



PUTUSAN
Nomor 1654 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUSANA, bertempat tinggal di Jalan Hasanuddin Nomor 30, Singaraja, Propinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdullah, S.H., Advokat, berkantor di Perumahan Darmasaba Permai V/C62, Banjar Penenjoan, Desa Darmasaba, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

lawan

1. PT.BANK SINAR HARAPAN BALI, yang diwakili oleh Direktur Utama I Wayan Sukarta, berkedudukan di Jalan Melati Nomor 65, Denpasar cq. Kantor Cabang Pembantu Seririt, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Seririt, Kecamatan Seririt, Kabupaten Bebeleng, dalam hal ini memberi kuasa kepada Putu Kusalia Pucangan, I Wayan Priatna, Dewa Ayu Asti Puspitawati, ketiganya karyawan PT. Bank Sinar Harapan Bali, berkantor di Jalan Melati Nomor 65 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Direksi tanggal 21 Februari 2014;
2. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH XIV DENPASAR Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SINGARAJA, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Dr. Indra Surya, S.H.,LL.M., Kepala Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, 2. Dr. Hana S. J. Kartika, S.H.,LL.M., Kepala Bagian Bantuan Hukum III pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, 3. Indera Widajanto, S.E.,M.Si., Kepala Klantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja, 4. Maria Lucia Clamameria, S.H.,M.H., Kepala Sub bagian Bantuan Hukum IIIA pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, 5. Dewi Sri,S.H., Kepala Subbagian Bantuan Hukum IIIB pada Biro Bantuan Hukum Kementerian

Hal. 1 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



Keuangan, 6. Pangihutan Siagian, S.H., Kepala Subbagian Bantuan Hukum IIIC pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan 7. Kingsopol Siregar, S.H., Kepala Subbagian Bantuan Hukum IIID pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, 8. Ni Made Sukanari, S.E., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Singaraja, 9. Adimas Aryo NKP, S.H., Pelaksana Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, 10. Bagus Pinandoyo Basuki, S.H.,M.H., Pelaksana Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, 11. Rory Alamsyah, S.H., Pelaksana Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, 12. Ni Luh Nyoman Asri A., S.H., Pelaksana KPKNL Singaraja, 13. Idi Muamar, S.H., Pelaksana KPKNL Singaraja, berkedudukan di Gedung Djuanda I Lantai 3, Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin Raya Nomor 1, Jakarta Pusat cq. Gedung Keuangan Negara Jalan Udayana Nomor 10 Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2014;

3. PENGADILAN NEGERI SINGARAJA Cq. PEJABAT PENJUAL PENGADILAN SINGARAJA, berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 2, Singaraja;

4. SITI MAGHFIRAH, bertempat tinggal di Jalan Hasanudin Nomor 50, Kelurahan Kampung Kajanan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat menjadi nasabah debitur dari Tergugat I sejak tanggal 8 Mei 2009 dan mendapatkan fasilitas kredit modal kerja usaha roti dan kue kering sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2009 sampai dengan tanggal 20 Mei 2014 berdasarkan Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor 0217/SR/BSHB/2009 tertanggal 20 Mei 2009;

2. Bahwa dari fasilitas Kredit tersebut Penggugat telah memberi jaminan (agunan) berupa 3 (tiga) bidang tanah dan Bangunan sebagai berikut :
 - Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan tanggal 25 Juni 2009 atas nama Susana, luas 70 M², terletak di Kelurahan Kampung Kajanan Kecamatan dan Kabupaten Buleleng dengan nilai jaminan sebesar Rp228.550.000,00 (dua ratus dua puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Tanah SHM Nomor 02992/Kelurahan Banyuning, tanggal 2 Desember 2008 atas nama Susana, luas 100 M², terletak di Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng dengan nilai jaminan sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
 - Tanah SHM Nomor 02993/Kelurahan Banyuning, tanggal 2 Desember 2008 atas nama Susana, luas 118 M², terletak di Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng dengan nilai jaminan sebesar Rp47.200.000,00 (empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
3. Bahwa dengan modal kerja usaha dari Tergugat I, usaha roti dan kue kering mulai ada peningkatan sehingga Penggugat dapat membayar kredit kepada Penggugat;
4. Bahwa mulai sekitar bulan Maret 2010 omzet usaha Penggugat mulai mengalami penurunan, namun Penggugat tetap berusaha untuk membayar kredit kepada Tergugat I secara maksimal sesuai dengan kemampuan Penggugat dan masalah ini telah Penggugat sampaikan kepada Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat I tidak menanggapi pengaduan Penggugat, malah Tergugat I menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat yang intinya menyatakan untuk segera melunasi sisa utangnya sesegera mungkin;
6. Bahwa Penggugat melakukan pembayaran kredit terakhir bulan Juni 2010, karena Penggugat tidak diperkenankan oleh Tergugat I untuk mencicil dan menabung di Bank Tergugat I, walaupun Penggugat dengan etiked baik tetap berusaha untuk membayar cicilan kredit sesuai dengan kesanggupan dan kemampuan Penggugat;
7. Bahwa selama Tergugat I memberikan Surat Peringatan, Penggugat datang langsung dan menyampaikan keadaan usaha yang mengalami penurunan omzet ke Tergugat I dengan harapan agar Penggugat diberikan keringanan pembayaran kredit termasuk keringanan bunga dan denda, akan tetapi tidak

Hal. 3 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



mendapat respon yang Positif dan Tergugat I mengatakan agar Penggugat segera melunasi utangnya yang tersisa;

8. Bahwa karena Penggugat tidak diperkenankan untuk mencicil dan menabung oleh Tergugat I, maka Penggugat melaporkan masalah ini ke Bank Indonesia dan atas laporan tersebut pada tanggal 30 Juli 2010 Penggugat di datangi oleh Staf Tergugat I untuk disuruh menabung dengan membuka buku Tabungan baru yaitu Tabungan Sandat dengan Nomor rekening 0162400478873 dan pada tanggal 22 September 2010 Penggugat dipaksa oleh Tergugat I untuk menarik dana di Tabungan Sandat tersebut dan tidak boleh lagi menabung dan harus segera membayar lunas sisa hutang Penggugat;
9. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2010 Tergugat I memberikan 2 (dua) buah Surat kepada Penggugat yaitu :
 - Surat Nomor 0058/KCP016/BSHB/VIII/2010, Perihal : Pencabutan Fasilitas Kredit/pinjaman tertanggal 29 Agustus 2010, dimana dasar pencabutan Fasilitas kredit/pinjaman yang dipakai oleh Tergugat adalah berdasarkan perjanjian kredit nomor: Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor : 0217/SR/BSHB/2009 tertanggal 20 Mei 2009 pasal 16 tentang Hak-Hak BANK untuk mengakhiri jangka waktu kredit;
 - Surat Pemberitahuan Nomor 0059 KCP016/BSHB/VIII/2010 tertanggal 29 Agustus 2010, pada intinya menyatakan Tergugat I harus melunasi sampai dengan tanggal 20 September 2010, jika sampai tanggal tersebut tidak dilunasi maka Bank akan melakukan sita Eksekusi terhadap Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, dengan perincian hutang yang harus dilunasi oleh Penggugat adalah sebesar Rp289.732.628,42 (dua ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu enam ratus dua puluh delapan koma empat puluh dua rupiah) sedang *outstanding* pokok sebesar Rp227,023.973,43 (dua ratus dua puluh tujuh juta dua puluh tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga koma empat puluh tiga rupiah);
10. Bahwa dengan adanya kedua surat tersebut di atas Penggugat merasa keberatan dan merasa di zalimi karena mengingat jangka waktu pinjaman kredit adalah berakhir sampai tanggal 20 Mei 2014 dan belum tergolong Wanprestasi, Penggugat telah sampaikan keberatan secara lisan kepada Tergugat I dan mohon agar pinjaman Penggugat agar direstrukturisasi, akan tetapi Tergugat I tidak menggubrisnya bahkan Penggugat diharuskan melunasi segera kreditnya sesegera mungkin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak dikabulkannya Permohonan Restrukturisasi utang Penggugat oleh Tergugat I, hal ini memperlihatkan betapa arogannya Tergugat I kepada Penggugat dan bahkan telah mengabaikan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tertanggal 29 Mei 1993 yang mengatur beberapa kebijakan dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian Kredit bermasalah yaitu *reschedulling* (Penjadwalan kembali), *reconditioning* (Persyaratan kembali) dan *restructuring* (Penataan kembali);

11. Bahwa dengan Tergugat I mencabut Fasilitas kredit/pinjaman berdasarkan Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor 0217/SR/BSHB/2009 tertanggal 20 Mei 2009 Pasal 16 tentang Hak-Hak BANK untuk mengakhiri jangka waktu kredit adalah nyata-nyata telah melakukan pelanggaran hukum yaitu Pasal 1268 KUHPer yang menyatakan bahwa "suatu ketetapan waktu tidak menanggihkan perikatan, melainkan menanggihkan Pelaksanaannya." Dan Pasal 1269 KUHPer yang menyatakan bahwa "apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan tidak dapat ditagih sebelum waktu datang; tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tak dapat diminta kembali";

12. Bahwa dengan permasalahan keadaan usaha Penggugat yang semakin terpuruk ini diperparah dengan sikap arogan dari Tergugat I yang selalu memaksakan kehendak untuk menerapkan klausula-klausula Baku yang ada dalam perjanjian *in casu* sebagaimana tercermin dalam Pasal 16 (vide posita point 11) dan Pasal 18 ayat (4);

13. Bahwa Klausula Baku tersebut sangat memberatkan Penggugat seperti:

- Pasal 6 ayat (2) yang berbunyi : "Besarnya suku bunga pada ayat (1) pasal ini, sewaktu-waktu dapat diubah oleh BANK berdasarkan ketentuan tarif suku bunga yang berlaku pada BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada DEBITUR";

Bahwa dari klausula baku tersebut jelas terlihat bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada ayat (1) huruf g berbunyi : "menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya";

- Pasal 16 tentang Hak-Hak Bank Untuk Mengakhiri Jangka Waktu Kredit berbunyi : "Menyimpang dari ayat (1) dan (2) Pasal 4 Kredit ini, secara sepihak Bank dapat sewaktu-waktu mengakhiri jangka waktu, sehingga Debitur wajib membayar lunas seketika dan sekaligus atas seluruh sisa

Hal. 5 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



kewajiban kredit seperti yang ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan Bank kepada Debitur yang tidak memerlukan Pembuktian lebih lanjut atas penerimaan Surat Pemberitahuan Bank tersebut oleh Debitur, bila :

1. Debitur menurut pertimbangan Bank ternyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian Kredit sebagaimana mestinya;
2. Debitur melakukan perbuatan dan atau terjadi peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang semata-mata atas pertimbangan Bank dapat mengancam kelangsungan usaha Debitur sehingga kewajiban Debitur kepada Bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya;

Bahwa dari klausula baku tersebut jelas terlihat hak dan kedudukan Tergugat I semakin diperkuat sedangkan Hak dan kedudukan Penggugat dibuat sedemikian lemah atau dengan kata lain Hak dan kedudukan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak seimbang, maka pencantuman klausula baku tentang Hak-Hak Bank untuk mengakhiri Jangka Waktu Kredit adalah klausula yang menganggangi kebebasan Penggugat untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*) dan juga sesuai dengan kaidah hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 62/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 Juli 2009 yang menyatakan: tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam suatu perjanjian disebabkan kausa yang tidak halal dan adanya ketidak seimbangan kedudukan antara kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian yang demikian itu adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekwensi hukumnya;

Pasal 18 ayat (4) tentang Pasal Tambahan berbunyi : "Apabila Debitur dan atau Penjamin tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan perjanjian-perjanjian yang ada, maka Bank berhak, tanpa perantara Pengadilan, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh Debitur dan atau Penjamin kepada Bank baik dibawah tangan tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan pendapat bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang Debitur kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Debitur dan atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada Bank, sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh



hutang Debitur kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang Debitur kepada Bank yang harus dibayar hingga lunas”;

Bahwa dari klausula baku tersebut jelas terlihat Tergugat I melakukan tindakan sepihak dan menganggangi Hak-Hak Penggugat selaku Debitur/nasabah/konsumen serta bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada ayat (1) huruf d berbunyi “Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli secara angsuran” dan pada ayat (1) huruf h “Menyatakan konsumen memberikan kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan Hak Tanggungan, Hak Gadai, atau Hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran”. Konsekuensi hukumnya terhadap pelanggaran Pasal 18 ayat (1) huruf d dan huruf h adalah batal demi hukum;

14. Bahwa perjanjian yang demikian jelas merupakan perbuatan melawan hukum terutama mengenai tindakan sepihak dalam perjanjian yang tidak dapat dibenarkan/tidak diperbolehkan oleh hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi “Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan etika baik” dan pasal 1320 KUHPer yaitu khususnya syarat yang ke-4 “suatu sebab yang halal”. Konsekuensi hukumnya terhadap pelanggaran Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1320 KUHPer yaitu khususnya syarat yang ke-4 adalah batal demi hukum;

15. Bahwa dengan penerapan klausula baku ini serta tindakan-tindakan Tergugat I yang selalu kurang positif dalam menghubungi Penggugat tidak sejalan dengan pendapat dari Mahkamah Agung yang dalam Putusan Nomor 3431/K/Pdt/1985 tanggal 15 Maret 1987 yang memberikan catatan terhadap putusannya: “.....hasil yang patut dan adil tergantung dari kedudukan yang seimbang antara para pihak (*gelijkwaardigheid van partijen*);

16. Bahwa dengan demikian pelaksanaan dari perjanjian yang dicapai antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hasil yang tidak seimbang dan tidak sesuai (tidak patut dan tidak adil (*ongelijkwaardigheid van resultaat*);

17. Bahwa pada Jumat, 18 Februari 2011 Penggugat diberikan 2 (dua) buah Berita Acara Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Singaraja tertanggal 11 Februari 2011 Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas permohonan Pemohon (BANK SINAR HARAPAN BALI/Tergugat I) yaitu sita eksekusi :

- a. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan, luas 70 M², terletak di Kelurahan Kampung Kajanan Kecamatan dan Kabupaten Buleleng atas nama Susana;
- b. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 02992/Kelurahan Banyuning, luas 100 M², tanggal 2 Desember 2008 atas nama SUSANA, luas 100 M², terletak di Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng;
- c. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 02993/Kelurahan Banyuning, luas 118 M², terletak di Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng dan atas nama Susana;

Dan selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2011 Pengadilan Negeri Singaraja memasang Pengumuman Lelang I (Pertama) Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. dan rencana lelang akan dilaksanakan pada Hari Selasa, 23 Agustus 2011 jam 11.00 Wita;

18. Bahwa dengan adanya Pengumuman Lelang I (Pertama) tersebut Penggugat langsung mendatangi Tergugat I untuk mohon agar acara lelang tersebut agar dibatalkan apalagi agunan yang akan dilelang tersebut adalah Lelang agunan angka 1 (satu) berupa Sebidang Tanah dan Rumah/Bangunan, SHM Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan, luas 70 M², atas nama Susana (Penggugat), adalah merupakan rumah satu-satunya dan juga dipakai berdagang baju yang mana hasilnya nanti untuk pembayaran kredit, tetapi Tergugat I tetap tidak menyetujuinya dan pada akhirnya acara lelang I (Pertama) yang akan dilaksanakan pada Hari Selasa, 23 Agustus 2011 tidak jadi dilaksanakan karena tidak ada peminat;
19. Bahwa dengan diterimanya permohonan lelang terhadap barang milik Penggugat yang menjadi agunan/jaminan Kredit pada Tergugat I oleh Pengadilan Negeri Singaraja adalah Penggugat sangat keberatan dan di sayangkan, karena mengingat Perjanjian kredit Penggugat dengan Tergugat I belum jatuh tempo atau belum wanprestasi, karena didalam Perjanjian Kredit *in casu* Jangka waktu Kredit 60 bulan, terhitung sejak tanggal 20 Mei 2009 sampai dengan tanggal 20 Mei 2014 hal ini sangat bertentangan dengan undang-undang yang berlaku atau cacad hukum sebagaimana Penggugat telah menyatakan di atas, Sehingga Penetapan Pengadilan Negeri Singaraja tertanggal 11 Februari 2011 Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. patut dan adil dibatalkan atau BATAL DEMI HUKUM beserta turunannya;

Hal. 8 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



20. Setelah gagalnya upaya lelang Pertama tersebut Penggugat tetap mempunyai etiked baik walaupun keadaan usaha roti dan kue kering dalam keadaan terpuruk untuk melunasi utang kredit kepada pihak Tergugat I dengan cara mencari pembeli terhadap 2 (dua) bidang tanah yang menjadi agunan dengan persetujuan Tergugat I yaitu agunan SHM Nomor 02992/Kelurahan Banyuning luas 100 M² dan Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 02993/Kelurahan Banyuning, luas 118 M² maka Penggugat pada tanggal 29 Desember 2011 menghadapkan Pembeli yaitu Pak Doni dan sekaligus melakukan pembayaran melalui rekening Ibu Dwi dari Desa Panji sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan pada tanggal 2 Januari 2012 Kedua SHM tersebut di atas diserahkan kepada Pak Doni selaku Pembeli, bahwa dengan penjualan kedua agunan tersebut melalui rekening Ibu Dewi dari Desa Panji sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga sisa utang pokok Penggugat sebesar Rp152.023.973,43,- (seratus lima puluh dua juta dua puluh tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga koma empat puluh tiga rupiah);
21. Bahwa mengenai Tergugat I mengajukan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan tertanggal 19 April 2012, Nomor 0132/REC/DPFR/VI/2012, sehingga menghasilkan Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Juni 2012 Jam 11.00 Wita bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Singaraja Jalan Kartini Nomor 02, Singaraja dan Penggugat telah mengajukan keberatan secara lisan kepada Pengadilan Negeri Singaraja mengingat perjanjian kredit Penggugat berakhir jatuh tempo sampai dengan tanggal 20 Mei 2014, sehingga belum dapat dikatakan Cidera janji/Wanprestasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
22. Bahwa dengan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan tertanggal 19 April 2012, Nomor 0132/REC/DPFR/VI/2012 tersebut Penggugat sangat keberatan dengan dalil-dalil permohonan Tergugat I sebagai berikut :
- Pada poin 3 yang menyatakan : "bahwa sejak tanggal 20 Januari 2010 sampai sekarang sudah tidak dapat menunaikan kewajiban dengan baik, sebagaimana yang telah dituangkan dalam perjanjian Kredit Nomor 0217/SR/BSHB/2009", Hal ini adalah rekayasa Tergugat I agar seolah-olah Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban melunasi kreditnya, padahal Penggugat sudah beberapa kali mengajukan permohonan secara lisan kepada Tergugat I agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat diberikan keringanan atau mohon agar utang Penggugat direstrukturisasi mengingat usaha Penggugat mengalami penurunan omzet, akan tetapi Tergugat I tidak pernah menggubrisnya dan menyuruh Penggugat segera melunasi sisa utangnya dan tidak boleh lagi mencuil;

- Pada Point 5 yang menyatakan : “Bahwa Termohon sampai tanggal 19 April 2012 masih memiliki kewajiban kepada pemohon sebesar :

Pokok	Rp152.023.975,43
Bunga	Rp 70.074.695,00
Denda	Rp 44.709.002,94
Biaya lainnya	<u>Rp 29.000.000,00</u>
Jumlah	Rp295.807.671,37

Bahwa dengan angka-angka yang tertera mengenai bunga, denda dan biaya lainnya tidak jelas dan kabur perhitungannya, dimana angka-angka tersebut seharusnya dirinci dengan jelas seperti mengenai bunga menurut dalil Tergugat I pada poin 5 di atas yang menyatakan “bahwa sejak tanggal 20 Januari 2012 sampai sekarang sudah tidak dapat menunaikan kewajiban dengan baik ...” maka menurut perhitungan Penggugat Bunga dari bulan Januari sampai dengan bulan April 2012 (4 bulan) sebesar Rp8.614.742,5024 sedangkan Tergugat I memohonkan sebesar Rp70.074.695,00 mengenai Denda secara hukum hanya dikenakan sebesar 10% dari utang pokok yaitu sebesar Rp15.202.397,543 sedang Tergugat I memohonkan sebesar Rp44.709.002,94, demikian juga mengenai Biaya lainnya yang dimohonkan oleh Tergugat I tidak jelas biaya apa saja yang dimaksud;

Bahwa dengan tidak jelas dan kaburnya angka-angka atau besarnya dana mengenai Bunga, Denda dan Biaya Lainnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka konsekwensi hukumnya Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan tertanggal 19 April 2012, Nomor 0132/REC/DPFR/VI/2012 tersebut yang dimohonkan oleh Tergugat I patut dan adil dinyatakan Batal Demi Hukum;

23. Bahwa dengan Pencabutan Fasilitas Kredit berdasarkan Surat Nomor 0058/KCP016/BSHB/VIII/2010, Perihal : Pencabutan Fasilitas Kredit/ pinjaman tertanggal 29 Agustus 2010 yang dilakukan sepihak oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka sebagai konsekwensinya bahwa sejak tanggal pencabutan fasilitas kredit tersebut Tergugat I tidak berhak lagi mengenakan bunga, denda dan biaya lainnya atas pinjaman utang pokok Penggugat;

Hal. 10 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa pada hari Jumat sore tanggal 22 Juni 2012 menerima Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja (Tergugat II) tertanggal 12 Juni 2012, Nomor S-717/WKN.14/KNL.02/2012 perihal : Pemberitahuan Lelang dan diterima oleh Penggugat tanggal 24 Juni 2012 melalui Kelurahan Kampung Kajanan, sehingga pada hari Senin tanggal 25 Juni 2012 Penggugat mengajukan surat Permohonan Penangguhan Lelang Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan, luas 70 M², a/n Susana yang terletak di Kelurahan Kampung Kajanan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja dan lalu pada hari Selasa, 26 Juni 2012 dijawab yang pada intinya Lelang tidak dapat ditangguhkan;
25. Bahwa dengan ikut sertanya Tergugat II mengabulkan permohonan Lelang yang diketahuinya berkas permohonan Lelang yang jelas-jelas belum jatuh tempo yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui Tergugat III terhadap Sebidang Tanah dan Rumah/Bangunan, SHM Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan, luas 70 M², atas nama Susana (Penggugat) yang merupakan rumah satu-satunya dan juga dipakai berdagang baju yang mana hasilnya nanti dapat menghasilkan uang untuk pembayaran kredit, maka perbuatan Tergugat II juga tergolong Perbuatan melawan hukum, oleh karena ikut bertanggung jawab terhadap segala akibat hukumnya;
26. Bahwa Perbuatan Tergugat III sebagai Pejabat Penjual yang mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan surat permohonan W24-U2/429/HT.04.08/V/2012 tanggal 15 Mei 2012 dan Surat Penetapan Lelang Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. tanggal 25 April 2011, dimana Tergugat III melaksanakan Penjualan Lelang terhadap obyek lelang (milik Penggugat) yang dilaksanakan pada tanggal 26 Juni 2012 adalah tergolong Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya ikut bertanggung jawab terhadap segala akibat hukumnya;
27. Bahwa Surat Penetapan lelang Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. tanggal 25 April 2011 yang menjadi dasar melaksanakan Lelang pada 26 Juni 2012 terdapat 3 (tiga) obyek lelang sedangkan obyek yang dilelang pada tanggal 26 Juni 2012 adalah 1 (satu) obyek lelang, sehingga pelaksanaan lelang yang diadakan di Kantor Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 26 Juni 2012 adalah cacad hukum, maka patut dan adil dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 11 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



28. Bahwa mengenai Nilai limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I (Pemohon Lelang) dan Tergugat III (Pejabat Penjual) sebesar Rp257.748.300,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah) dan tanpa melibatkan Penggugat adalah sewenang-wenang dan tidak berlandaskan harga pasaran saat akan dilelang, dimana harga pasaran saat akan dilelang harga tanah di sekitar Jalan Hasanuddin Singaraja sebagaimana Surat Keterangan Harga Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Kampung Kajan adalah sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) per are, sehingga harga tanah (objek lelang) nya saja yang seluas 70 M² adalah $70/100 \times Rp400.000.000,00 = Rp280.000.000,00$ (dua ratus delapan puluh juta rupiah), sedangkan harga bangunannya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), jadi harga tanah dan bangunan Obyek lelang adalah Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
Sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang menetapkan Nilai Limit Lelang sebesar Rp257.748.300,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah) tanpa melibatkan Penggugat adalah Perbuatan melawan Hukum, oleh karenanya Nilai Limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat III patut dan adil dinyatakan batal demi hukum;
29. Bahwa Lelang yang dilaksanakan pada Selasa, 26 Juni 2012 tersebut yang berdasarkan Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor 0217/SR/BSHB/2009 tertanggal 20 Mei 2009 Pasal 16 tentang Hak-Hak BANK dan Penetapan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. tanggal 25 April 2011 adalah cacad hukum, maka pelaksanaan lelang ini patut dan adil dinyatakan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya;
30. Bahwa demikian juga terhadap Tergugat IV sebagai pemenang Lelang pada tanggal 26 Juni 2012 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajan, luas 70 M², atas nama Susana yang Batal Demi Hukum tersebut, maka Tergugat IV tidak berhak untuk memiliki dan menguasai Rumah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajan, luas 70 M², atas nama Susana serta tunduk pada putusan perkara ini;
31. Bahwa Penggugat dikatakan oleh Tergugat I sejak tanggal 20 Januari 2010 sampai sekarang tidak dapat menunaikan kewajibannya adalah kebohongan belaka dan ini merupakan rekayasa Tergugat I agar punya alasan melelang, padahal yang sebenarnya adalah bahwa Tergugat I lah yang melarang Penggugat untuk mencicil kredit dan mengharuskan Penggugat untuk



segera melunasi sisa kredit karena akan dilelang dan bahkan Penggugat dilarang menabung di Bank Tergugat. Inilah itikad tidak baik Tergugat dan tidak memberikan Penggugat untuk melunasi cicilannya;

32. Bahwa perlu juga diketahui bahwa Tergugat I tidak transparan dan tidak memberikan pelayanan yang baik kepada Penggugat selaku Nasabah/Konsumen, dimana Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Surat tertanggal 2 Juli 2012 meminta Data Nasabah dan Data-Data hasil Lelang, akan tetapi dijawab oleh Tergugat I dengan mengatakan karena Penggugat sudah melaporkan ke Bank Indonesia silakan digugat dan kita ketemu di pengadilan, semestinya tanpa diminta oleh Penggugat, pihak Tergugat I telah memberikan data-data yang diminta oleh Penggugat tersebut, sehingga sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat tidak mengetahui mengenai berapa kewajiban utang Penggugat dan berapa hasil penjualan lelang dan bagaimana kelanjutannya;
33. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melelang Rumah Penggugat satu-satunya dan tempat mencari nafkah yang demikian telah berdampak pada kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat sekeluarga termasuk anak Penggugat diteror oleh keluarga Pemenang lelang dengan mengatakan kamu sekarang tidak punya rumah dan rumah yang kamu tempati adalah rumah saya sehingga mental anak Penggugat terganggu dan juga berupa hilangnya kepercayaan dari relasi dan pelanggan Penggugat kalau diperhitungkan secara financial bernilai sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka sudah patut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum bersama-sama secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
34. Bahwa Akibat Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melelang Rumah Penggugat satu-satunya dan tempat mencari nafkah yang demikian juga berdampak kerugian materiil sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah), dengan perincian Tanah seluas 70 M² seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan bangunan seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), maka sudah patut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum bersama-sama secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
35. Bahwa untuk menjamin terlaksananya isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila lalai dalam menjalankan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa klausula-klausula baku dalam perjanjian *in casu* antara Penggugat dengan Tergugat I yang memberatkan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sehingga haruslah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan hukum, bahwa Perjanjian Kredit "Ajeg Bali" Nomor 0217/SR/BSHB/2009, tanggal 20 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I beserta elemen-elemen Pendukung lainnya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Penggugat selaku Debitur tidak melakukan cidera janji/wanprestasi;
5. Menyatakan hukum bahwa Penetapan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. tanggal 25 April 2011 dan Sita Eksekusi dilaksanakan pada tanggal 18 Pebruari 2011 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan hukum bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. tanggal 25 April 2011 yang dipergunakan sebagai dasar melaksanakan lelang pada tanggal 26 Juni 2012 Jam 11.00 Wita bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Singaraja Jalan Kartini Nomor 02, Singaraja adalah cacad hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa Nilai limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I (Pemohon Lelang) dan Tergugat III (Pejabat Penjual) sebesar Rp257.748.300,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah) dan tanpa melibatkan Penggugat merupakan perbuatan sewenang-wenang dan tidak berlandaskan harga pasaran saat akan dilelang adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan hukum bahwa Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor 0132/REC/DPFR/VI/2012 tertanggal 19 April 2012, yang dimohonkan oleh Tergugat I adalah batal demi hukum;
9. Menyatakan Hukum bahwa Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Juni 2012 Jam 11.00 Wita bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Singaraja

Hal. 14 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kartini Nomor 02, Singaraja adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

10. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II yang mengabulkan permohonan Lelang yang diketahuinya melalui berkas permohonan Lelang yang jelas-jelas belum jatuh tempo yang dimohonkan oleh Tergugat I terhadap Sebidang Tanah dan Rumah/Bangunan, SHM Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan, luas 70 M², atas nama Susana (Penggugat) yang merupakan rumah satu-satunya dan juga dipakai berdagang baju yang mana hasilnya nanti dapat menghasilkan uang untuk pembayaran kredit adalah Perbuatan Melawan Hukum;
11. Menyatakan hukum bahwa Tergugat III selaku Pejabat Penjual yang mengajukan Permohonan lelang dan menjual obyek lelang adalah Perbuatan melawan hukum;
12. Menyatakan hukum bahwa Tergugat IV sebagai Pemenang Lelang/pembeli tidak berhak untuk memiliki dan menguasai Rumah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan, luas 70 M², atas nama Susana dan tunduk terhadap putusan perkara ini;
13. Menghukum Tergugat I untuk memulihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajanan, luas 70 M², atas nama SUSANA yang dijadikan jaminan Kredit dalam keadaan semula sebelum dilelang;
14. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar kewajiban melunasi sisa utangnya sebesar Rp152.023.973,43 (seratus lima puluh dua juta dua puluh tiga ribu Sembilan ratus tujuh puluh tiga koma empat puluh tiga rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 6% pertahun selama 41 (empat puluh satu) bulan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan ketentuan jangka waktu kredit tersebut dapat dipercepat apabila Penggugat menghendaki dan memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi imateriil dan materiil tersebut kepada Penggugat secara tunai dan seketika;

Hal. 15 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersama-sama secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

19. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

A T A U :

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan, kebenaran dan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Kampung Kajian atas nama Penggugat (objek sengketa) yang menurut Penggugat pelelangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* :
 - 3.1. Bahwa lelang terhadap objek sengketa *a quo* dilaksanakan atas permintaan Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Singaraja, sedangkan Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan tugas dan fungsi Tergugat II sebagaimana yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 3.2. Bahwa ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 : 3) menyatakan, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya";
 - 3.3. Bahwa selanjutnya Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengamanatkan, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";

Hal. 16 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



3.4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, fungsi dan kedudukan Tergugat II semata-mata hanya bertindak selaku perantara lelang. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas telah salah alamat;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* :

4.1 Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena telah mencampuradukkan tuntutan wanprestasi dan tuntutan perbuatan melawan hukum;

4.2 Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 menyatakan, "Penggabungan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan Wanprestasi dalam suatu gugatan tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri";

4.3 Bahwa gugatan Penggugat yang mencampuradukkan tuntutan wanprestasi dan tuntutan perbuatan melawan hukum nyata-nyata merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan Putusan Nomor 181/PDT.G/2012/PN.SGR tanggal 14 Maret 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.111.000,- (satu juta seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 83/PDT/2013/PT.Dps tanggal 25 November 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 9 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi Nomor 181/Pdt.G/2012/PN.SGR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2014;

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

1. Termohon Kasasi I, III/Tergugat I, III/Terbanding I, III pada tanggal 5 Februari 2014;
2. Termohon Kasasi II, III, IV/Tergugat II, III, IV/Terbanding II, III, IV pada tanggal 4 Februari 2014;

Kemudian Termohon Kasasi I dan II/ Tergugat I dan II/Terbanding I dan II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja masing-masing pada tanggal 26 Februari 2014 dan 17 Februari 2014;

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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan *a quo* halaman 6 alenia 4;

Bahwa pertimbangan tersebut di atas keliru karena hanya mempertimbangkan ketentuan Pasal 16 Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor 0217/SR/BSHB/2009, tertanggal 20 Mei 2009 (bukti P.1-T1 (1)) yang dijadikan acuan oleh *Judex Facti* Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor 0217/SR/BSHB/2009 tertanggal 20 Mei 2009 merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Petitem 2 dan 3 gugatan Pemohon Kasasi;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 181/Pdt.G/2012/PN.SGR, tanggal 14 Maret 2013 kurang cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd* karena:

- a. Bahwa Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor 0217/SR/BSHB/2009, tertanggal 20 Mei 2009 (bukti P.1-T1 (1)) adalah Kredit Investasi Usaha Dagang Roti dan Kue Kering dalam Jangka Waktu 60 bulan sejak tanggal 20 Mei 2009 sampai dengan 20 Mei 2014, sedangkan Termohon Kasasi I Mencabut Fasilitas Kredit Termohon Kasasi I dengan Surat Pencabutan

Hal. 18 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Nomor 0058/KCP016/BSHB/VIII/2010, Perihal : Pencabutan Fasilitas Kredit/pinjaman tertanggal 29 Agustus 2010 (P.2) dengan demikian Fasilitas Kredit belum jatuh tempo;

- b. *Judex Facti* salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan Klausula-Klausula Baku yang dipergunakan dalam Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor : 0217/SR/BSHB/2009 tertanggal 20 Mei 2009;
- c. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya hanya pertimbangkan syarat sepakat saja tanpa mempertimbangkan syarat-syarat Perjanjian yang lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer;
- d. Bahwa *Judex Facti* tersebut tidak memperhatikan dan/ atau mempertimbangkan gugatan Pemohon kasasi, karena Perjanjian Kredit "AJEG BALI" Nomor 0217/SR/BSHB/2009 tertanggal 20 Mei 2009 yang dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah merupakan Perjanjian Baku (P-1-T1 (1)) yang dibuat dan ditentukan oleh Termohon Kasasi I, dimana seharusnya setiap Perjanjian Baku/Standar yang dibuat oleh suatu Badan Usaha diwajibkan menyesuaikan klausula Baku dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- e. Bahwa terlihat dengan jelas bahwa Pasal 6, Pasal 16, Pasal 18 dalam Perjanjian Kredit tersebut bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d dan huruf h Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sehingga Perjanjian Kredit tersebut haruslah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
- f. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam mempertimbangkan bukti surat P.4 dan P.5 dari Pemohon Kasasi, dimana dengan kelicikan/etikad tidak baik Termohon Kasasi I memaksa Pemohon Kasasi mulai bulan Juni 2010 tidak boleh membayar cicilan dan menabung pada Termohon Kasasi I, sehingga buku tabungan Pemohon Kasasi (bukti surat P-4) dimatikan/ditutup, maka Pemohon Kasasi melapor kepada Bank Indonesia Cabang Denpasar, lalu pada tanggal 30 Juli 2010 Pemohon Kasasi didatangi oleh Termohon Kasasi I untuk disuruh kembali membuat Buku Tabungan menabung dan membayar cicilan (bukti P-5);
- g. Bahwa perlu diketahui bahwa setiap pembayaran cicilan kredit dibayar melalui pemotongan saldo tabungan Pemohon Kasasi oleh Termohon Kasasi I tanpa ada bukti/kitir pembayaran;

Hal. 19 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014

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)



Oleh karena Majelis Hakim telah terbukti tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi dalam persidangan maka sudah sepatutnya putusan tersebut dibatalkan. Hal ini ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2461 K/Pdt/1984 yang menegaskan : Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan karena hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan;

3. Bahwa Pengadilan Tingkat pertama keliru dan salah menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukum pada halaman 84 alenia 3 yang menolak petitum poin 9 dari Penggugat/Pemohon Kasasi, dimana *Judex Facti* tidak cermat menilai fakta-fakta persidangan bahwa pelaksanaan lelang di Pengadilan Negeri Singaraja Jalan Kartini Nomor 12 Singaraja pada tanggal 26 Juni 2012 Jam 11.00 Wita yang dilelang adalah satu obyek lelang dan bukan tiga obyek lelang sebagaimana berdasarkan Penetapan Lelang Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 22/PDT.EKS/2010/PN.SGR. tanggal 25 April 2011(Vide Kutipan Risalah Lelang (P.14-T1 (17) dan Bukti P.8-T1 (12), padahal 2 (dua) obyek lelang telah dijual dibawah tangan oleh Pemohon Kasasi atas persetujuan Termohon Kasasi I/Tergugat I-Terbanding I kepada Pak Doni selaku Pembeli sebesar Rp75.000.000,- dan hasil penjualan tersebut dibayar melalui rekening Ibu Dewi (istri Pak Doni) pada tanggal 2 Januari 2012 ke Bank Termohon Kasasi, sehingga menurut hukum harus ada Penetapan lelang yang baru dari Pengadilan Negeri Singaraja atas Permohonan Lelang Hak Tanggungan tertanggal 19 April 2012, Nomor 0132/REC/DPFR/VI/2012 (P.10 = T.I (8));
4. Bahwa *Judex Facti* keliru dan salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan perbedaan jumlah kewajiban, Bunga, Denda dan Biaya lainnya Pemohon Kasasi sebagaimana yang tercantum di Permohonan Lelang Hak Tanggungan tertanggal 19 April 2012, Nomor 0132/REC/DPFR/VI/2012 (P.10 = T.I (8)) yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi III dengan Surat Nomor 0058/KCP016/BSHB/VIII/2010, Perihal : Pencabutan Fasilitas Kredit/pinjaman tertanggal 29 Agustus 2010 (P.2), yaitu :
 - a. Di Permohonan Lelang Hak Tanggungan tanggal 19 April 2012 (P.10 = T.I.(8))

- Pokok	Rp152.023.975,43
- Bunga	Rp 70.074.695,00
- Denda	Rp 44.709.002,94



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya lainnya Rp 29.000.000,00
- Jumlah Rp295.807.671,37

Sedangkan dalam :

b. Surat Nomor 0058/KCP016/BSHB/VIII/2010, Perihal : Pencabutan Fasilitas Kredit/pinjaman tertanggal 29 Agustus 2010 (P.2) :

- Outstanding Pokok Rp227.023.973,43
- Biaya lainnya Rp 30.000.000,00 (biaya lelang).
- Tunggalan bunga Rp 29.833.896,48
- Denda Tunggalan Rp 2.874.758,31
- Total Rp289.732.628,42

Bahwa disini terlihat dengan jelas dan nyata bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana Termohon Kasasi I yang telah mencabut Fasilitas Kredit pada tanggal 29 Agustus 2010 masih melakukan pengenaan bunga, denda dan biaya lainnya (tidak jelas biaya apa yang dimaksud), hal ini adalah perbuatan melanggar hukum khususnya hukum Perbankan Indonesia;

5. Bahwa *Judex Facti* keliru dan salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan Fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dimana Termohon Kasasi I tidak mempunyai itikad baik dalam penyelesaian perkara ini yaitu :

- a. Termohon Kasasi I tidak mengembalikan sisa dari penjualan obyek lelang kepada Pemohon Kasasi, dimana menurut perhitungan Pemohon Kasasi dari Hasil penjualan 3 (tiga) obyek lelang yaitu 2 (dua) obyek lelang dijual dibawah tangan sebesar Rp75.000.000,00 dan 1 (satu) obyek lelang dijual pada saat lelang sebesar Rp272.000.000,00 jadi total penjualan sebesar Rp347.000.000,- sedangkan kewajiban total Pemohon Kasasi mengacu kepada Pencabutan Fasilitas Kredit Nomor 0058/KCP016/BSHB/VIII/2010, Perihal: Pencabutan Fasilitas Kredit/pinjaman tertanggal 29 Agustus 2010 (P.2) sebesar Rp289.732.628,42 maka menurut hukum kewajiban Termohon Kasasi I mengembalikan sisa hasil penjualan obyek lelang kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp57.267.371,58 (lima puluh tujuh juta dua ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh satu koma lima puluh delapan);
- b. Termohon Kasasi I tidak transparan dan tidak memberikan pelayanan yang baik kepada Penggugat selaku Nasabah/Konsumen, dimana Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Surat tertanggal 2 Juli 2012 meminta Data Nasabah an. Susana (Pemohon Kasasi) dan

Hal. 21 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Data-Data hasil Lelang, akan tetapi dijawab oleh Termohon Kasasi I dengan mengatakan karena Pemohon Kasasi sudah melaporkan ke Bank Indonesia silakan digugat dan kita ketemu di pengadilan, semestinya tanpa diminta oleh Penggugat, pihak Termohon Kasasi I telah memberikan data-data yang diminta oleh Pemohon Kasasi tersebut; Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan ke-1 s/d 5:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 28 Januari 2014 dan jawaban memori kasasi masing-masing tanggal 25 Februari 2014 dan 17 Februari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena tidak ada satupun alat bukti yang dapat membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat;
- Bahwa bukti surat yang diajukan Tergugat II yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada tanggal 26 Juni 2012 yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Singaraja oleh para pihak dapat dibenarkan;
- Bahwa lelang yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2012 telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang sah, dan objek lelang telah dibebani hak tanggungan, dan telah terbukti Penggugat telah wanprestasi;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Hal. 22 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUSANA** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **19 Maret 2015** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.**, dan **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.**, Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.
Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./
Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 23 hal.Put.Nomor 1654 K/Pdt/2014