



PUTUSAN

Nomor 168 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

AGUS SUMARTONO, bertempat tinggal di Jalan Danau Limboto F5-J11, RT 02 RW 03, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedung Kandang, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Buyung Adi Sasono, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Wisnuwardhana, Kaveling A-3, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n:

PT BPR TUMPANG PRIMA ARTO REJO, diwakili oleh Drs. Ketut Sudana, sebagai Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Raya Kebonsari Nomor 105, Tumpang, Kabupaten Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Made Suwinaya, SH., M.Hum, Advokat berkantor Kantor di Jalan Raya Mondoroko Nomor 114 Singosari Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **YATTY AGUSTINA**, bertempat tinggal di Jalan Danau Limboto F5-J11, RT 02 RW 03, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedung Kandang, Kota Malang;

2. **MUJIATI**, bertempat tinggal di Jalan Wonorejo, RT 03 RW 04, Kelurahan Arjowinangun

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/Turut Terbanding dan Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah menggugat Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan



Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2009 Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) dengan Penggugat telah mengadakan perjanjian hutang piutang dengan mendatangi Perjanjian Kredit Nomor 04.1700/9/PK/V/09 dengan jangka waktu selama 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal 27 Mei 2009 sampai dengan 27 November 2009;
2. Bahwa pinjaman kredit tersebut pada point 1 (satu) di atas sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan bunga setiap bulan sebesar 2,7% (dua koma tujuh persen) yaitu sejumlah Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) pada setiap bulan yang dibayar paling lambat tanggal 27 (dua puluh tujuh) demikian seterusnya hingga pada tanggal 27 November 2009 wajib dilunasi pokok pinjamannya sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
3. Bahwa apabila pembayaran angsuran tersebut tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat, maka Para Tergugat wajib membayar penggantian kerugian/denda sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan;
4. Bahwa sejak perjanjian kredit (hutang piutang) ditanda tangani sampai dengan tanggal 27 November 2009 Para Tergugat belum bisa menyelesaikan pinjaman kreditnya sehingga terjadi kredit macet yang telah jatuh tempo (saat pelunasan), padahal pihak Penggugat telah melakukan teguran baik lisan maupun tertulis tetapi Para Penggugat hanya janji-janji saja tanpa ada realisasi pembayaran;
5. Bahwa pinjaman kredit Para Tergugat yang telah jatuh tempo (saat pelunasan) seperti pada point 4 (empat) di atas yang wajib diselesaikan yaitu tunggakan hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan akibat hutang piutang tersebut di atas dapat dirinci sebagai berikut:

Pokok pinjaman	Rp100.000.000,00
Bunga yang belum dibayar 36 bulan 27 september 2010-27 September 2013.....	Rp 97.200.000,00
Denda keterlambatan selama 1.080 hari @ Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah).....	Rp216.000.000,00
Total	Rp413.200.000,00

(empat ratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah);

6. Bahwa hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan sejumlah Rp413.200.000 (empat ratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) tersebut



pada point 6 (enam) di atas sampai dengan gugatan ini diajukan belum/tidak dibayar oleh Para Tergugat kepada pihak Penggugat, sedangkan Tergugat selaku debitur telah berjanji berulang kali baik lisan maupun tertulis (surat pernyataan) untuk menyelesaikan pinjamannya tersebut dan dengan demikian Para Tergugat (Tergugat I & dan II) telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat. Disisi lain barang agunan berupa sebidang tanah & bangunan tetap dikuasai oleh Para Tergugat yang saat ini ditempati oleh Tergugat III tanpa alas hak yang jelas menurut hukum. Hal ini sangat merugikan pihak Penggugat;

7. Bahwa dibenarkan menurut hukum agar Pengadilan Negeri Malang menghukum Para Tergugat untuk membayar tunggakan hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan sejumlah Rp413.200.000,00 (empat ratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus karena Para Tergugat telah menikmati keuntungan pinjaman kredit maupun tanah dan bangunan sebagai tempat tinggal/usaha;
8. Bahwa barang agunan yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III (tiga) sebagai tempat tinggal atas dasar sewa menyewa antara Tergugat I dan III yang telah berakhir masa sewanya tanggal 15 Agustus 2009 namun sampai saat ini masih ditempati oleh Tergugat III, dengan demikian terjadi penguasaan barang agunan tanpa alas hak yang tidak dibenarkan menurut hukum sedangkan pinjaman kredit pada Penggugat tidak diselesaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
9. Barang agunan yang berupa sebidang tanah & bangunan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 0057, luas 227 m² (dua ratus dua puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tanggal 11 November 1997 Nomor 12.06.02.11.00014/1997 terletak di Desa Arjowinangun, RT 03 RW 04, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, tidak mencukupi lagi untuk pelunasan pinjaman kredit berupa pokok, bunga dan denda keterlambatan, maka berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban menjamin pembayaran hutangnya kepada Penggugat terhadap barang miliknya Tergugat I dan Tergugat II yang lain baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada sekarang maupun yang ada di kemudian hari, atas dasar tersebut dibenarkan menurut hukum bahwa rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Danau Limboto, F5-J11 RT 02 RW 03, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang dapat disita dan dilelang berdasarkan



keputusan Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan kekurangan pelunasan pinjaman kreditnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya Penggugat mohon sita jaminan/terhadap barang jaminan hutang dan barang tetap milik Tergugat I dan Tergugat II yang berupa:

- 1.(satu) bidang tanah dan bangunan seperti yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00257, luas 227 m², Surat Ukur tanggal 11 November 1997, Nomor 12.06.02.11.00014/1997, terletak di Desa Arjowinangun, RT 03 RW 04, Kecamatan Kedungkandang Kota Malang atas nama Agus Sumartono (Tergugat I);
2. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Danau Limboto, F5-J11 RT 02 RW 03, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang milik Tergugat I dan Tergugat II;
10. Bahwa dibenarkan menurut hukum dalam perkara ini Para Tergugat dibebani uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan yang harus dibayar kepada Penggugat sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dibayarnya secara lunas hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan;
11. Bahwa dalam ini didasari dengan bukti yang kuat serta otentik, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Malang untuk melaksanakan putusan ini terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
12. Pengadilan Negeri Malang menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II selaku debitur atas pinjaman kredit atas nama Agus Sumartono mempunyai tunggakan hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan sejumlah Rp413.000.000,00 (empat ratus tiga belas juta rupiah);
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi*;
4. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, II dan III) secara tanggung renteng untuk membayar tunggakan hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan sejumlah Rp413.200.000 (empat ratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) kepada Penggugat yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan dan atau mengosongkan barang agunan yang telah disita oleh Pengadilan



Negeri Malang, kalau perlu dengan bantuan pihak yang berwenang berupa:

1. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seperti yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00257, luas 227 m², Surat Ukur tanggal 11 November 1997 Nomor 12.06.02.11.00014/1997, terletak di Desa Arjowinangun, RT 03 RW 04, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang atas nama Agus Sumartono (Tergugat I);
2. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Danau Limboto, F5-J11 RT 02 RW 03, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang milik Tergugat I dan Tergugat II;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini sejak dibacakan putusan ini sampai dibayar lunas hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga sejumlah 2,7% (dua koma tujuh persen) setiap bulan semenjak putusan ini dibacakan sampai dengan dibayar lunas kewajibannya kepada Penggugat;
8. Menyatakan sita jaminan/*conservatoir beslag* yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Malang;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 220/Pdt.G/2013/PN Mlg., tanggal 3 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II selaku debitur atas pinjaman kredit atas nama Agus Sumartono mempunyai tunggakan hutang pokok, bunga dan denda keterlambatan sejumlah Rp413.000.000,00 (empat ratus tiga belas juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar tunggakan hutang pokok bunga dan denda keterlambatan sejumlah Rp413.000.000,00 (empat ratus tiga belas juta rupiah) kepada Penggugat yang harus dibayar secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan dan atau mengosongkan barang agunan untuk dilelang dimuka umum berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seperti tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00257, luas 227 m², Surat Ukur tanggal 11 November 1997 Nomor 12.06.02.11.00014/1997, terletak di Desa Arjowinangun, RT 03 RW 04, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang atas nama Agus Sumartono;
- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Danau Limboto F5, J11, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, milik Tergugat I dan Tergugat II, sebagai pelunasan hutang Tergugat I dan Tergugat II;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* yang diletakkan di Pengadilan Negeri Malang, sebagaimana Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 220/Pdt.G/2013/PN Mlg, tanggal 14 April 2014 atas 2 (dua) bidang yaitu:

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Danau Limboto F5, J11, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, SHM Nomor 5023, luas 291 m² atas nama Agus Sumartono;
- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Arjowinangun, RT 03 RW 04, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang SHM Nomor 00257, luas 227 m² atas nama Agus Sumartono;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.851.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan III, putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut telah dikuat oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 66/Pdt/2015/PT Sby, tanggal 27 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan III/Para Pembanding pada tanggal 9 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 22 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 220/Pdt.G/2013/PN Mlg, *juncto* Nomor 66/Pdt/2015/PT Sby, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juli 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/ Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2015 Termohon Kasasi/Penggugat/

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 168 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 27 Agustus 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa keputusan *Judex Facti* perkara *a quo*, dimana Majelis Hakim karena jabatannya dapat memperbaiki petitum surat gugat yang sejalan dengan maksud gugatan *wanprestasi* adalah pertimbangan yang tidak cukup berdasar dengan menghubungkan, mengkorelasikan suatu objek diluar objek jaminan/agunan/hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan (*vide* 1 bidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Danau Limboto F.5.J.11 Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang) karena inti pokok perkara dari objek jaminan sebagai barang agunan yang termuat dalam perjanjian kredit perbankan telah jelas dan benar adalah sebidang sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00257, luas 227 m² (dua ratus dua puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tanggal 11 November 1997 Nomor 12.06.02.11.00014/1997 terletak di Desa Arjowinangun RT 03 RW 04, Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, dan hal ini telah bertentangan dengan jiwa Pasal 178 ayat (3) HIR;
2. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang khususnya tentang *wanprestasi* perjanjian kredit perbankan telah kurang cukup pertimbangan dengan telah menyimpulkan keterangan Termohon Kasasi/Penggugat *a quo* saja tanpa menggali lebih materil keterangan dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Negeri Malang dalam perkara ini dikuatkan dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi Surabaya;
3. Bahwa menurut pendapat Pemohon pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang tersebut bertentangan dengan hukum dan keadilan sehingga *Judex Facti* telah salah menarik kesimpulan dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa masa periode/berlakunya perjanjian kredit perbankan (periode 6 bulanan) yang ada adalah:

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 168 K/Pdt/2016



- a. Perjanjian Kredit Nomor 04.1700/9/PK/V/09 tanggal 27 Mei 2009 sampai dengan 27 November 2009;
- b. Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 001/PPK/XI/2009 tanggal 26 November 2009 sampai dengan 26 Mei 2010;
- c. Perjanjian Perpanjangan Kredit (*addendum*) Nomor 16 tanggal 27 Mei 2010 sampai dengan 27 November 2010;
5. Bahwa jangka waktu perjanjian kredit perbankan tersebut pada point 4 di atas selama 6 (enam) bulanan, untuk membayar bunga kredit harus sudah dilakukan saat awal ditandatangani serta berlakunya perjanjian *a quo* dan telah terhitung 6 (enam) bulan berlakunya perjanjian kredit *a quo*, dan untuk tanggal diakhir bulan berlakunya jangka waktu kredit adalah khusus untuk diberlakukannya pembayaran uang pokok pinjaman perjanjian kredit perbankan *a quo*;
6. Bahwa pembayaran terakhir oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I adalah pada tanggal 27 Agustus 2010 dimana pembayaran terakhir tersebut masih dalam masa berlakunya (*addendum*) Perpanjangan Perjanjian Kredit Perbankan Nomor 16 tanggal 27 Mei 2010;
7. Bahwa persoalan hukum dalam hubungan keperdataan perjanjian kredit perbankan yang ada, seharusnya sesuai masa berlakunya Perjanjian Nomor 16 tanggal 27 Mei 2010, perjanjian kredit tersebut berakhir pada tanggal 27 November 2010, sehingga masa kekurangan pembayaran bunga kredit Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah hanya tinggal 2 (dua) bulan saja (tanggal 27 bulan September 2010 dan tanggal 27 bulan oktober 2010); Sehingga denda keterlambatan pembayaran bunga kredit sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus ribu)/hari adalah hanya 61 (enam puluh satu) hari;
8. Bahwa persoalan hukum mengenai perhitungan yang sebenarnya adalah:
 - Bunga kredit yang belum dibayar untuk 2 bulan (27 September 2010 dan 27 Oktober 2010). Dengan rinciannya @Rp2.700.000 x 2 bulan = Rp5.400.000,00 (lima juta empat ratus ribu rupiah);
 - Penentuan jumlah hari denda keterlambatan dan jumlah nominal dendanya adalah 61 (enam puluh satu) hari. Dengan rincian @Rp200.000,00 x 61 hari = Rp12.200.000,00 (dua belas juta dua ratus ribu rupiah);
 - Dan pokok pinjaman adalah Rp100.000.000,00
 - Totalnya adalah:

Pokok pinjaman	Rp100.000.000,00
Bunga 2 bulan	Rp 5.400.000,00
Denda terlambat selama 61 hari	Rp 12.200.000,00 +



Total Rp117.600.000,00

(seratus tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah);

9. Bahwa menjadi persoalan hukum tersendiri seharusnya BPR yang telah mempunyai dan memegang Hak Tanggungan/Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2009 terhadap Perjanjian Kredit Nomor 04.1700/9/PK/V/09 tanggal 27 Mei 2009 *juncto* Perjanjian Kredit Nomor 001/PPK/XI/2009 tanggal 26 November 2009 *juncto addendum* Perpanjangan Kredit Nomor 16 tanggal 27 Mei 2010, maka dengan tidak adanya pembayaran bunga oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I sejak tanggal 27 September 2010, sehingga sudah sepatutnya Pihak Termohon Kasasi/Penggugat mengirimkan surat panggilan untuk pertama kalinya, akan tetapi baru mengirimkan surat panggilannya pada tanggal 2 Maret 2011 Nomor 053/KRD/TPAR/III/11 (*vide* Bukti P.6), faktanya hal perbuatan kesengajaan Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang telah dengan sengaja mengulur waktu perjanjian kredit perbankan *a quo*;
10. Bahwa hak tanggungan telah didaftarkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat. Sehingga adanya pendaftaran hak tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2009 telah menjamin kepastian hukum bagi Termohon Kasasi/Penggugat dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani hak tanggungan melalui pelelangan umum; (*vide* Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) UUHT Nomor 4 Tahun 1996);
11. Bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2009 untuk nilai objek perjanjian kredit adalah sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), sebuah nilai yang cukup untuk membayar tunggakan hutang pokok, bunga, dan denda keterlambatan harian senilai Rp117.600.000,00 apabila tidak adanya kesengajaan secara melawan hukum dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
12. Bahwa objek tanah dan bangunan yang diagunkan dalam hak tanggungan adalah sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00257, luas 227 m², Surat Ukur tanggal 11 November 1997 Nomor 12.06.02.11.00014/1997 terletak di Desa Arjowinangun RT 03 RW 04, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang;
13. Bahwa objek tanah dan bangunan yang diagunkan dalam hak tanggungan (*vide* sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00257, luas 227 m² Surat Ukur tanggal 11 November 1997 Nomor 12.06.02.11.00014/1997 terletak di Desa arjowinangun RT 03 RW04, Kecamatan Kedungkandang Kota Malang) telah memiliki hak kepemilikan



sempurna yang merupakan milik sah Pemohon Kasasi/Tergugat I yang dimuat dan terbukti dalam Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 9 Februari 2007, Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007, Akta Jual Beli Nomor 2/2007 tanggal 27 Februari 2007 di hadapan notaris Endang Roemantini, S.H;

14. Bahwa adanya kesengajaan dengan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah:

- Mengulur ulur waktu dalam penyelesaian kredit dengan cara tidak segera mengeksekusi melalui pelelangan umum dengan kekuasaannya sebagai pemegang hak tanggungan, hal ini dibuktikan dengan baru di munculkannya surat panggilan telah adanya kemacetan pembayaran bunga kredit yang dibebankan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I, padahal tidak adanya pembayaran bunga kredit adalah mulai kurun waktu untuk tanggal 27 September 2010 *juncto* tanggal 27 Oktober 2010 selama 2 (dua) bulan sesuai masa berakhirnya perjanjian (*addendum*) Perpanjangan Kredit Nomor 16 tanggal 27 Mei 2010, akan tetapi surat panggilan pertama kali adalah tanggal 2 Maret 2011. Dengan cara seperti tersebutlah sehingga tercipta tumpukan nilai-nilai nominal kredit macet versi Termohon Kasasi/Penggugat;
- Tidak melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum sesuai amanah Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;
- Dengan sengaja tidak menampilkan sertifikat hak tanggungan dan mengaburkan adanya hak tanggungan dalam kekuasaan eksekutorialnya;
- Telah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Malang terhadap perkara *a quo* untuk menjadikan perkara *a quo* suatu perkara biasa meskipun telah sesuai fakta dan benar bahwa objek agunan perjanjian kredit perbankan adalah telah sempurna dan sah merupakan milik Pemohon Kasasi/Tergugat I dan telah dibebani hak tanggungan;

15. Bahwa sita jaminan terhadap 1 bidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Danau Limboto F.5.J.11 Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang yang dimintakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan dijatuhkan putusannya oleh *Judex Facti a quo* tidaklah beralasan untuk dikabulkan sita jaminan, karena objek tersebut tidak termasuk dan bukan agunan dalam objek perjanjian kredit yang tidak diletakkan hak tanggungan;

16. Bahwa putusan *Judex Facti a quo* telah lalai untuk mempertimbangkan serta menganalisa pokok perkara sehingga telah memperlebar pokok perkara dan tidak mengamanatkan sebagaimana tugas hakim sebagai



penegak keadilan, hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup di dalam masyarakat;

17. Bahwa putusan *Judex Facti a quo* telah melanggar azas hukum acara perdata yaitu Hakim pasif, Hakim dalam pemeriksaan perkara perdata seharusnya bersikap pasif dalam arti kata bahwa ruang lingkup atau luas pokok perkara yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa (*vide* pasal 5 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman) namun pada kenyataannya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang telah memperluas dan menambah luas pokok perkara dengan menjatuhkan putusan untuk dilakukan sita jaminan terhadap objek diluar pokok perkara *wanprestasi* dalam perjanjian kredit;
18. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Malang dalam pertimbangannya kurang mencermati dan telah lalai dengan mengambil kesimpulan untuk putusannya dalam mencermati:
 1. Masa periode/berlaku/jatuh temponya perjanjian kredit, yang seharusnya telah berakhir pada tanggal 27 November 2010 berdasarkan *addendum* perpanjangan perjanjian kredit perbankan;
 2. Perhitungan kekurangan pembayaran bunga pokok perjanjian kredit adalah selama 3 (selama) bulan yaitu bunga pokok kredit tanggal 27 bulan September 2010 dan tanggal 27 bulan Oktober 2010;
 3. Perhitungan hari dan nominal denda keterlambatan harian @ Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dalam perjanjian kredit yang sebenarnya adalah 61 (enam puluh satu) hari;
 4. Tidak memperhatikan Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 terutama Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2);
 5. Melakukan sita jaminan terhadap 1 bidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Danau Limboto F.5.J.11 Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang yang mana objek tersebut tidak melekat hak tanggungan dan diluar pokok perkara *wanprestasi* dalam perjanjian kredit perbankan;
19. Bahwa putusan *Judex Facti* telah menimbulkan persoalan hukum, dimana putusan Pengadilan Tinggi Surabaya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang yang salah satunya mengabulkan dan melakukan sita jaminan terhadap suatu objek yang bukan merupakan objek jaminan dalam perjanjian kredit untuk pokok perkara *a quo*;
20. Bahwa perkara *a quo* dengan menggunakan azas spesialis sehingga mewujudkan *lex specialis* dengan digunakannya Undang Undang Hak



Tanggung Nomor 4 Tahun 1996 dan/atau Undang Undang Arbitrase Nomor 30 Tahun 1999;

21. Bahwa dengan terjadinya sengketa pokok perkara wanprestasi perjanjian kredit perbankan dalam meneliti serta memutuskan perkara *a quo* adalah Pengadilan Arbitrase bukan menjadi wilayah wewenang Peradilan Umum dengan menjadikan sengketa wanprestasi perjanjian kredit *a quo* menjadi suatu perkara biasa;
22. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang telah melampaui batas wewenangnya secara absolut;
23. Bahwa keberadaan arbitrase dapat dilihat dalam Pasal 58 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Sengketa perjanjian kredit perbankan *a quo* seharusnya diselesaikan melalui arbitrase karena perjanjian kredit perbankan adalah termasuk sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dikuasai sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa, (*vide* Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Arbitrase Nomor 30 Tahun 1999);
24. Bahwa sengketa perjanjian kredit perbankan antara Pemohon Kasasi/Tergugat I dengan Termohon Kasasi/Penggugat adalah termasuk sengketa di bidang perdagangan (*vide* penjelasan Pasal 66 huruf "b" Undang Undang Arbitrase Nomor 30 Tahun 1999);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Tergugat I dan II merupakan debitur dalam perjanjian kredit dengan Penggugat, Tergugat I dan II telah wanprestasi tidak lagi mampu membayar angsuran sehingga Penggugat berhak agar objek tanggungan dikosongkan dan dikenai sita;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AGUS SUMARTONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/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 Rabu, tanggal 3 Agustus 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

K e t u a,

Ttd.

Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

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

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H.

Biaya kasasi:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.**

DR PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,

NIP: 19610313 198803 1 003

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 168 K/Pdt/2016