



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1877 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. INTAN DJAUHARI, bertempat tinggal di Bancaan Utara RT 04/RW 011, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding I/Terbanding;

L a w a n

PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk., berkedudukan Jalan M.T. Haryono Nomor 717 Semarang, yang diwakili oleh Yossi Istanto, S.H., M.Hum., selaku *Legal Division Head* PT Bank BTN (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Kurniaman, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank BTN (Persero) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding/Pembanding II;

D a n

- FADJAR SAD BIYANTORO**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Haji Ahmad Dahlan Nomor 110, RT 05/RW 07, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga;
- NUR HARTATI**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Haji Ahmad Dahlan Nomor 110, RT 05/RW 07, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017

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 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kredit Nomor: 0001320130110000029, tanggal 24 April 2013, dimana Tergugat I sebagai Debitur dan Tergugat II sebagai Kreditur berupa: fasilitas kredit / meliputi:
 - a. Jumlah pokok kredit (Rp) : Rp266.000.000,00;
 - b. Jangka waktu kredit : 180 bulan;
 - c. Jatuh Tempo Kredit : 24 April 2028;
 - d. Suku Bunga : 9,75 %;
 - e. Sistem perhitungan bunga : Anuitas;
 - f. Angsuran perbulan : Rp2.872.900,00;
 - g. Letak Agunan : Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Lor, Sidorejo, Salatiga 50714 JawaTengah;
 - h. Luas Bangunan / Tapab : 57 m2 /140 m²;Sehingga dalam perjanjian Nomor 0001320130110000029, tanggal 24 April 2013 tersebut telah terjalin hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat I sebagai Kreditur dan Tergugat II selaku Debitur untuk pembelian rumah yang terletak di Perum Citra Mountana Blok. D Nomor 3 Sidorejo, Salatiga;
2. Bahwa berdasarkan pada Perjanjian Pengalihan Debitur untuk Melakukan Jual Beli Nomor 01 tanggal 2 Mei 2014 di hadapan Notaris Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., Notaris di Salatiga. Telah terjadi pengalihan hak atas tanah dan rumah dari Tergugat II serta Turut Tergugat kepada Penggugat sehingga Tergugat II telah mengalihkan hak atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 4560/Sidorejo Lor, kepada Penggugat dengan ganti rugi sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan melanjutkan pembayaran angsuran sampai dengan berakhirnya Perjanjian Kredit Nomor: 0001320130110000029;
3. Bahwa, dengan perjanjian pengalihan debitur untuk melakukan jual beli, sesuai dengan Akta Nomor 1 tanggal 2 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Wiwik Indrayani, S.H., SP.N., Notaris di Salatiga, Penggugat berhak untuk menguasai dan memanfaatkannya juga berkewajiban untuk meneruskan Perjanjian Kredit tersebut untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun lamanya dan dimulai pada tanggal 24-4-2013 (dua puluh empat april tahun dua ribu tiga belas) dan akan berakhir pada tanggal 24-04-2028 (dua puluh empat april tahun dua ribu dua puluh delapan), dengan angsuran tiap-tiap bulan

Halaman 2 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



sebesar Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);

4. Bahwa setelah perjanjian tersebut berakhir atau sebelum perjanjian itu berakhir Penggugat telah melunasi hutang terhadap Tergugat II dan Turut Tergugat maka Penggugat dapat melaksanakan peralihan hak baik untuk diri sendiri maupun dengan pihak lain sebagaimana surat kuasa untuk menjual, Nomor 2 tanggal 2 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., notaris di Salatiga;
5. Bahwa dengan dasar untuk membeli rumah karena fasilitas KPR BTN Cabang Semarang, Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat datang ke Notaris Wiwik Indriani S.H., Sp.N., kemudian dengan datangnya ke Notaris tersebut Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II untuk dibuatkan:
 - 1) Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli sesuai dengan Akta Nomor 1 tanggal 2 Mei 2014;
 - 2) Surat Kuasa Untuk Menjual; sesuai dengan Akta Nomor 2 tanggal 2 Mei 2014;
 - 3) Surat Kuasa sesuai dengan Akta Nomor 3 tanggal 2 Mei 2014;
6. Bahwa Tergugat II telah menjual kepada Penggugat rumah yang telah ditempati oleh Tergugat II dan Turut Tergugat yang Tergugat II beli dengan fasilitas KPR BTN Cabang Semarang sebesar Rp266.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) dan Penggugat setuju membeli rumah tersebut dengan uang pembayaran pertama sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
7. Bahwa Akta Perjanjian Pengalihan Debitur Nomor 1 tanggal 2 Mei 2014 untuk melakukan jual beli disebutkan oleh Notaris Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., membuat akta tersebut berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat I (Bank Tabungan Negara) dengan Tergugat II yang dilegalisasi oleh Notaris Arini Hidayat, S.H., Notaris di Salatiga. Di dalam akta tersebut disebutkan segala sesuatunya, mulai dari tata cara pembayaran, ganti rugi, jangka waktu perjanjian dan jumlah angsuran perbulan Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh dua ribusembilan ratus rupiah);
8. Bahwa selanjutnya dengan perjanjian pengalihan debitur tersebut di atas Penggugat berhak dan berkewajiban untuk menguasai objek tanah tersebut dan memanfaatkannya juga untuk meneruskan angsuran selama beberapa tahun sesuai dengan Perjanjian kredit di atas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada Bulan Februari 2015 Penggugat diberitahu oleh pegawai Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pembantu Salatiga yang bernama Saudara Digdo, bahwa ada selisih angsuran yang Penggugat bayarkan setiap bulan dengan Tergugat I dan bulan-bulan berikutnya Penggugat tetap membayar sesuai dengan kewajiban Penggugat setiap bulan yang tertuang pada Akta Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli yaitu sebesar Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh dua ribu sembilan ratus rupiah);
10. Bahwa ada selisih hutang antara Penggugat dan Tergugat I karena sebagai Debitur baru seharusnya tetap mengangsur setiap bulan sebesar Rp2.872.900,00 (dua jutadelapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah). Akan tetapi mulai pertengahan tahun 2014 sampai dengan sekarang pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang telah menaikkan secara sepihak angsuran perbulan sebesar ± Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah), yang menyebabkan selisih angsuran ± Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) perbulan;
11. Bahwa Penggugat beranggapan tentang selisih angsuran atau angsuran baru yang besarnya belum disepakati maka perlu adanya penyelesaian tersendiri untuk melanjutkan perjanjian tersebut yang belum lunas;
12. Bahwa ada selisih hutang dari Penggugat ke Tergugat II sebab sebagai debitur baru diketahuinya setelah muncul somasi karena kesepakatan untuk membayar angsuran maka disebutkan sebelum debitur melakukan pembayaran lebih lanjut karena wanprestasi yang timbul disebabkan belum adanya kesepakatan baru yang ditetapkan sepihak oleh Tergugat I sehingga sampai Gugatan ini dibuat Penggugat belum sepakat untuk membayar sisa-sisa hutang dari Tergugat II dan Turut Tergugat;
13. Bahwa segala kesepakatan yang dibuat antara debitur atau Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 01 tanggal 2 Mei 2014 tentang Perjanjian Pengalihan Debitur untuk melakukan jual beli sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penggugat dengan Tergugat II dan tidak Tergugat I mengikat Tergugat I secara hukum, karena tidak mengikat secara hukum pada maka Penggugat mohon dimasukan sebagai pihak atau ada hubungan hukum dengan Tergugat I sebagai debitur pengganti atau debitur baru pengganti dari Tergugat II;
14. Bahwa setelah perjanjian tersebut berakhir atau sebelum perjanjian itu berakhir tetapi Penggugat telah melunasi sesuai perjanjian dengan Tergugat II dan Turut Tergugat, maka Penggugat dapat melaksanakan peralihan hak,

Halaman 4 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



baik untuk diri sendiri maupun kepada pihak lain, demikian sesuai dengan Surat Kuasa Jual Nomor 02 tanggal 2 Mei 2014 di hadapan Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., Notaris di Salatiga;

15. Bahwa dengan perjanjian-perjanjian tersebut di atas hak dan kewajiban dari Tergugat II dan Turut Tergugat menjadi kewajiban Penggugat;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Akta Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli dengan Akta Nomor 1 tanggal 2 Mei 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., Notaris di Salatiga antara Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat;
3. Menetapkan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tanggal 2 Mei 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., Notaris di Salatiga antara Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat;
4. Menyatakan demi hukum Penggugat mohon ditetapkan sebagai debitur pengganti atau debitur baru pengganti dari Tergugat II dan Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029; Bahwa Penggugat telah mengikatkan diri pada Tergugat I sebagai debitur baru berdasarkan Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli Salinan Akta Nomor 1 tanggal 2 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., Notaris di Salatiga;
5. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat telah mengganti dan melanjutkan perjanjian kredit setelah lunas sebagai pembeli, selanjutnya berdasarkan kuasa menjual berhak untuk mengalihkan mensertifikatkan sesuai dengan Akta Nomor 2 tanggal 2 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., Notaris di Salatiga, membeli rumah yang terletak di Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Salatiga dari Tergugat II dan Turut Tergugat;
6. Menetapkan demi hukum jumlah pembayaran-angsuran Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 0001320130110000029 yaitu sebesar Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);
7. Bahwa Turut Tergugat dimasukan dalam gugatan ini hanya sekedar untuk patuh untuk mentaati putusan ini apabila sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Membebaskan perkara menurut hukum;

Subsidiar;

- Dalam peradilan yang baik, mohon putusan lainnya yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

A. Eksepsi *Error In Persona*:

Gemis Aanhoedanigheid :Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi Tidak Memiliki *Legal Standing (Persona Standiin Judicio)* Untuk Mengajukan Gugatan;

1. Bahwa M. Yahya Harahap S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid;
2. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1529 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003);
3. Bahwa dalam hal ini Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens, mengingat:
 - 3.1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029, tanggal 24 April 2013 yang kemudian dilegalisasi oleh Notaris Arini Hidayah, telah terjadi hutang piutang antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens dengan Tergugat II yang digunakan untuk Kredit Pemilikan Rumah yang terletak di Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Salatiga. Sehingga hubungan hukum yang terjadi adalah antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens sebagai Kreditur dengan Tergugat II sebagai Debitur;
 - 3.2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029 tanggal 24 April 2013 memuat peraturan-peraturan yang harus

Halaman 6 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



dipenuhi oleh kedua belah pihak baik Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai Kreditur maupun Tergugat II sebagai Debitur;

- 3.3. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tidak pernah melakukan Perjanjian terkait Kredit Pemilikan Rumah yang terletak di Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Salatiga selain dengan Tergugat II;
- 3.4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan telah melakukan Perjanjian dengan Tergugat II berupa Perjanjian Pengalihan Debitur untuk melakukan Jual Beli terhadap objek rumah yang terletak di Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Salatiga;
- 3.5. Bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II tidak serta merta menjadikan timbulnya hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah memberikan persetujuan tertulis atas dan menyatakan tunduk Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II tersebut;
- 3.6. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdara disebutkan Bahwa "Perjanjian hanya berlaku bagi antara Pihak yang membuatnya";
- 3.7. Bahwa berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029, Pasal 14 tentang Penghunian dan Pemeliharaan Rumah dalam ayat 5 "Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Bank dilarang untuk:
 - a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan;
 - b. Membebani lagi rumah tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan suatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali Bank;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
 - d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut;



- f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi di muka, terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain;
4. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya juga telah mengakui bahwa tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan dalam posita 13 halaman 4 yang berbunyi "Bahwa segala kesepakatan yang dibuat antara debitur dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 01 tanggal 2 Mei 2014 tentang Perjanjian Pengalihan Debitur untuk melakukan jual beli sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penggugat dengan Tergugat II dan tidak Tergugat I mengikat Tergugat I secara hukum, karena tidak mengikat secara hukum pada maka Penggugat mohon dimasukkan sebagai pihak atau ada hubungan hukum dengan Tergugat I sebagai debitur pengganti atau debitur baru pengganti dari Tergugat II;
5. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas bahwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak terdapat hubungan hukum, maka adalah sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- B. *Eksepsi Obscuur Libel*;
1. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum (*breceptfe onrechtmatig of ongegrond*);
- 1.1. Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah menyusun gugatannya secara tidak jelas sehingga maksud dari gugatan menjadi kabur dan susah untuk dapat dimengerti, ketidakjelasan yang dimaksud diantaranya adalah Penggugat tidak menjelaskan mengenai dasar diajukannya gugatan. Dalam sistem peradilan Perdata di Indonesia dasar yang dapat digunakan sebagai alasan menggugat terdiri dari:
- a. IngkarJanji(Wanprestasi);
- Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata Pasal 267, yaitu: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih



dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";

b. Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata Pasal 1365, yaitu: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

1.2. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum dan diajukan gugatan secara perdata diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*:

- Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
- Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
- Dalam perbuatan tersebut sekaligus terdapat delik pidana dan kesalahan perdata;

Dengan tidak disebutkannya dasar gugatan diajukan maka menjadikan gugatan ini menjadi kabur (*obscuur libel*);

1.3. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menyebutkan dengan jelas dasar hukum ataupun hal-hal yang menjadi alasan untuk menarik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi pihak dalam gugatan ini baik perikatan yang tidak dipenuhi apabila gugatan ini adalah gugatan wanprestasi dan perbuatan yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apabila gugatan ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum;

1.4. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah Kreditur yang beritikad baik dan telah melalui mekanisme sesuai ketentuan yang berlaku;

1.5. Bahwa berdasarkan butir 1.1. sampai dengan butir 1.4. di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar gugatan Penggugat Konvensi/



Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* /NO);

2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;

2.1. Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada butir B.1. di atas dimana gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berdasarkan hukum, maka mengakibatkan gugatan Dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi tidak jelas/kabur/samar-samar (*obscur libel*);

2.2. Bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* / NO)(*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582K/Sip/1973, tanggal 18-12-1975);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*" yang telah melakukan pemberian kredit kepada Tergugat II sesuai prinsip kehati-hatian serta dengan syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku;

2. Bahwa berdasarkan dengan apa yang telah diuraikan di atas maka telah jelas bahwa gugatan yang diajukan tidak berdasar hukum, dan sebaliknya perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang melakukan penguasaan dan menempati rumah dan tanah jaminan kredit milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tidak berdasar hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai kreditur yang berpedoman pada prinsip kehati-hatian berhak atas jaminan kredit dan berhak atas pembebanan hak tanggungan terhadap jaminan yang kini menjadi objek sengketa yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Dan karenanya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk mengamankan jaminan kredit miliknya dari pihak lain yang tidak berhak atas obyek tersebut;

4. Bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai hak untuk memperoleh pengembalian piutangnya dengan cara melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan;



5. Bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berencana melakukan lelang hak tanggungan guna memenuhi hak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Debitur telah wanprestasi sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku;
6. Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan sedangkan dirinya tidak memiliki *legal standing* yang kuat merupakan upaya untuk menghalangi kepentingan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan haknya sebagai pemegang hak tanggungan dan oleh karenanya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan;
7. Bahwa sebagai pemegang hak tanggungan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai hak yang diutamakan dari tagihan lain yang membebani obyek tanggungan. Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi khawatir bahwa penguasaan secara melawan hukum yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan menghalangi hak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas jaminan kredit, maka dengan ini kami meminta kepada Majelis Hakim yang mulia untuk Menetapkan Sita Jaminan *conservatoir beslaag* terhadap tanah dan rumah yang terletak di Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Salatiga yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4560/Sidorejo Lor, seluas 140 m²;
8. Bahwa kami memohon agar sita jaminan dapat dijatuhkan dalam putusan sela dan dapat dilaksanakan secara seketika. Dan terhadap objek yang telah diletakkan sita maka Pihak yang menguasai objek sita dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk meninggalkan obyek sita dalam keadaan kosong;
9. Bahwa dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melepaskan penguasaan atas objek sita dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 setiap hari;
10. Bahwa mengingat Rekonvensi ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi Tergugat II Konvensi/Penggugat, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Salatiga untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan Kreditur beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi merupakan Kreditur Preferen berhak atas obyek sengketa;
4. Menetapkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Salatiga yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik 4560/Sidorejo Lor seluas 140 m²;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk meninggalkan objek sita yang terletak di Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Salatiga;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 setiap hari);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadilnya-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Salatiga telah memberikan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2015/PN Slt., tanggal 5 April 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Ekseps :

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan demi hukum, sah dan berkekuatan hukum Akta Nomor 01 tanggal 2 Mei 2014 tentang pengalihan debitor untuk melakukan jual beli, yang dibuat oleh Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., selaku Notaris di Salatiga;
- Menyatakan demi hukum, sah dan berkekuatan hukum Akta Nomor 02 tanggal 2 Mei 2014 tentang surat kuasa untuk menjual, yang dibuat oleh Wiwik Indriani, S.H., Sp.N., selaku Notaris di Salatiga;

Halaman 12 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan demi hukum, Penggugat sebagai debitur pengganti dari Tergugat II dan Turut Tergugat atas Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029 tanggal 24 April 2013;
- Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah kreditur yang beritikad baik;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan kreditur preferen yang berhak atas objek sengketa berupa 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4560 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Maret 2009, Nomor 57/Sidlor/2009 dengan luas 140 m² atas nama Fadjar Sad Biyantoro;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.501.000,00 (satu juta lima ratus satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 352/Pdt/2016/PT Smg., tanggal 8 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 5 April 2016 Nomor 57/Pdt.G/2015/PN Slt., yang dimohonkan banding tersebut baik itu Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara maupun Dalam Rekonvensi;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat I Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 13 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Pembanding I/Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pembanding I/Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Terbanding I/Pembanding II semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Terbanding I/Pembanding II semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding I/Terbanding pada tanggal 30 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding I/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Desember 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 352/Pdt/2016/PT Smg., *juncto* Nomor 57/Pdt.G/2015/PN Slt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Salatiga, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2016;

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

1. Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 3 Januari 2017 dan tanggal 30 Desember 2016
2. Turut Tergugat pada tanggal 30 Desember 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II/ Terbanding I, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 17 Januari 2017;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama-tama saya sebagai Pembanding/Pemohon Kasasi mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT Yang Maha Esa, karena saya mendapatkan kesempatan membuat Memori Kasasi atas perkara perdata gugatan Nomor 352/Pdt/2016/PT Smg., yang sebelumnya Nomor 57/Pdt.G/2015/PN Slt., kepada Majelis Hakim Agung sebagai pemegang Amanah Tuhan Yang Maha Esa yang paling tinggi di Republik Indonesia ini;

Untuk selanjutnya ijinkanlah saya sebagai Pembanding / Pemohon Kasasi menceritakan kembali kronologi kejadian atas Perkara Perdata tersebut di atas yang Pembanding / Pemohon Kasasi alami;

Yang Mulia Majelis Hakim Agung,

Adapun Kronologi dari Perkara ini adalah sebagai berikut:

- I. Pada awal bulan April 2014 Pembanding/Pemohon Kasasi berkenalan dengan Terbanding II dan Turut Terbanding;

Terbanding II dan Turut Terbanding menawarkan rumah yang mereka tempati di Perum Citra Mountana D-3 Sidorejo Lor Salatiga untuk dijual; Yang mana rumah tersebut mereka beli dengan fasilitas KPR dari Terbanding I yaitu sebesar Rp266.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam juta rupiah);

Pembanding/Pemohon Kasasi dengan niat baik ingin membeli rumah tersebut tetapi kondisi keuangan yang kurang memungkinkan. Terbanding II serta Turut Terbanding memaklumi kondisi keuangan yang Pembanding/Pemohon Kasasi hadapi;

Akhirnya disepakati bersama Pembanding/Pemohon Kasasi membayar uang ganti rugi sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang Pembanding/Pemohon Kasasi lakukan dengan cara mencicil 4x dari akhir April 2014 s/d tanggal 28 Oktober 2014, serta Pembanding / Pemohon Kasasi melanjutkan Angsuran KPR kepada Terbanding I sebesar Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah) dari bulan April 2014 s/d Bulan April 2028;

- II. Tanggal 28 April 2014 selaku orang awam Pembanding/Pemohon Kasasi dan Terbanding II serta Turut Terbanding pergi ke kantor Notaris dan PPAT Kota Salatiga Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N., untuk menanyakan apakah pengalihan KPR ini bisa diproses atau tidak ?

Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N., menyatakan bahwa kesepakatan Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding II dan Turut Terbanding dapat diproses secara hukum;

Halaman 15 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017

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 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk proses tersebut Pembanding/Pemohon Kasasi hanya meninggalkan KTP asli sedangkan Terbanding II dan Turut Terbanding menyerahkan KTP asli beserta dokumen lain yang Pembanding/ Pemohon Kasasi tidak ketahui untuk dipelajari dan dibuatkan dokumen-dokumen yang diperlukan oleh Notaris dan PPAT Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N.;

III. Tanggal 2 Mei 2014 Pembanding/Pemohon Kasasi dan Terbanding II serta Turut Terbanding menandatangani 3 (tiga) akta yaitu:

- a. Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli;
- b. Surat Kuasa Untuk Menjual;
- c. Surat Kuasa;

Dalam "Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli" dituangkan segala sesuatunya dalam 11 (sebelas) Pasal yang dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris dan PPAT Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N., berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029 yang dibuat antara Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding;

Maka setelah ditanda tangannya ke 3 (tiga) akta tersebut, Hak dan Kewajiban Terbanding II serta Turut Terbanding beralih ke Pembanding/ Pemohon Kasasi dan Pembanding/Pemohon Kasasi menerima ke 3 (tiga) salinan akta tersebut yang di keluarkan oleh Notaris dan PPAT Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N.;

IV. Dalam Akta "Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli" kewajiban pokok Pembanding/Pemohon Kasasi adalah membayar Angsuran per bulan Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);

Pembayaran angsuran Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah) rutin Pembanding/Pemohon Kasasi lakukan mulai bulan Mei 2014;

V. Setelah \pm 10 (sepuluh) bulan rutin membayar Angsuran tersebut di atas, bulan Februari 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi diberitahu oleh Terbanding I cq. Bp. Digdo Staff Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pembantu Salatiga bahwa ada selisih Angsuran yang Pembanding/ Pemohon Kasasi bayarkan setiap bulan dengan pembukuan Terbanding I; Pada saat itu Pembanding/Pemohon Kasasi tidak tahu persis darimana timbulnya selisih tersebut;

Bulan-bulan berikutnya Pembanding/Pemohon Kasasi tetap membayar Angsuran sesuai dengan kewajiban Pembanding/Pemohon Kasasi setiap bulan yang tertuang pada akta "Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk



- Melakukan Jual Beli” yaitu sebesar Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);
- VI. Awal Bulan Agustus 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi didatangi oleh Terbanding I cq Bp. Nur Kholis TL. Collector Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pembantu Salatiga yang menjelaskan adanya kenaikan suku bunga Bank yang dilakukan secara sepihak oleh Terbanding I tanpa diketahui oleh Pembanding/Pemohon Kasasi;
- VII. Tanggal 10 Agustus 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi dengan niat dan itikad baik mengirim surat kepada Terbanding I cq Bp. Dante S.Nugroho selaku Kepala Cabang BTN. Cabang Semarang untuk melakukan musyawarah serta minta pertimbangan dan solusinya dalam menyelesaikan Perkara yang timbul antara Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I, tetapi tidak ada tanggapan. (foto copy Surat Terlampir);
- VIII. Tanggal 1 September 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi dengan niat dan itikad baik kembali mengirim surat kepada Terbanding I cq Bp. Maryono selaku Direktur Utama Bank Tabungan Negara (BTN) untuk melakukan musyawarah serta minta pertimbangan dan solusinya dalam menyelesaikan Perkara yang timbul antara Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I, tetapi tidak ada tanggapan (foto copy Surat Terlampir)
- IX. 2 (dua) hari kemudian tanggal 3 September 2015 Pembanding / Pemohon Kasasi di telepon oleh Terbanding I cq Bp Toha Staff Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang yang mengatakan ingin mengkonfirmasi Permasalahan/Perkara ini ke Notaris dan PPAT Ibu Wiwik Indriyani S.H., Sp.N.;
- X. Tanggal 7 September 2015 Terbanding I cq Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pembantu Salatiga malah memberi Surat Peringatan Tertulis kepada Terbanding II berupa Surat Peringatan I (kesatu) karena tunggakan Angsuran sebesar Rp14.266.685,00 (empat belas juta dua ratus enam puluh enam ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah) tanpa menggubris surat yang telah Pembanding / Pemohon Kasasi kirimkan;
- XI. Tanggal 8 September 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi dengan niat dan itikad baik kembali mengirim surat kepada Terbanding I cq Bp. Maryono selaku Direktur Utama Bank Tabungan Negara (BTN) untuk melakukan musyawarah serta minta pertimbangan dan solusinya dalam menyelesaikan Perkara yang timbul antara Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I, tetapi tidak ada tanggapan. (foto copy Surat Terlampir)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XII. Tanggal 21 September 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi mendapatkan Tembusan Surat dari Terbanding I cq Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang yang menjelaskan sebagian isi Perjanjian Kredit No. 000130101016323 antara Terbanding I dengan Terbanding II serta Turut Terbanding;

Disini Pembanding/Pemohon Kasasi membaca dan mencermati ada 2 (dua) perjanjian antara Terbanding I dengan Terbanding II serta Turut Terbanding. Yaitu Perjanjian Kredit Nomor 000132013110000029 dan Perjanjian Kredit Nomor 000130101016323.

Disinilah awal Pembanding/Pemohon Kasasi menjadi bingung apa yang terjadi antara Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding;

XIII. Tanggal 3 Oktober 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi dengan niat dan itikad baik, kembali mengirim surat kepada TERBANDING I cq Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang untuk melakukan musyawarah dalam menyelesaikan Perkara ini dengan menawarkan 4 (empat) alternatif yaitu:

a. Terbanding I cq Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang mengundang Terbanding II serta Turut Terbanding dan Pembanding / Pemohon Kasasi serta seorang Notaris;

Pembanding/Pemohon Kasasi bersedia membatalkan akta "Perjanjian Pembelian Debitur Untuk Melakukan Jual Beli" setelah Terbanding I dan Terbanding II mengembalikan seluruh uang yang Pembanding/Pemohon Kasasi keluarkan selama ini;

b. Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding bersama Pembanding/Pemohon Kasasi serta seorang Notaris duduk bersama untuk membahas 2 (dua) Perjanjian Kredit yang berbeda dan 1 (satu) akta "Perjanjian Pembelian Debitur Untuk Melakukan Jual Beli" kemudian menyimpulkan dan kalau bisa dibuat kesepakatan baru;

c. Menjual bersama-sama Agunan Kredit yaitu bangunan dan tanah Perum Citra Mountana D-3 Salatiga tersebut dengan harga yang disepakati bersama, untuk mengembalikan sisa pokok pinjaman Terbanding II serta Turut Terbanding kepada Terbanding I dan mengembalikan uang Pembanding/Pemohon Kasasi keluarkan kepada Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding;

d. Terbanding I cq Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang mengembalikan seluruh uang yang Pembanding/Pemohon Kasasi

Halaman 18 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluarkan dan Agunan Kredit rumah dan tanah Perum Citra Mountana D-3 menjadi asset Terbanding I;

Tetapi surat Pembanding/Pemohon Kasasi kepada Terbanding I tersebut di atas kembali tidak ada tanggapan.

XIV. Tanggal 13 Oktober 2015 Pembanding/Pemohon Kasasi berinisiatif menemui kembali Notaris dan PPAT Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N., untuk meminta fotocopy Perjanjian Kredit antara Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding, serta meminta penjelasan dari Notaris dan PPAT Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N.;

Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N., menjelaskan bahwa apa yang sudah dibuat dan ditandatangani benar adanya dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029 antara Terbanding I dengan Terbanding II serta Turut Terbanding, sedangkan Perjanjian Kredit nomor 000130101016323 Notaris dan PPAT Ibu Wiwik Indriyani, S.H., Sp.N., tidak mengetahuinya;

Yang Mulia Majelis Hakim Agung,

XV. Setelah Pembanding/Pemohon Kasasi mendapatkan fotocopy Perjanjian Kredit nomor 0001320130110000029, Pembanding/Pemohon Kasasi membaca dan mencermatinya berulang-ulang dan disinilah Pembanding/Pemohon Kasasi menemukan sebab terjadinya Perkara;

Adapun sebagian isi dari Perjanjian Kredit tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 1:

Ketentuan Pokok Perjanjian Kredit

Ketentuan-ketentuan Pokok Perjanjian Kredit ini meliputi sebagai berikut:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| a. Jumlah Pokok Kredit (Rp) | : Rp266.000.000,00; |
| b. Jenis Kredit | : KPR BTN Platinum > 150
Juta S/D 350 Juta; |
| c. Penggunaan Kredit | : Pembelian Rumah; |
| d. Jangka Waktu Kredit | : 180 Bulan; |
| e. Jatuh Tempo Kredit | : 24 April 2028; |
| f. Provisi | : Rp2.660.000,00; |
| g. Sistem Perhitungan Bunga | : Anuitas; |
| h. Suku Bunga | : 9,75%; |
| i. Angsuran Perbulan | : Rp2.872.900,00; |
| j. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran | : Tanggal 7 Setiap Bulan; |
| k. Tenggang Waktu Pembayaran Angsuran | : Sampai Akhir Bulan Yang
Bersangkutan; |

Halaman 19 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017

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 19



- I. Denda Tunggalan : 1.50% Perbulan;
m. Penalti Pelunasan Dipercepat : 1.00% Dari Sisa Pokok Kredit;
n. Jenis Agunan Kredit : Tanah Dan Bangunan;
o. Letak Bangunan : Perum Citra Mountana Blok D Nomor 3 Sidorejo Lor, Sidorejo Salatiga 50714 Jawa Tengah;
p. Bukti Kepemilikan Agunan : SHM 4650/Sidorejo Lor;
q. Luas Bangunan/Tanah : 57 m² / 140 m²;
r. Nama Penjual/Pengembang : Citra Usaha, FA;

Dalam Pasal 1 huruf (a-r) ini sangat jelas disebutkan segala sesuatunya yang intinya meliputi:

- a. Jumlah Pokok Kredit/Pinjaman sebesar Rp 266.000.000;
b. Angsuran Perbulan sebesar Rp 2.872.900,00;
c. Jangka waktu kredit selama 180 bulan (15 tahun);
d. Jatuh tempo kredit s/d tanggal 24 April 2028
e. Suku bunga 9,75%/Tahun;

Yang intinya hampir sama dengan Pasal 5 dalam "Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli", yang berbunyi:

"Pihak Kedua (Pembanding/Pemohon Kasasi) akan dengan tertib membayar Angsuran sampai selambat-lambatnya tanggal sepuluh (10) pada tiap-tiap bulan sebesar Rp2.872.900,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah) yang akan dimulai pada Angsuran Bulan Mei tahun Dua Ribu Empat Belas (2014) dengan demikian sampai dengan Angsuran Bulan April tahun Dua Ribu Dua Puluh Delapan (2028);

Segala resiko pembayaran Angsuran keterlambatan, denda akan dipikul dan ditanggung oleh Pihak Kedua (Pembanding/Pemohon Kasasi)"

Sedangkan Pasal 7 Angka 4 Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7:

Suku Bunga Dan Sistem Perhitungan Bunga;

4. Debitur sepakat untuk menyesuaikan tingkat bunga berikut besarnya Angsuran Kredit sebagai akibat perubahan suku bunga Bank dan akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada Debitur melalui Surat Pemberitahuan tertulis dan media lainnya;



Yang Mulia Majelis Hakim Agung,

Pasal 7 angka 4 inilah yang menyebabkan terjadinya Perkara antara Pembanding / Pemohon Kasasi dengan Terbanding I, karena:

1. Pasal 7 angka 4 merupakan Pasal Karet Dan Pasal Nakal, tidak jelas jumlahnya berapa, kapan dimulai, dan bagaimana caranya;
Terbanding I dapat menaikkan suku bunga secara sepihak layaknya seorang rentenir, padahal Terbanding I adalah Bank Negara yang seharusnya mengayomi Rakyat Indonesia untuk dapat membeli rumah murah dengan cara yang mudah seperti visi dan misi Terbanding I;
2. Pasal 7 angka 4 berdiri sendiri, tidak menyambung di Pasal 2 untuk menjelaskan Pasal 1 yang sudah jelas dan lengkap;
3. Pasal 7 angka 4 ini sengaja dibuat dan diselipkan oleh Terbanding I untuk menaikkan jumlah Angsuran bulanan secara sepihak supaya Pembanding / Pemohon Kasasi tidak sanggup membayarnya, yang akhirnya Terbanding I berhasil menciptakan Kredit Macet;

XVI. Dengan adanya 2 (dua) Perjanjian Kredit Yaitu Nomor 000130101016323 yang tidak pernah Pembanding/Pemohon Kasasi ketahui isinya dan Nomor 0001320130110000029 serta 1 (satu) akta "Perjanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli" membuat Pembanding/Pemohon Kasasi bingung;

Mulai tanggal 10 Agustus 2015 s/d tanggal 3 Oktober 2015 Pembanding/ Pemohon Kasasi dengan niat dan itikad baik selalu berusaha mencari jalan keluar dalam perkara ini dengan mengirim surat beberapa kali kepada Terbanding I untuk melakukan musyawarah seperti yang diamanatkan Pancasila sebagai Falsafah Negara Indonesia tetapi Terbanding I tidak pernah memberi tanggapan;

Pembanding/Pemohon Kasasi juga sudah beberapa kali mengirim surat kepada Instansi terkait untuk mendapatkan masukan dalam menyelesaikan Perkara antara Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I seperti Yayasan Lembaga Bantuan Hukum (YLBH), Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Anggota Komisi III DPR RI (Bidang Hukum);

Dan Pembanding/Pemohon Kasasi hanya mendapatkan tanggapan dari OJK (Otoritas Jasa Keuangan) yang menyarankan supaya penyelesaiannya secara musyawarah dengan Terbanding I, sedangkan Terbanding I tidak mau bermusyawarah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XVII. Akhirnya Pembanding/Pemohon Kasasi berkenalan dengan Pengacara Ibu SS Fatimah, S.H., untuk membantu Pembanding/Pemohon Kasasi mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 24 November 2015 dan membantu Pembanding/Pemohon Kasasi menjalani sidang Perkara Perdata antara Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding di Pengadilan Negeri Salatiga;

XVIII. Tanggal 8 Desember 2015 s/d tanggal 5 April 2016 sidang di Pengadilan Negeri Salatiga dilakukan sebanyak \pm 15 (lima belas) kali;

XIX. Sidang ke 1 (satu) & ke 2 (dua) Terbanding I & Terbanding II serta Turut Terbanding tidak hadir;

Sidang ke 3 (tiga) dihadiri Pembanding/Pemohon Kasasi dan Terbanding I tanpa dihadiri Terbanding II serta Turut Terbanding;

Sidang ke 3 (tiga) ini adalah sidang Mediasi Hakim dengan Pembanding/Pemohon Kasasi dan Terbanding I untuk bermusyawarah.

Tetapi sidang Mediasi ini gagal, karena Terbanding I tetap tidak mau bermusyawarah untuk mencapai mufakat;

Terbanding I dapat melakukan apa saja dengan memegang (menguasai) Sertifikat Hak Milik Nomor: 4650/Sidorejo Lor dan Sertifikat Hak Tanggungan. Seharusnya Terbanding I sebagai Kreditur yang baik yang merupakan Perusahaan negara memberikan contoh yang baik dalam menyelesaikan Perkara dengan Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai debitur pengganti;

Sekali lagi Pembanding/Pemohon Kasasi sampaikan, bahwa musyawarah merupakan hal dasar yang terdapat dalam falsafah negara kita Indonesia Pancasila dalam menyelesaikan Perkara ini;

Sidang ke 4 (empat) sampai sidang terakhir hanya dihadiri Pembanding/Pemohon Kasasi dan Terbanding I tanpa dihadiri Terbanding II serta Turut Terbanding yang tidak diketahui keberadaannya;

Yang Mulia Majelis Hakim Agung,

Perlu juga diketahui bahwa seharusnya Terbanding I dalam visi misinya sebagai Kreditur yang merupakan Perusahaan Negara (BUMN) menciptakan rumah-rumah murah yang kreditnya dapat dijangkau rakyat Indonesia secara luas dan mempermudahnya dengan bunga yang ringan dan secara sederhana (suku bunga saat ini di bawah 7% per tahun);

Tetapi dalam Perkara ini Pembanding / Pemohon Kasasi sebagai Debitur Pengganti merasakan beratnya Angsuran Perbulan yang dilakukan;

Halaman 22 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut ini Pembanding/Pemohon Kasasi uraikan Posisi Hutang Piutang antara Pembanding/Pemohon Kasasi dan Terbanding I dengan bunga 9,75% Per Tahun:

1. Tanggal 24-4-2013 Pokok Hutang Rp266.000.000,00;
2. Angsuran Bulan Mei 2013 sampai dengan Bulan Oktober 2015 yang Pembanding/Pemohon Kasasi setorkan kepada Terbanding I \pm Rp2.900.000,00 x 29 = Rp84.100.000,00;
3. Tetapi dalam Jawaban Surat dan Duplik dari Terbanding I Pokok pinjaman masih \pm Rp250.000.000,00 serta bunga dan denda \pm Rp30.000.000,00;
4. Dari catatan Pembanding/Pemohon Kasasi seharusnya Pokok Hutang turun menjadi \pm Rp200.000.000,00 Hal ini disebabkan adanya Pasal Karet/Pasal Nakal Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029 Pasal 7 angka 4, yang menyebabkan Terbanding I dapat berbuat secara sepihak dan Pembanding/Pemohon Kasasi tidak mengetahuinya apalagi menyetujui dengan menaikkan Angsuran \pm Rp3.600.000,00 / Bulan (kenaikan suku bunga \pm Rp. 750.000 / bulan);

Bagaimana mungkin rumah yang harga jual aslinya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan keterangan saksi di Pengadilan Negeri Salatiga dan setelah Pembanding/Pemohon Kasasi lakukan pembayaran Angsuran \pm Rp84.100.000,00 Pembanding/Pemohon Kasasi masih harus membayar \pm Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Yang Mulia Majelis Hakim Agung,

Dengan rincian-rincian yang Pembanding /Pemohon Kasasi uraikan di atas, Pembanding/Pemohon Kasasi mengharapkan Putusan Majelis Hakim Agung yang adil dan mengikat antara Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I dalam penyelesaian perkara ini;

Mengingat dalam Perkara ini ada 3 (tiga) Perjanjian yaitu:

1. Perjanjian Kredit Nomor 000130101016323 antara Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding;
 2. Perjanjian Kredit Nomor 0001320130110000029 antara Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding;
 3. "Pejanjian Pengalihan Debitur Untuk Melakukan Jual Beli" Antara Pembanding/Pemohon Kasasi dan Terbanding II serta turut terbanding;
- Dengan adanya 3 (tiga) Perjanjian tersebut, Pembanding / Pemohon Kasasi mengusulkan & memohon kepada Majelis Hakim Agung untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Mengijinkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Terbanding I menjual bersama-sama Agunan Kredit Tanah dan Bangunan Perum Citra Mountana D-3 Salatiga tersebut dengan harga yang disepakati bersama untuk mengembalikan Hak Pembanding/Pemohon Kasasi dan Hak Terbanding I dengan komposisi sebagai berikut:

- a. Hak Terbanding I yaitu Sisa Pokok Pinjaman sebesar \pm Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan Persentase sebesar 55%;
- b. Hak Pembanding/Pemohon Kasasi yaitu jumlah uang yang dikeluarkan sebesar \pm Rp202.500.000,00 (dua ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan Persentase sebesar 45%;

Yang Mulia Majelis Hakim Agung,

Di akhir Memori Kasasi ini, Pembanding/Pemohon Kasasi ingin mengutip sebagian isi Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 282 yang artinya sebagai berikut:

"Wahai orang-orang yang beriman !, Apabila kamu melakukan Hutang Piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar";

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga) sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I (Bank), yang ada adalah hubungan hukum perjanjian kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Tergugat II selaku Debitur;

Bahwa Pengalihan Debitur dengan Akta Nomor 01 tanggal 2 Mei 2014 tanpa persetujuan tertulis dari Bank (Tergugat I) berakibat Akta Nomor 1 tersebut tidak mengikat Bank (Tergugat I) dengan demikian eksepsi Tergugat I tentang *Legal in Persona* dalam gugatan Penggugat adalah tepat dan beralasan;

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

Halaman 24 dari 26 Hal. Put. Nomor 1877 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. INTAN DJAUHARI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/Terbanding 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 Kamis tanggal 28 September 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Panji Widagdo, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

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)