atau dalam hal ini Pemohon Kasasi dahulu  
Tergugat I/Pembanding;

D. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, tidak mengemukakan alasan hukum yang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena pertimbangan hukum ini hanya menguntungkan pihak Termohon Kasasi, serta tidak mempertimbangkan atas seluruh bagian perkara dan untuk seluruh pihak berperkara, dengan ini Pemohon Kasasi sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa perbuatan melawan hukum Pemohon Kasasi tidaklah terbukti karena tugas pokok dan fungsi mengurus Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat kepada konsumen dan memasang hak-hak tanggungan merupakan tanggung jawab Termohon Kasasi II sehingga saat ini justru Pemohon Kasasi menjadi satu-satunya pihak yang sangat dirugikan dengan macetnya kredit Termohon Kasasi I dan tidak dapat menjual agunan kredit Termohon Kasasi I untuk pelunasan kredit macet Termohon Kasasi I dan kemudian dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi I sangat jauh dari keadilan;
2. Bahwa kerugian materiil dari keuntungan Rp900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) yang diharapkan Termohon Kasasi I adalah hal yang tidak masuk akal, tidak berdasarkan hukum dan sangat tidak logis dan tidak pernah dapat dibuktikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Pekanbaru;
3. Bahwa Pemohon Kasasi perlu menguraikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia mengenai tuntutan ganti rugi sebagai berikut:
  - a.  
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:  
"Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna";
  - b.  
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117 K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tuntutan ganti rugi harus ditolak, bilamana Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besar kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya”;

c.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971:

“Gugatan dimana Penggugat tidak dapat membuktikan secara terperinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita harus ditolak”;

d.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974:

“Menuruturisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil, membuktikan gugatan ditolak oleh Hakim;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan II telah melanggar hak subjektif yaitu tidak mengurus akta jual beli, balik nama sertifikat dan memasang hak tanggungan terhadap surat tanah sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru harus diperbaiki sepanjang amar ketiga dengan menghilangkan keuntungan yang ditetapkan sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) karena tidak dibuktikan oleh Penggugat. Ganti rugi hanya diberikan terhadap kerugian riil yang dibuktikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT BANK BNI (PERSERO) TBK, SENTRA KREDIT KONSUMEN PEKANBARU, PROVINSI RIAU tersebut harus ditolak;

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 3733 K/Pdt/2016



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;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT BANK BNI (PERSERO) TBK, SENTRA KREDIT KONSUMEN PEKANBARU, PROVINSI RIAU** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 71/PDT/2016/PT PBR., tanggal 29 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 18 November 2015 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
  2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengurus akta jual beli, balik nama sertifikat kepada konsumen dan tidak memasang hak tanggungan terhadap surat tanah tersebut;
  3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil Penggugat secara tanggung renteng yang berjumlah Rp294.370.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) dengan perincian:
    - Dana Penggugat yang ditahan oleh Tergugat I karena surat yang belum selesai oleh Tergugat II, untuk 11 konsumen sejumlah Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan serta terhadap ruko di Jalan Tengku Bey sejumlah Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik dan sejumlah Rp43.185.000,00 (empat puluh tiga juta seratus delapan lima ribu rupiah) untuk Izin Mendirikan Bangunan;
    - Biaya pengurusan yang telah dibayar oleh Penggugat pada Tergugat II sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
  4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Februari 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp489.000,00
J u m l a h ...	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 198803 1 001