



**PUTUSAN**  
Nomor 3490 K/Pdt/2015

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

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

1. **Ir. EMO BUDI HARTO**, bertempat tinggal di Jalan Moh. Yamin Nomor 22, RT. 001 RW. 001, Kelurahan Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah;
2. **PRANAVITA, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Moh. Yamin Nomor 22, RT. 001 RW. 001, Kelurahan Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada **JENNY INDRIAWATI, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Zebra Raya V/4 Semarang, berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2015,  
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/ Para Pembanding;

**L a w a n**

1. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT RESTU ARTHA MAKMUR**, berkedudukan di Jalan Majapahit 129 B lantai 2, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **FX. SUJADI, S.H., M.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Zebra Tengah 24 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Mei 2015;
2. **DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN DI, YOGYAKARTA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol 1D GKN Semarang II, Lt 4, Semarang,  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

**D a n**

*Halaman 1 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015*



**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG,**

berkedudukan di Jalan Ki. Mangunsarkoro Nomor 23,  
Semarang,

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/ Turut  
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pelawan/Para Pemanding telah  
menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi  
dahulu sebagai Para Terlawan/Para Terbanding dan Turut Terlawan/Turut  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya  
atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada awalnya Pelawan adalah nasabah/debitur dari Para Terlawan I,  
untuk mendapatkan tambahan modal kerja sebesar Rp800.000.000,00 (delapan  
ratus juta rupiah), sebagaimana surat Nomor 0765/RAM/PK/VII/12 yang  
ditandatangani Gunawan Pramodo, S.E, Direktur sebagai perjanjian kredit  
Nomor 49 dan Pengakuan Hutang Nomor 50 tanggal 30 Juli 2012 dan  
*addendum* perjanjian perpanjangan kredit Nomor 37 tanggal 30 Januari 2013;
2. Bahwa walaupun dibuatnya Perjanjian Kredit Nomor 49 dan Pengakuan  
Hutang Nomor 50 keduanya tanggal 30 Juli 2012 maupun *addendum*  
Perpanjangan Kredit Nomor 37 tanggal 30 Januari 2013 kesemuanya dibuat  
oleh Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, M.Kn. yang  
mana Para Pelawan selamanya tidak pernah menghadap pada Raden  
Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, M.Kn. tersebut tetapi  
Pelawan justru atas arahan dari Terlawan I untuk menghadap pada  
O. Hartati S.H, Notaris di Ungaran, sehingga pada waktu itu yang  
membacakan akta-akta tersebut adalah O. Hartati S.H, Notaris di Ungaran  
tersebut;

"Oleh karena itu membatalkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 49 tanggal 30  
Juli 2012, Pengakuan Hutang Nomor 50 tanggal 30 Juli 2012, *addendum*  
Perpanjangan Kredit Nomor 37 tanggal 30 Januari 2013, kesemuanya  
dibuat oleh Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, M.Kn,  
adalah cacat hukum dan tidak sah karenanya batal demi hukum dengan  
segala akibat hukumnya";

Dan akta-akta tersebut baru diketahui oleh Para Pelawan setelah Para  
Pelawan mendapatkan berbagai macam teror, sehingga Para Pelawan

Halaman 2 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berusaha untuk mencari data-data tersebut yang akhirnya baru diketahui pada tanggal 7 April 2013, bahwa akta-akta tersebut tidak sesuai dengan kenyataan para pelawan karena Para Pelawan tidak pernah menghadap pada Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, M.Kn., akan tetapi menghadap pada Notaris Ny. O. Hartati, S.H Notaris di Ungaran;

Dan untuk membuktikan dalil ini Para Pelawan menyatakan berani untuk melakukan sumpah tumpes dengan jaminan anak dan istri serta seluruh keturunannya dengan cara Agama Islam. Demikian pula Para Pelawan menuntut Terlawan I dengan jaminan istri/suami dan anak serta keturunannya menjadi jaminan atas sumpah tersebut, dan pihak yang terkait didalam pembuatan akta-akta tersebut diatas, dengan segala konsekuensinya menurut agama yang dianutnya";

Dengan demikian Para Pelawan merasa bahwa di dalam akta-akta tersebut ada kebohongan fakta yang merugikan Para Pelawan dan bertentangan dengan Surat dari Terlawan I sendiri yaitu Surat Nomor 0765/RAM/ PK/VII/12 yang menyebutkan "Setiap keterlambatan bayar dikenakan denda 0,25 perhari dari jumlah yang terlambat dibayar", sedangkan perjanjian kredit Nomor 49 tanggal 30 Juli 2012 Pasal 9 menyebutkan:

- Denda tersebut harus dibayar peminjam sekaligus tunai;
- Dan apabila dalam waktu melebihi 3 (tiga) bulan berturut-turut peminjam tetap tidak membayar bunga, maka bank dapat melaksanakan hak-haknya sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 7 dan 10 itu;

Karenanya akta perjanjian kredit Nomor 49 dan pengakuan hutang Nomor 50, keduanya tanggal 30 Juli 2012 maupun addendum perpanjangan kredit Nomor 37 tanggal 30 Januari 2013, yang keduanya dibuat di hadapan Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, M.Kn. tidak sah dan batal demi hukum;

3. Bahwa Eksekusi Lelang Hak Tanggungan berupa Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 659, luas  $\pm 429 \text{ m}^2$  atas nama Insinyur Emo Budi Harto, terletak di Jalan Moh. Yamin Nomor 22 RT. 001 RW. 002, Desa Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya mohon disebut obyek sengketa, yang lelang eksekusinya oleh Terlawan I dan Terlawan II akan dilaksanakan tanggal 13 Juni 2013 jam 11.00 WIB tempat ruang lelang KPKNL Semarang Jalan Imam Bonjol Nomor 1D GKN Semarang II lantai 2 Semarang (tempat Terlawan II) sebagaimana

Halaman 3 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan pada harian koran wawasan tanggal 30 Mei 2013 adalah tidak sah dan patut dibatalkan;

bahwa surat kuasa membebankan hak tanggungan Nomor 51 hari Senin tanggal 30 Juli 2012 dan akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 171/2012 hari Kamis tanggal 30 Agustus 2012 kesemuanya dibuat dihadapan Raden Djoko Setyo Widagdo, SE., MM., SH., M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Semarang adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, karena merupakan produk hukum dari akta-akta sebagai mana posita 2 tersebut diatas yang cacat hukum dan tidak sah;

Karena Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan dengan menunjuk Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, sebagai dasar oleh Para Terlawan melaksanakan eksekusi lelang Hak Tanggungan adalah tidak benar, karena belum ada peraturan pelaksanaannya sebab berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan berikut penjelasan umum Nomor 9 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan tegas menyatakan bahwa ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi obyek hak tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya, ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan peraturan eksekusi belum berlaku karena belum adanya peraturan pelaksanaan yang merupakan ketentuan hukum yang memaksa (*dwingen recht*) sehingga harus ditaati dengan demikian akibat hukum yang timbul dari pelaksana eksekusi Hak Tanggungan yang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan oleh Para Terlawan adalah eksekusi tanpa dasar hukum, patut dibatalkan;

4. Bahwa apabila Para Terlawan melakukan lelang berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka menurut pasal 10 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan, butuh peraturan pelaksanaannya yang dimaksud Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Peraturan Pemerintah;
5. Bahwa pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang sah apabila berdasarkan Pasal 224 HIR/pasal 258 yakni eksekusi dengan pertolongan hakim, sedangkan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang adalah tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah pula;

Halaman 4 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pelaksanaan eksekusi yang akan dilaksanakan Para Terlawan tanggal 13 Juni 2013 adalah sebagai bukti kesewenang-wenangan dan menang-menangan dari Para Terlawan yang lebih mengutamakan aset/obyek Hak Tanggungan dilakukan lelang;

Hal ini justru tampak tersirat dari isi Pasal 53 dari perjanjian kredit Nomor 49 tanggal 30 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, M.Kn yang menyebutkan:

"Peminjam (*in casu* Pelawan) memberi kuasa kepada Bank (*in casu* Terlawan I) untuk melakukan tindakan dan perbuatan hukum yang dianggap wajar dan perlu oleh Bank yang berkaitan dengan pemberian jaminan tersebut diatas";

Perbuatan hukum yang wajar dan diperlukan oleh bank tersebut justru dengan keadaan dimana Para Pelawan baru 2 (dua) bulan belum mengangsur, hal ini karena keadaan Para Pelawan masih kesulitan ekonomi maka Para Terlawan langsung ambil tindakan mengeksekusi lelang atas obyek hak tanggungan;

Dari bunyi/isi pasal 5:3 dari perjanjian kredit Nomor 49 tersebut, maka pemberian kuasa yang dimaksud harus dengan tujuan dan khusus menyebutkan tindakan-tindakan dan kewenangan apa saja yang boleh dilakukan oleh kreditur. Kreditur harus dengan itikad baik menjalankan kuasa tersebut dan tidak melakukan hal-hal yang dapat merugikan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya;

Misalnya pemberian kuasa umum untuk melakukan segala tindakan sehubungan dengan perbuatan hukum penjualan barang agunan dapat menjual rumah dari pemberi kuasa (debitur), sekalipun di dalam klausul itu terkandung pula kuasa untuk menetapkan harga oleh penerima kuasa (kreditur), tetapi penerima kuasa tidak berhak untuk menetapkan harga yang demikian rendahnya sehingga merugikan pemberi kuasa/debitur;

7. Bahwa Para Pelawan merasa sangat keberatan dan dirugikan dengan adanya Para Terlawan untuk melakukan penjualan dimuka umum (pelelangan) atas obyek agunan milik Pelawan tersebut diatas, karena apabila dilakukan upaya penjualan dimuka umum, maka dapat dipastikan upaya tersebut tidak akan menghasilkan harga penjualan yang tertinggi dan selain itu Pelawan masih memiliki etikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I hanya saja atas hal tersebut tidak pernah mendapat tanggapan dari Terlawan I;

Halaman 5 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"bahwa Terlawan I terlalu berambisi untuk mendapatkan objek agunan milik Pelawan tersebut diatas dengan cara lelang yang tentu saja dengan harga yang rendah dan tidak sesuai dengan harga pasar pada umumnya, hal ini ternyata dari surat Terlawan I kepada Pelawan tembusan KPKNL (Terlawan II) perihal pemberitahuan penetapan hari dan tanggal lelang tertanggal 29 Januari 2013, yang akan dilaksanakan pada tanggal 26 Februari 2013, padahal pada saat jatuh tempo tanggal 30 Januari 2013, Pelawan I telah melakukan pembayaran pada Terlawan I";

Dan justru perjanjian kredit telah diperbaharui/diperpanjang yang mana para Pelawan diarahkan menghadap Notaris Ny. O. Hartati, S.H. Notaris di Ungaran untuk menandatangani Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 37 hari Rabu tanggal 30 Januari 2013, bukan menghadap pada Raden Djoko Setyo Widagdo, S.E., M.M., S.H., M.Kn.;

8. Bahwa tindakan Terlawan I mengambil langkah atas eksekusi lelang tersebut adalah terlalu dini karena Para Pelawan sebenarnya mohon untuk dilakukan restrukturisasi (*rescheduling*), karena ini adalah sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 yang menyatakan bahwa salah satu tujuannya adalah untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya, namun tidak pernah ditanggapi;
9. Bahwa restrukturisasi (*rescheduling*) sebagaimana Peraturan Bank Indonesia (PBI) 7/2005 Pasal 1 angka 25, diartikan sebagai upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain meliputi:
  - 9.1. Penurunan suku bunga kredit;
  - 9.2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
  - 9.3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
  - 9.4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
  - 9.5. Penambahan fasilitas kredit dan atau;
  - 9.6. Konvensi kredit menjadi penyertaan modal sementara;
10. Bahwa sesuai Pasal 51 PBI 7/2005, bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

Halaman 6 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 10.1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit;
- 10.2. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;
11. Bahwa selain itu penyelesaian sengketa yang khusus terjadi antara pihak bank dengan debitur akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban Para Pelawan kepada Terlawan I dapat dilakukan diluar pengadilan dengan meminta jasa bantuan mediasi dari Bank Indonesia berdasarkan PBI Nomor 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan. Sesuai PBI 8/5/PBI/2006 tersebut, upaya penyelesaian sengketa antara nasabah dan bank dapat dilakukan/melalui negoisasi, konsiliasi, Mediasi, Arbitrase sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30/1999;
12. Bahwa pada kenyataannya kebijakan Bank Indonesia sebagaimana posita 8, 9, 10, 11 diatas, atas permohonan Para Pelawan untuk dilakukan restrukturisasi (*rescheduling*) sama sekali tidak pernah ditanggapi dan ditindaklanjuti oleh Terlawan I, padahal Para Pelawan telah memenuhi syarat untuk dilakukan restrukturisasi maupun mediasi, dan lain-lain sehingga atas tindakan Terlawan yang tidak menanggapi permohonan restrukturisasi bahkan mengajukan eksekusi sangatlah merugikan Para Pelawan;
13. Bahwa Para Pelawan berkehendak apabila terhadap obyek agunan tersebut pada akhirnya harus dijual untuk melunasi pinjaman Para Pelawan tersebut, maka cara yang dapat dilakukan bukan dengan melakukan pelelangan, namun melalui penjualan dibawah tangan atas dasar kesepakatan para pihak sehingga tidak merugikan Para Pelawan, karena akan menghasilkan harga penjualan yang tinggi sesuai dengan nilai pasar. Untuk itu Para Pelawan mohon Pengadilan Negeri Semarang menetapkan agar Para Pelawan untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan;  
"bahwa akibat tekanan dari Terlawan I baik tertulis/somasi maupun lewat telepon, juga lewat pemberitahuan lewat aparat desa dan tetangga kanan-kiri untuk melelang objek sengketa, hal ini bagi Para Pelawan merasa bagaikan di terror yang mencekam dan menjadikan Para Pelawan tertekan secara psikis sehingga mengakibatkan pelawan I sakit";
14. Karena Turut Terlawan adalah juga sebagai yang turut terlibat dalam penerbitan sertifikat Hak Tanggungan, maka adalah layak jika Turut Terlawan dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa membebankan biaya perkara kepada Para Terlawan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 659, luas  $\pm 429 \text{ m}^2$  atas nama Insinyur Emo Budi Harto, terletak di Jalan Moh. Yamin Nomor 22 RT. 001 RW. 002, Desa Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah yang diadakan tanggal 13 Juni 2013 sebagaimana pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan pada harian koran wawasan tanggal 30 Mei 2013, dengan segala akibat hukumnya;
4. Membatalkan akta perjanjian kredit Nomor 49 tanggal 30 Juni 2012, pengakuan hutang Nomor 50 tanggal 30 Juli 2012, addendum perpanjangan kredit Nomor 37 tanggal 30 Januari 2013, kesemuanya dibuat oleh Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, M.Kn dengan segala akibat hukumnya;
5. Menetapkan hukumnya Para Pelawan untuk menjual sendiri atas obyek hak tanggungan;
6. Memerintahkan kepada Turut Terlawan untuk tunduk dan taat pada putusan perkara perlawanan ini;
7. Menghukum kepada Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

A t a u:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan mengajukan eksepsi dan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI TERLAWAN I:**

1. Bahwa gugatan Para Pelawan pihaknya tidak jelas;

Terlawan I melakukan permohonan kepada KPKLN berdasarkan keadaan Para Pelawan adalah tidak melakukan pembayaran kredit secara baik, terbukti dari bulan Februari 2013 sampai dengan Mei 2013, dan telah

Halaman 8 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





dilakukan surat teguran untuk datang membicarakan masalah keterlambatan namun tidak diindahkan. Sehingga Para Pelawan dinyatakan termasuk Kredit macet. Oleh karena itu, Terlawan I membuat surat permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan permohonan Terlawan I telah di kabulkan KPKNL, yang kemudian KPKNL melakukan lelang dengan hasil sesuai risalah lelang Nomor 908/2013, tanggal 13 Juni 2013, dan telah ditetapkan pemenang lelangnya. Maka dengan demikian gugatan Para Pelawan, kalau tidak menggugat Pemenang Lelang maka dikatakan gugatan Para Pelawan kurang pihak (*plurium litis consorsium*);

2. Bahwa letak tanah rumah jaminan Para Pelawan adalah di wilayah Ungaran Kabupaten Semarang, maka Turut Terlawan adalah salah *kompetensi absolut*, Untuk itu gugatan para Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*);

**DALAM EKSEPSI TERLAWAN II:**

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Para Pelawan salah mengajukan upaya hukum;
  - 2.1. Bahwa pengajuan upaya hukum Perlawanan yang dilakukan oleh Para Pelawan terhadap lelang yang eksekusinya sudah dilaksanakan adalah keliru;
  - 2.2. Bahwa terhadap lelang eksekusi yang sudah dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan biasa dan bukanlah dalam bentuk perlawanan. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 954 K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976 yang menyatakan bahwa "sebab eksekusi telah berlangsung maka seharusnya pembantah (Para Pelawan eksekusi) mengajukan gugatan biasa.";
  - 2.3. Bahwa dalam perkara *a quo* telah dilaksanakan pelelangan dan salah satu obyek lelang telah laku terjual, sehingga telah terjadi perubahan status hak atas objek lelang. Oleh karenanya berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, Para Pelawan seharusnya mengajukan upaya hukum dalam bentuk gugatan biasa dan bukan dalam bentuk perlawanan;
  - 2.4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa Para Pelawan tidak tepat/salah dalam mengajukan upaya hukum perlawanan *a quo*,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka berdasarkan alasan tersebut serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila Terlawan II mohon agar Perlawanan Para Pelawan ticalk dapat diterima;

3. Eksepsi Penggugat tidak berkwalitas;

Bahwa dalam posita perlawanan Para Pelawan mengakui telah menerima kredit dari Terlawan I, namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I, sehingga jaminan milik Para Pelawan di lelang oleh Terlawan II. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Para Pelawan dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/piutang macet;

Bahwa oleh karena perlawanan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka perlawanan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkwalitas sehingga perlawanan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI Nomor 995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975);

4. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurum litis consortium*)

Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 13 Juni 2013 dan di ikuti oleh 3 (tiga) orang peserta yang kemudian dimenangkan oleh Rizki Dian Ristiyanti dan hak atas obyek sengketa beralih pada pemenang lelang. Bahwa ternyata dalam gugatan perlawanan *a quo*, pihak pemenang tidak di tarik sebagai pihak untuk mempertahankan hak-haknya sehingga gugatan perlawanan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena kurang pihak sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975;

### DALAM EKSEPSI TURUT TERLAWAN:

1. Bahwa gugatan Pelawan yang salah satunya ditujukan kepada Turut Terlawan salah alamat karena yang dijadikan obyek gugatan adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 659 ,luas  $\pm 429 \text{ m}^2$  atas nama Ir. Emo Budi Harto terletak di Desa Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah. Yang mana lokasi tanah obyak sengketa adalah bukan merupakan wilayah kerja Turut Terlawan. Turut Terlawan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang wilayah kerjanya tidak meliputi Kecamatan Ungaran Barat, jadi yang seharusnya dijadikan pihak Turut Terlawan dalam perkara *a quo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, yang wilayah kerjanya meliputi Kecamatan Ungaran

Halaman 10 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015



dimana letak tanah dalam perkara *a quo* berada;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena secara rill tidak menyebutkan kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh Turut Terlawan berkaitan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;  
Dengan demikian gugatan yang diajukan Pelawan sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSI:**

1. Terlawan I dalam Konvensi dan sekarang sebagai Pelawan I Rekonvensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikatakan dalam konvensi dianggap sebagai dasar pula dalam gugatan rekonvensi;
3. Bahwa Pelawan I Rekonvensi telah memberitahukan seperti selayaknya apa yang terkandung dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Pelawan I rekonvensi dan Para Terlawan Rekonvensi yaitu telah memberitahukan bahwa Para Terlawan Rekonvensi harus melakukan pembayaran keterlambatan-keterlambatan yang harus dibayar oleh Para Terlawan Rekonvensi;
4. Bahwa oleh karena posita 4 di atas tidak ditanggapi secara baik oleh Para Terlawan Rekonvensi maka Pelawan Rrekonvensi mengaiukan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan data-data lengkap, kondisi Para Terlawan Rekonvensi kepada KPKNL;
5. Bahwa KPKNL telah menyetujui apa yang menjadi permohonan Pelawan I Rekonvensi dan oleh karena itu KPKNL telah mengadakan prosedur yang ada, yaitu memberitahukan kepada Para Terlawan Rekonvensi akan diadakan lelang melalui media koran wawasan;
6. Bahwa oleh karena itu KPKNL telah menetapkan Risalah Lelang Nomor 908/2013, tanggal 13 Juni 2013, dan sudah ada pemenang lelang;
7. Bahwa diterbitkannya Risalah lelang 908/2013, sejak tanggal 13 Juni 2013, maka sejak tanggal itu pula Para Terlawan rekonvensi harus segera mematuhi pelaksanaan eksekusi yang ditetapkan oleh KPKNL tersebut;
8. Bahwa dengan tidak patuhnya Para Terlawan Rekonvensi terhadap pelaksanaan eksekusi KPKNL maka Pelawan I Rekonvensi mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial:
  - Besarnya kerugian materiil yang dirasakan. Pelawan I sejak bulan Mei 2013 sampai dengan Desember 2013, yang jika dihitung dengan bunga setiap bulannya 2 % maka Terlawan I mengalami Kerugian  $2\% \times 3 \text{ bulan} \times \text{Rp}800.000.000,00 = \text{Rp}122.000.000,00$  (seratus dua puluh dua juta rupiah);

Halaman 11 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Besarnya kerugian immaterial yang dirasakan Terlawan I yang telah kehilangan banyak waktu, tenaga, sehingga semuanya sangat membebani pikiran Terlawan I dan menurunkan kepercayaan dan reputasi Terlawan I di depan para nasabah (masyarakat), yang apabila dikonversikan dalam bentuk uang sebesar  $10\% \times 3 \text{ bulan} \times \text{Rp}800.000.000,00 = \text{Rp}560.000.000,00$  (lima ratus enam puluh juta rupiah rupiah);

9. Bahwa untuk menghindari tindakan mengulur-ulur waktu oleh Para Terlawan Rekonvensi harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya. Apabila para Terlawan Rekonvensi tidak melaksanakan eksekusi yang ditetapkan KPKNL sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 908/2013, tanggal 13 Juni 2013,
10. Bahwa oleh karena gugatan Pelawan Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR maka mohon putusan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding, kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pelawan Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Pelawan Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan tetap berlaku risalah lelang KPKNL Nomor 908/2013, tanggal 13 Juni 2013;
3. Menghukum Para Terlawan Rekonvensi untuk membayar kerugian: materiil sebesar Rp122.000.000,00 (seratus dua puluh dua juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah);
4. Menghukum Para Terlawan Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan eksekusi yang dilakukan KPKNL dalam risalah lelang Nomor 908/2013, tanggal 13 Juni 2013;
5. Menyatakan putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding, kasasi;
6. Menghukum Para Terlawan Rekonvensi untuk membayar perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2013/PN.Smg. tanggal 12 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

Halaman 12 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan perlawanan Para Terlawan tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSII**

- Menyatakan perlawanan Pelawan I Rekonvensi tidak dapat diterima ;

**DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII**

- Menghukum Para Pelawan dalam Konvensi/Para Terlawan dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.541.000,00 (dua juta limaratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 405/Pdt/2014/PT.Smg. tanggal 29 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 09 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 200/Pdt.G/2013/PN.Smg. jo Nomor 17/Pdt.K/2015/PN.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Para Terlawan dan Turut Tergugat pada tanggal 08 April 2015, Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/ Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 04 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2015, Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pelawan menerima relaas pemberitahuan putusan banding tanggal 28 Januari 2015 Nomor 405/Pdt/2014/PT.Smg. yang amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding;
  - Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 200/Pdt.G/2013/PN.Smg, tanggal 12 Maret 2014 yang dimohonkan banding;
  - Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk Pengadilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa atas Putusan tersebut maka pada tanggal 17 Maret 2015, Para Pemohon Kasasi mengajukan permohonan menyatakan kasasi. Karena permohonan pernyataan kasasi ini dimohonkan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, karenanya permohonan kasasi ini patut diterima dan dikabulkan. Begitu pula, karena risalah memori kasasi ini juga diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, karenanya patut diterima dan dikabulkan oleh Undang-Undang;
  3. Bahwa Para Pemohon Kasasi merasa belum dapat menerima alasan-alasan pertimbangan *judex facti* yang hanya menguatkan putusan Hakim Tingkat I tanpa dasar Hukum yang benar, sehingga menjadikan putusan perkara ini masih belum memenuhi rasa kemanusiaan dan rasa keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 28 Januari 2015 Nomor 405/Pdt/2014/PT.Smg. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 12 Maret 2014 Nomor 200/Pdt.G/2013/PN.Smg, patut dibatalkan;
  4. Bahwa *judex facti* salah dalam menerapkan hukum mengenai perlawanan kurang pihak dan bentuk perkara yang diajukan (pertimbangan Hakim Tingkat I halaman 38), sebab perkara ini diajukan sebelum adanya pelaksanaan lelang, sehingga bentuk perkara ini adalah perlawanan, bukan gugatan. Adapun mengenai kurang pihak, karena pada saat perlawanan diajukan belum terjadi lelang, sehingga belum diketahui siapa pihak yang memenangkan lelang, sehingga tidak perlu pemenang lelang dijadikan pihak dalam perkara ini;

Halaman 14 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa perlawanan lelang ini diajukan karena prosedur pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan Undang-Undang. Sebab, selain objek dalam sengketa ada perlawanan dari Para Pemohon Kasasi, lelang seharusnya mendapat penetapan juga terlebih dahulu atau atas perintah Ketua Pengadilan dimana objek sengketa berada, sebagaimana Pasal 224 HIR yakni eksekusi dengan pertolongan Hakim;

Hal ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *judex facti*;

6. Bahwa apabila lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan dengan merujuk Pasal (6) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, maka hal tersebut seharusnya prematur, sebab belum ada peraturan pelaksanaannya, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal (10) Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan, butuh Peraturan pelaksanaannya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal (26) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996;

Karenanya *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan ada Undang-Undang yang dilanggar;

7. Bahwa *judex facti* juga gegabah, sebab walaupun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, akan tetapi telah diajukan sebagai Saksi oleh Para Pemohon Kasasi dalam Perkara ini, sehingga tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

8. Bahwa selain ada kesalahan penerapan hukum dan ada Undang-Undang yang dilanggar, *judex facti* juga tidak mempertimbangkan secara benar dimana ada cacat hukum pada Akta Notaris yang dijadikan landasan bagi Termohon Kasasi I, sebab Akta Notaris dibuat dengan melanggar Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf (m) yang berbunyi: "Membacakan Akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi, khusus untuk pembuatan Akta Wasiat dibawah tangan dan ditanda-tangani pada saat itu juga oleh Penghadap, Saksi, dan Notaris", yang pada kenyataannya akta yang dijadikan landasan eksekusi oleh Termohon Kasasi I adalah Akta Perjanjian Kredit Nomor 49 tanggal 30 Juli 2012, Akta Pengakuan Hutang Nomor 50 tanggal 30 Juli 2012, Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 51 tanggal 30 Juli 2012, *Addendum* Nomor 37 tanggal

Halaman 15 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Januari 2013, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 171 tanggal 30 Agustus 2012 yang kesemuanya ditulis dihadapan Notaris dan PPAT Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, Mkn, adalah Akta yang Para Pemohon Kasasi tanda-tangan menghadap pada Notaris Ny. Oerip Hartati, S.H. yang pada saat itu tidak dihadiri oleh Termohon Kasasi I maupun saksi-saksi sebagaimana yang tertuang dalam Akta-Akta tersebut diatas, dan bukan dihadapan Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, Mkn, Notaris dan PPAT;

Bahwa dengan demikian Akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekusi karena juga terjadi pelanggaran dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf (f) yang berbunyi: "Merahasiakan, segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain". Hal ini karena Akta yang seharusnya Para Pemohon Kasasi tanda-tangan dihadapan Notaris Ny. O. Hartati, S.H. bisa berubah menjadi Akta yang dibuat oleh Raden Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E, M.M, S.H, Mkn. Yang jelas Para Pemohon Kasasi tidak pernah menghadap untuk tanda-tangan Akta-Akta tersebut diatas;

9. Bahwa atas hal tersebut, sama sekati tidak dipertimbangkan oleh *judex facti* dengan benar. Bahkan untuk menguatkan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi mengenai penandatanganan Akta-Akta tersebut dengan cara Para Pemohon Kasasi meminta sumpah memutus dan/ atau sumpah yang sesuai dengan Alquran dalam Surat Ali'Imron ayat 61 yaitu sumpah mubahaiah, tetapi hal ini tidak dipertimbangkan oleh *judex facti*. Oleh sebab itu dengan kerendahan hati, perkenankanlah Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk memberikan ijin bagi Para Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi untuk melakukan sumpah mubahaiah;
10. Bahwa *judex facti* telah mengabaikan rasa kepatutan dan memenuhi rasa keadilan sebab pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II seharusnya Termohon Kasasi II dapat menolak, sebab ada perlawanan/ sengketa dari Para Pemohon Kasasi;
11. Bahwa *judex facti* dalam mempertimbangkan hukumnya juga ada Hukum dan Undang-Undang yang dilanggar, yakni Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/B.PPP tanggal 29 Mei 1993 yaitu mengenai cara yang

Halaman 16 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditempuh pihak perbankan apabila debitur mengalami kesulitan pembayaran dengan cara:

- *Restructure* (penataan kembali kredit);
- *Reschedule* (penjadwalan kembali kredit);
- *Reconditioning* (persyaratan kembali kredit);

12. Bahwa atas alasan-alasan posita 1 sampai dengan posita 10 tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 28 Januari 2015 Nomor 405/Pdt/2014/PT.Smg Jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 12 Maret 2014 Nomor 200/Pdt.G/2013/PN.Smg, patut dibatalkan;

13. Bahwa membebankan biaya Perkara kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Terlawan secara tanggung renteng;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pelelangan telah selesai dilakukan dan ditentukan pemenangnya perlawanan tidak dapat diterima, seluruhnya dilakukan gugatan;

Bahwa oleh karena terbukti pelelangan terhadap barang jaminan yang terletak diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang sudah dilaksanakan, maka sudah seharusnya pemenang lelang dan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dimana objek jaminan terletak harus ikut digugat; maka gugatan perlawanan dari Pelawan kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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 Para Pemohon Kasasi **Ir. EMO BUDI HARTO, dan kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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;

Halaman 17 dari 18 hal.Put. Nomor 3490 K/Pdt/2015



**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Ir. EMO BUDI HARTO**, dan 2. **PRANAVITA, S.E.** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding 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 29 September 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, 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 Yusticia Roza Puteri, 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

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1003.