



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

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

RUDIANSYAH. DJ, bertempat tinggal di Jalan Lingkar selatan, RT 040, Nomor 098, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada: ZAINUL, S.H., dan kawan, Para Advokat/Penasehat Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Liberty, Jambi (Law & Consultant Officer), beralamat di Jalan Jend. Sudirman, Lrg. Sriwijaya RT 23, Nomor 01, Kelurahan Tambak Sari, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan

1. **PT BANK BUKOPIN Tbk CABANG JAMBI**, berkedudukan di Jalan Soemantri Brojonegoro RT 11, Nomor 02, Kelurahan Payo Lebar, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;
2. **LUCYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta RT 01, Nomor 47, Kelurahan Pasir Putih;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

FIRDAUS ABU BAKAR, S.H., M.KN., Notaris/PPAT yang bertempat tinggal di Jalan KH. Ahmad Dahlan, RT 11, Nomor 02, Kelurahan Beringin, Kecamatan Pasar Jambi, Kota Jambi;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut 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 dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan persidangan Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Penggugat pada tanggal 30 Juli 2013 mengajukan Surat Permohonan Kredit Kepemilikan Rumah kepada Tergugat I, dengan jaminan/agunan tanah dan 1 (*satu*) unit bangunan rumah beralamat di Jalan Adityawarman RT. 07, Nomor 24, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 487/Thehok, penerbitan Sertipikat tanggal 1 Desember 2004, Surat Ukur Nomor 00890/2004 tanggal 20 Oktober 2004, Luas Tanah 357 M² terdaftar An. Indawani, IMB Nomor 648/144/S-2009 tanggal 28 April 2009 An. Indawani, luas bangunan 430 M², yang selanjutnya sertifikat hak milik tersebut akan dibaliknamakan ke An. Rudiansyah. DJ.;
2. Surat Permohonan Kredit Kepemilikan Rumah tanggal 30 Juli 2013 dari Penggugat telah mendapat persetujuan dari Tergugat I berupa Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 633/JMB-PIM/IX/2013, tanggal 24 September 2013, dengan Fasilitas KPR Non Fix Income: Plafond Rp800.000.000. Kegunaan Pembelian Rumah, Bentuk Kredit Installment, Jangka Waktu 144 bulan, Kewajiban Perbulan/Angsuran Kredit Perbulan Rp11.056.464,00 (ketentuan selengkapnya termuat dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 633/JMB-PIM/IX/2013 tanggal 24 September 2013);
3. Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 633/JMB-PIM/IX/2013 tanggal 24 September 2013, Penggugat telah menerima Kredit Kepemilikan Rumah Rp800.000.000,00 dari Tergugat I dan Penggugat telah melakukan Kewajiban Perbulan/Angsuran Kredit Perbulan Rp11.056.464,00 kepada Tergugat I, akan tetapi dalam perjalanannya kewajiban perbulan/angsuran kredit perbulan Rp11.056.464,00 kepada Tergugat I terjadi penunggakan pembayaran angsuran kredit perbulan kepada Tergugat I selama 23 bulan sebagaimana termuat dalam surat Tergugat I yakni: Surat Nomor 774/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengalihan Piutang (*Cessie*) An. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016 dan Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengosongan Agunan Rumah Tinggal An. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016.
4. Tergugat I telah mengirim surat kepada Penggugat dengan:
 - Surat Nomor 774/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengalihan Piutang (*Cessie*) An. Rudiansyah, DJ, tanggal 29 Juli 2016;
 - Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengosongan Agunan Rumah Tinggal An. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016, dengan alasan bahwa Tergugat I telah beberapa kali meminta kepada Penggugat secara

Halaman 2 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagaimana termuat dalam;

- Surat Peringatan I pada tanggal 8 September 2014 Nomor 738/JMB-PIM/IX/2014;
- Surat Peringatan II pada tanggal 1 Oktober 2014 Nomor 856/JMB-PIM/X/2014;
- Surat Peringatan III pada tanggal 27 November 2014 Nomor 1016/JMB-PIM/XI/2014;
- Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kredit Saudara pada tanggal 8 Oktober 2015 Nomor 15060/DRPK/X/2015;

Menurut pengakuan Penggugat Prinsipal tidak pernah menerima Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III dan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kredit tersebut di atas, sehingga menurut Penggugat Prinsipal tidaklah beralasan hukum kalau Tergugat I mengirimkan Surat Nomor 774/JMB-PIM/VII/2016, perihal pengalihan piutang (*cessie*) AN. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016 dan Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengosongan Agunan Rumah Tinggal An. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016 kepada Penggugat;

5. Antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan tidak/tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan tidak/tanpa seizin Penggugat, dengan tidak/tanpa persetujuan Penggugat dan dengan tidak/tanpa ada tanda tangan dari Penggugat: antara Tergugat I dengan Tergugat II telah membuat/menerbitkan surat perjanjian yaitu:

- Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat;
- Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat, dimana diduga/setidak-tidaknya Turut Tergugat dapat mengetahui bahwa pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang dan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) tersebut di atas sudah seharusnya diketahui Penggugat/seizin Penggugat/mendapat persetujuan Penggugat dan ada tanda tangan Penggugat antara Penggugat dengan Para Tergugat, akan tetapi dalam pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang dan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) tidak/tanpa diketahui Penggugat, tidak/tanpa seizin

Halaman 3 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat, dimana akibat hukum dari pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang dan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) tersebut adalah cacat hukum dan batal dan karenanya Turut Tergugat wajib membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan membatalkan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat;

6. Pembuatan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah membuat/menerbitkan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan membuat/menerbitkan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor. 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat, telah menimbulkan kerugian dipihak Penggugat yakni Penggugat telah kehilangan hak atas tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah beralamat di Jalan Adityawarman RT. 07, Nomor 24, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 487/Thehok, penerbitan Sertipikat tanggal 1 Desember 2004, Surat Ukur Nomor 00890/2004 tanggal 20 Oktober 2004, luas tanah 357 M² terdaftar An. Indawani, IMB Nomor 648/144/S-2009 tanggal 28 April 2009 An. Indawani, Luas Bangunan 430 M², yang selanjutnya sertifikat hak milik tersebut akan dibaliknamakan ke An. Rudiansyah. Dj./Penggugat dan karenanya pembuatan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Pembuatan/Penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor. 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan Pembuatan/Penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat

Halaman 4 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menarik kembali pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang dan menarik kembali pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) tanpa suatu beban biaya apapun dan tanpa syarat apapun dari Tergugat II dan Turut Tergugat dan mengembalikannya dalam status kredit macet, dan juga Tergugat II sudah seharusnya mengembalikan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang dan mengembalikannya pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) tanpa suatu beban biaya apapun dan tanpa syarat apapun kepada Tergugat I dan Turut Tergugat dan kepada setiap subjek hukum yang mendapatkan hak dari Para Tergugat berupa pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang dan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) sudah seharusnya mengembalikan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang dan mengembalikan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) tanpa suatu beban biaya apapun dan tanpa syarat apapun kepada Para Tergugat;

7. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sudah seharusnya Tergugat I memberikan peringatan kepada Penggugat atas menunggaknya kewajiban perbulan/angsuran kredit perbulan Rp11.056.464,00 selama 23 bulan kepada Tergugat I sebagaimana termuat dalam surat Tergugat I yakni: Surat Nomor 774/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengalihan Piutang (*Cessie*) An. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016 dan Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengosongan Agunan Rumah Tinggal An. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016 dan apabila kondisi Penggugat telah dapat dikategorikan sudah macet, maka tindakan hukum dari Tergugat I melelang jaminan/agunan Penggugat ke Kantor Lelang Negara dan kelebihan dari jual lelang wajib dikembalikan kepada Penggugat, bukan melakukan tindakan hukum seperti membuat/menerbitkan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan membuat/menerbitkan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan akibat hukum dari tindakan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka apabila jaminan/agunan berupa tanah dan 1 (*satu*) unit bangunan rumah Penggugat dijual seharga Rp1.645.550.000,00 (nilai pasar wajar) Rp254.298.672,00 (tunggakan kewajiban angsuran kredit

Halaman 5 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.maha.pengugat.ganti

8. Agar putusan ini nantiNya dilaksanakan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulya Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk: menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar sejumlah Rp33.169.392.00 setiap bulan secara tanggung renteng, terhitung semenjak putusan diucapkan, apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini;

9. Cukup beralasan menurut hukum, apabila Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilih jaminan/agunan atas tanah dan 1 (*satu*) unit bangunan rumah beralamat di Jalan Adityawarman RT. 07, Nomor 24, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 487/Thehok, penerbitan Sertifikat tanggal 1 Desember 2004, Surat Ukur Nomor 00890/2004 tanggal 20 Oktober 2004, luas tanah 357 M² terdaftar An. Indawani, IMB Nomor 648/144/S-2009 tanggal 28 April 2009 An. Indawani, luas bangunan 430 M², yang selanjutnya sertifikat hak milik tersebut akan dibaliknamakan ke An. Rudiansyah, DJ/Penggugat, yang telah dijadikan jaminan/agunan kepada Tergugat I (PT Bank Bukopin Tbk Cabang Jambi, beralamat di Jalan Soemantri Brojonegoro, RT. 11, Nomor 02, Kelurahan Payo Lebar, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi 36135, Telp (0741) 5912333);
3. Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat yang menerbitkan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., MKN., selaku



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

4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat adalah cacat hukum dan batal;
5. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan membatalkan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menarik kembali pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan menghukum dan memerintah Tergugat I untuk menarik kembali pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat, tanpa suatu beban biaya apapun dan tanpa syarat apapun dari Tergugat II dan Turut Tergugat dan mengembalikanNya dalam status kredit macet;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat dan menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu

Halaman 7 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



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

syarat apapun kepada Tergugat I dan Turut Tergugat;

8. Menghukum dan memerintahkan kepada setiap subjek hukum yang mendapatkan hak dari Para Tergugat berupa pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat, untuk mengembalikan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat, dan menghukum dan memerintahkan kepada setiap subjek hukum yang mendapatkan hak dari Para Tergugat berupa pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat, untuk mengembalikan pembuatan/penerbitan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, selaku Turut Tergugat, tanpa suatu beban biaya apapun dan tanpa syarat apapun kepada Para Tergugat;
 9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar sejumlah Rp33.169.392,00 setiap bulan secara tanggung renteng, terhitung semenjak putusan diucapkan, apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi;
 11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng/secara bersama-sama; Sekiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat, II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 8 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id/Kurang Pihak.

Gugatan Kabur.

Bahwa pada halaman 1 poin dua (2) yang berbunyi "Lucyanti, beralamat di Jalan Soekarno Hatta, RT 01, Nomor 47, Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi disebut sebagai Tergugat II,". Apabila dilihat bunyi poin tersebut sangatlah kabur karena identitas dari Tergugat II tidak lengkap. Apabila hanya mencantumkan identitas berupa nama Tergugat II, maka di Kota Jambi ini akan banyak ditemui orang yang bernama Lucyanti, namun yang bisa membedakan antara Lucyanti yang satu dengan Lucyanti yang lainnya adalah Identitas lengkap seperti: nama, tempat tanggal lahir (umur), jenis kelamin, agama dan tempat tinggal (alamat). Alamat tempat tinggal yang dicantumkan Penggugat juga tidak sesuai dengan alamat/domisili Tergugat II sesuai dengan identitas yang dimiliki Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75 tanggal 28 Juli 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 76 tanggal 28 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN. Ketidakjelasan identitas Tergugat II sebagaimana dicantumkan Penggugat dalam gugatannya sudah tidak memenuhi syarat formil untuk sebuah gugatan oleh karenanya maka gugatan Penggugat tidak jelas dan atau kabur;

Gugatan Kurang Pihak:

- a. Bahwa seterusnya lagi karena gugatan Penggugat menyangkut perbuatan hukum yang berawal dari transaksi jual beli antara Indawani sebagai penjual objek sengketa dengan Penggugat sebagai Pembeli sudah seharusnya Indawani ditarik sebagai para pihak, mengingat objek yang disengketakan ini bermula dari transaksi jual beli tersebut dan objek sengketa itu sekarang masih ditempati dan dikuasai oleh Indawani dengan cara melawan hukum. Karena objek sengketa nyata nyata secara hukum telah berpindah tangan hak kepemilikannya dari Indawani kepada Rudiansyah. DJ, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1039/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Yel Zulmardi, S.H., tanggal 3 Oktober 2013, namun Penggugat justru tidak menggugat Indawani sebagai Tergugat, maka terhadap gugatan ini Para Tergugat menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Oleh karena dengan kaburnya suatu gugatan maka konsekwensi hukumnya adalah Gugatan Penggugat harus ditolak;

II. Gugatan Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum

Bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak ada dasar hukum sama sekali hal mana yang dipermasalahkan dalam gugatan hanya menganggap Surat Peringatan (SP) I, II dan SP III tidak disampaikan kepada Penggugat, hal tersebut sangatlah mengada ada sebab Tergugat I telah menyampaikan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **Putusan yang digugat** oleh Penggugat dan akan Tergugat buktikan pada acara pembuktian di sidang yang akan datang. Oleh karena itu menurut Para Tergugat, gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ada dasar hukumnya sama sekali;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh yang Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi uraikan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara diatas mohon dimasukkan dalam Gugatan Rekonvensi ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi membantah dalil-dalil Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi, terkecuali yang diakui kebenarannya dalam jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi maupun yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jambi ini;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi semula Para Tergugat Konvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kami Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengalami kerugian yang tidak sedikit setidaknya total kerugian yang disebabkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Rp1.156.830.207.00,00 (satu miliar seratus lima puluh enam juta delapan tiga puluh ribu dua ratus tujuh rupiah) termasuk bunga Bank dan denda keterlambatan, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak Para Penggugat Rekonvensi;

Maka oleh sebab itu gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Rekonvensi harus diterima;

4. Bahwa Kerugian yang dialami oleh Penggugat I Rekonvensi dengan Rincian Kerugian adalah sebagai berikut :

a. Hutang Pokok	Rp778.279.120,00
b. Bunga	Rp202.441.108,00
c. Denda	Rp160.544.397,00
d. Penalty	<u>Rp15.565.582,00</u>
Total Kerugian Materiiil	Rp1.156.830.207,00
	Kerugian Im Metriil <u>Rp10.000.000.000,00</u>

Total Materiiil+Im materiiil Rp11.156830.207,00

Terbilang: (sebelas miliar seratus lima puluh enam juta delapan tiga puluh ribu dua ratus tujuh rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi untuk menguasai sekaligus

mengalihkan Piutang ke Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II konvensi adalah suatu perbuatan melawan hukum dan tanpa alasan hukum sehingga sangat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

Maka oleh karenanya, perbuatan Tergugat Rekonvensi patut dihukum dengan menerima Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dan seterusnya menolak Gugatan Konvensi Penggugat Konvensi;

6. Bahwa atas dasar ulah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka menimbulkan kerugian secara immateriil, karena menimbulkan rasa malu Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi terhadap penilaian Nasabah Bank Bukopin kapada Bank Bukopin (Penggugat Rekonvensi I) serta sangat menjatuhkan kredibilas Bank Bukopin (Penggugat Rekonvensi I) terhadap Bank lain sehingga kerugian immateriil apabila dihitung dengan uang maka kerugian tersebut diperkirakan tidak Kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi memohon kepada Mejlis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan dalam putusan sela agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi dapat menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara utuh dan tanpa dibebani hak apapun kemudian menyerahkan tanpa syarat;
8. Bahwa pengajuan gugatan rekonvensi ini didukung bukti bukti yang otentik serta saksi-saksi yang akurat dan wajar putusan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
9. Bahwa wajar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi Materiil berjumlah Rp1.156.830.207.00, (satu miliar seratus lima puluh enam juta delapan tiga puluh ribu dua ratus tujuh rupiah) dan immateriil berjumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagai berikut:

a. Hutang Pokok	Rp778.279.120,00
b. Bunga	Rp202.441.108,00
c. Denda	Rp160.544.397,00
d. Penalty	<u>Rp15.565.582,00</u>
Total Kerugian Materiil	Rp1.156.830.207,00
Kerugian Immateriil	<u>Rp10.000.000.000,00</u>
Total Materiil+Immateriil	Rp11.156.830.207,00

Terbilang: (sebelas miliar seratus lima puluh enam juta delapan ratus tiga puluh ribu dua ratus tujuh rupiah);

4. Menyatakan Sah dan Berlaku Surat surat yaitu:
 - a. Akta perjanjian kredit antara penggugat dengan Tergugat I Nomor 6 tanggal 3 Oktober 2013 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris Yel Zulmardi, S.H.;
 - b. Surat dengan Nomor 774/JMB-PIM/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 Perihal Pengalihan Piutang (cessie) a.n Rudiansyah dan.
 - c. Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, tanggal 29 Juli 2016 perihal tentang Pengosongan Rumah tinggal a.n Rudiansyah, dan
 - d. Akta Perjanjian jual beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 dibuat dihadapan Notaris Firdaus Abu Bakar, S.H., M.Kn.;
 - e. Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) Nomor 76 tanggal 28 Juli 2016 dibuat dihadapan Notaris Firdaus Abu Bakar, S.H., M.Kn.;
 - f. Surat Peringatan (SP) I Nomor 738/JMB-PIM/IX/2014, tanggal 8 September 2014 diterima langsung oleh Penggugat Prinsipal pada tanggal 8 September 2014;
 - g. Surat Peringatan (SP) II dengan Nomor Surat 856/JMB-PIM/X/2014 tanggal 1 Oktober 2014;
 - h. Laporan hasil kunjungan Tergugat I ke rumah Penggugat Prinsipal tertanggal 20 November 2014;
 - i. Surat Peringatan (SP) III dengan Nomor Surat 1016/JMB-PIM/XI/2014 tertanggal 27 Nopember 2014.
 - j. Surat Panggilan Untuk Penyelesaian Kredit Nomor 1052/JMB-PIM/XII/2014 tanggal 15 Desember 2014;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017

dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Tidak Dapat Diterima.

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi;

- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebahagian;
- Menyatakan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi materiil berjumlah Rp1.156.830.207.00,00 (satu miliar seratus lima puluh enam juta delapan ratus tiga puluh ribu dua ratus tujuh rupiah);
- Menyatakan Sah dan Berlaku Surat surat yaitu:
 - a. Akta perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I Nomor 6 tanggal 3 Oktober 2013 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris Yel Zulmardi, S.H.;
 - b. Surat dengan Nomor: 774/JMB-PIM/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 Perihal Pengalihan Piutang (*cessie*) a.n Rudiansyah dan
 - c. Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, tanggal 29 Juli 2016 perihal tentang Pengosongan Rumah tinggal a.n Rudiansyah, dan
 - d. Akta Perjanjian jual beli Piutang No.75 tanggal 28 Juli 2016 dibuat dihadapan Notaris Firdaus Abu Bakar, S.H., M.Kn.
 - e. Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) Nomor 76 tanggal 28 Juli 2016 dibuat dihadapan Notaris Firdaus Abu Bakar, S.H.,M.Kn.;
 - f. Surat Peringatan (SP) I Nomor 738/JMB-PIM/IX/2014 tanggal 8 September 2014 diterima langsung oleh Penggugat Prinsipal pada tanggal 8 September 2014;
 - g. Surat Peringatan (SP) II dengan Nomor Surat 856/JMB-PIM/X/2014 tanggal 1 Oktober 2014;
 - h. Laporan hasil kunjungan Tergugat I ke rumah Penggugat Prinsipal tertanggal 20 November 2014;
 - i. Surat Peringatan (SP) III dengan Nomor Surat 1016/JMB-PIM/XI/2014 tertanggal 27 Nopember 2014.
 - j. Surat Panggilan Untuk Penyelesaian Kredit Nomor 1052/JMB-PIM/XII/2014, tanggal 15 Desember 2014;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekovensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp954.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, tanggal 20 April 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat Konvensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 95/PDT.G/2016/PN Jmb *juncto* Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



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

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

1. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Reg. Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, tanggal 20 April 2017 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada hari Selasa tanggal 16 Mei 2017, sebagaimana termuat dalam Risalah Pemberitahuan Putusan Banding Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, sedangkan Pemohon Kasasi mengajukan permohonan pernyataan kasasi sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan menurut aturan hukum yang berlaku, dimana Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 46 ayat 1 menentukan "Permohonan kasasi dalam perkara perdata disampaikan secara tertulis atau lisan melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) sesudah putusan atau penetapan pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada Pemohon";

Pernyataan kasasi Pemohon Kasasi memenuhi syarat formil;

2. Permohonan pernyataan kasasi dan surat memori kasasi telah diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan menurut aturan hukum yang berlaku, dimana Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 47 ayat 1 menentukan: "dalam pengajuan permohonan kasasi Pemohon "wajib" menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar";

Surat memori kasasi Pemohon Kasasi memenuhi syarat formil;

3. *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Reg. Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, tanggal 20 April 2017, "telah salah dalam menerapkan hukum";

Judex Facti dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Reg. Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, tanggal 20 April 2017 "telah salah dalam menerapkan hukum", dengan cara mengadili sendiri, dimana dalam pertimbangan hukumnya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa gugatan dan menilai kembali putusan peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jambi Nomor 95/Pdt.G/ 2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017, dimana pertama-tama Majelis Hakim tingkat banding menemukan fakta dalam gugatan konvensi yang dibenarkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding baik dalam eksepsinya dan jawabannya maupun dalam rekonvensinya bahwa ada seseorang bernama Indawani yang seharusnya diikutkan dan diajukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, ternyata orang tersebut tidak diikut sertakan sebagai pihak, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, dimana karena ketidak ikutan orang tersebut, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dan sekaligus membenarkan pendapat dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dalam eksepsinya (sebagaimana tertera dalam halaman 2 dari jawaban Tergugat Konvensi, yang juga tertera dalam halaman 13 dari salinan putusan resmi Pengadilan Negeri Jambi Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017) menyebabkan gugatan konvensi *a quo* menjadi kurang pihak, sehingga berakibat hukum gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Reg. Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, tanggal 20 April 2017 pada halaman 8 s/d halaman 9 paragraf 2 sebagai berikut:

“Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan seksama memeriksa, meneliti dan menilai kembali putusan peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jambi Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017, dimana pertama-tama Majelis Hakim Tingkat Banding menemukan fakta dalam gugatan konvensi yang dibenarkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding baik dalam eksepsinya dan jawabannya maupun dalam rekonvensinya bahwa ada seseorang bernama Indawani yang seharusnya diikutkan dan diajukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, ternyata orang tersebut tidak diikut sertakan sebagai pihak, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, dimana karena ketidak ikutan orang tersebut, menurut Majelis Hakim tingkat banding dan sekaligus membenarkan pendapat dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dalam eksepsinya (sebagaimana tertera dalam halaman 2 dari jawaban Tergugat Konvensi, yang juga tertera dalam halaman 13 dari salinan putusan resmi Pengadilan Negeri Jambi Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017) menyebabkan gugatan konvensi *a quo* menjadi kurang pihak, sehingga berakibat hukum gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) dan sebagai konsekwensi hukumnya maka pokok

Halaman 16 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id lanjut, sedangkan gugatan rekonsvansi harus juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena gugatan rekonsvansi adalah bersifat assesoir dari gugatan konvensi”, sepatutnya/ seharusnya *Judex Facti* PT Jambi mempergunakan dasar hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa apabila debitur cidera janji, maka dilakukan pelelangan umum, sebagaimana termuat dalam Pasal 6 menentukan:

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui “pelelangan umum” serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut,

dan Pasal 20 ayat 1 menentukan :

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - b. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - c. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), “objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan” untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang terdiri dari 31 pasal, maka tidak ada satu pasalpun yang menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan dapat melakukan pengosongan agunan rumah tinggal. Dengan demikian jelas bahwa Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengosongan Agunan Rumah Tinggal An. Rudiansyah, DJ tanggal 29 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I adalah bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan karenanya Surat Nomor 775/JMB-PIM/VII/2016, Prihal Pengosongan Agunan Rumah Tinggal An. Rudiansyah. DJ, tanggal 29 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I harus dikesampingkan. Bilamana kondisi Penggugat/ Pemohon Kasasi telah dapat

Halaman 17 dari 21 halaman Putusan Nomor 2678 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/2678K/Pdt/2017

kekasasi mengenai jaminan/agunan Penggugat/Pemohon Kasasi ke Kantor Lelang Negara dan kelebihan dari jual lelang wajib dikembalikan kepada Penggugat/Pemohon Kasasi, bukan melakukan tindakan hukum seperti terbitnya : Surat Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 75, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN, selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi selaku Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi dan membuat/menerbitkan Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) Nomor 76, tanggal 28 Juli 2016 antara Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II yang dibuat/diterbitkan dihadapan Firdaus Abu Bakar, S.H., M.KN, selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi selaku Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi;

Mengacu pada aturan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka *judex Facti* PT Jambi “telah salah dalam menerapkan hukum” dan karenanya perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi Reg. Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Reg. Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, tanggal 20 April 2017, “wajib untuk diperiksa, diadili dan diputuskan oleh Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia di Mahkamah Agung Republik Indonesia-Jakarta dengan cara “Mengadili Sendiri”;

4. Pemeriksaan dan penilaian mengenai fakta hukum dalam perkara *in casu* tidak dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jambi dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi Reg. Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Jmb, tanggal 5 Januari 2017 *Juncto Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Reg. Nomor 18/PDT/2017/PT JMB, tanggal 20 April 2017, dimana terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, “maka sudah seharusnya keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasi untuk diterima seluruhnya”;

Sekiranya Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia di Mahkamah Agung Republik Indonesia-Jakarta Cq Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia di Mahkamah Agung Republik Indonesia-Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *in casu* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pemeriksaan kasasi dalam memori kasasi tanggal 29 Mei 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jambi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perolehan hak Penggugat berasal dari jual beli dengan Indawani sebagai penjual obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1039/2013, maka untuk memperjelas asal usul perolehan obyek sengketa dan pertanggungjawaban atas jual beli, Indawani harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RUDIANSYAH. DJ 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RUDIANSYAH. DJ** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/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 Selasa tanggal 28 November 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

Ketua Majelis,

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

ttd./

ttd./H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.,

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



Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp6.000,00
2. Redaksi	Rp5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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