



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

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

**BAKHTIAR**, bertempat tinggal di Dusun Lamkuta, Desa Bineh Blang, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syahrul Rizal, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Asisten Advokat pada kantor Law Firm "Syahrul Rizal & Associates", berkantor di Jalan T. Panglima Polem, Komplek Wisma Sotek/BP4, Nomor 2, Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n:

- 1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDA ACEH**, berkedudukan di Jalan Tgk. Chik Ditiro, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Acep Hadinata, Kepala KPKNL Banda Aceh dan kawan-kawan, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah DJKN Aceh *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh, berkantor di Gedung Keuangan Negara Banda Aceh Gedung C Lantai 1, Jalan Tgk. Chik Ditiro, Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2016;
- 2. PT. BANK PUNDI INDONESIA, Tbk. KANTOR CABANG BANDA ACEH**, berkedudukan di Jalan Hasan Dek, Nomor 126 AB, Kota Banda Aceh, diwakili oleh Beni Nurtantijo dan Lungguk Gultom, masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syaukany Saleh, dan kawan-kawan, selaku Karyawan Bank Pundi, berkantor di Kantor Cabang Banda Aceh, Jalan Teuku Hasan Dek, Nomor 126 AB, Kuta Alam, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;  
Mahkamah Agung tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyampaikan hasil pemeriksaan dan pertimbangan dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Pelawan pernah mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan II dengan jumlah Rp260.000.000,00 untuk keperluan investasi usaha pabrik batu bata, dengan jangka waktu terhitung sejak tanggal 24 Januari 2014 sampai dengan 24 Januari 2020, kemudian diadakan perubahan jumlah setoran dan jangka waktu berakhirnya sampai tahun 2022. Namun, Pelawan tidak mengetahui secara pasti mengenai syarat dan ketentuan yang termuat dalam perjanjian kredit, karena Terlawan II dan pihak Notaris tidak pernah memberikan salinan Perjanjian Kredit tersebut kepada Pelawan;
2. Bahwa untuk menjamin pengembalian pinjaman kredit, Pelawan telah memberikan jaminan kepada Terlawan II berupa tanah berikut bangunan rumah di atasnya, luas: 315 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bineh Blang, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh besar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 14 Tahun 1993 atas nama Bachtiar;
3. Bahwa Pelawan juga tidak memahami secara jelas mengenai pengikatan jaminan kredit tersebut (APHT), karena Terlawan II tidak pernah diberikan salinan atau foto copynya kepada Pelawan dan penandatanganan APHT dilakukan di Kantor Terlawan II, bukan dihadapan PPAT, sehingga APHT tersebut yang dijadikan dasar untuk melakukan pelelangan dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan oleh karenanya pelelangan tersebut harus pula dinyatakan batal demi hukum;
4. Bahwa Pelawan menandatangani perjanjian kredit tersebut di Kantor Terlawan II, bukan di kantor dan di hadapan Notaris, karenanya Pelawan tidak pernah membaca atau dibacakan isi perjanjian tersebut, sehingga Pelawan tidak memahami secara menyeluruh isi dari perjanjian kredit dan Perjanjian jaminan kredit. Perjanjian yang tidak ditandatangani di hadapan notaris adalah bukan merupakan perjanjian dalam bentuk akta otentik;
5. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2016 Pelawan membaca di Koran Harian Serambi Indonesia tentang Pengumuman II lelang eksekusi terhadap hak tanggungan milik Pelawan, yaitu sebidang tanah seluas 315 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 14 tanggal 7 Mei 1993 atas nama Bachtiar, terletak di Desa Bineh Blang, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00257/2014 tanggal 10 Februari 2014, dengan harga limit Rp325.000.000,00;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terdapat Pelawan yang mengajukan permohonan kepada Terlawan II mengapa harus dilakukan pelelangan secara tiba-tiba terhadap agunan milik Pelawan, bukankah selama ini Pelawan telah beriktikad baik menyetor angsurannya baik pokok maupun bunga yaitu sejak Februari 2014 sampai dengan 30 September 2015 dengan jumlah setoran seluruhnya Rp82.092.221,00 jumlah yang telah Pelawan setor tersebut, terdiri dari bunga pinjaman dan pokok pinjaman. Bahwa jumlah setoran bunga pinjaman yang telah Pelawan setor kepada Terlawan II lebih besar dari pada jumlah setoran pokok, karena jumlah bunga pada setoran awal lebih tinggi dari pada setoran akhir (bunga menurun). Apabila diperhitungkan antara jumlah bunga dengan jumlah pokok pinjaman yang wajib diangsur oleh Pelawan sampai Februari 2016 sesuai dengan jadwal angsuran yang dikeluarkan Terlawan II, maka kewajiban pengembalian pokok pinjaman hanya sebesar Rp30.000.000,00 sedangkan jumlah dana yang telah Pelawan setor seluruhnya sampai Februari 2016 adalah Rp82.092.221,00 sehingga Bank Pundi (Terlawan II) sampai Februari 2016 telah mendapatkan pengembalian dari Pelawan berupa pokok pinjaman untuk seluruhnya (Rp30.000.000,00) dan telah mendapatkan bunga/keuntungan dari Pelawan sebesar Rp52.092.221,00 ( $Rp82.092.221 - Rp30.000.000,00 = Rp52.092.221,00$ ), dengan demikian Bank Pundi (Terlawan II) sampai saat gugatan ini diajukan masih mendapatkan keuntungan dari Pelawan sebesar Rp52.092.221,00 dan tidak mungkin mengalami kerugian. Disamping itu jangka waktu berakhirnya perjanjian kredit masih sangat lama, yaitu sampai dengan tanggal 22 Mei 2022, sehingga Pelawan masih mempunyai kesempatan untuk menormalkan kembali usahanya dan memenuhi kewajibannya terhadap Terlawan II. Berdasarkan alasan tersebut di atas tidak ada alasan yang patut bagi Para Terlawan untuk mengajukan pelelangan terhadap jaminan kredit milik Pelawan, dan apabila Para Terlawan memaksakan kehendak untuk meneruskan pelelangan terhadap jaminan kredit milik Pelawan maka Para Terlawan sudah sepatutnya dinyatakan sebagai Para Terlawan yang tidak mempunyai iktikad baik;

7. Bahwa Pelawan juga telah memberitahukan kepada Terlawan II mengenai kondisi usaha Pelawan yang tidak lancar karena robohnya bangunan pabrik batu bata. Akibat musibah tersebut yang terjadi pada bulan Februari 2015, sehingga sejak saat itu usaha Pelawan macet dan mengalami kesulitan untuk melunasi angsuran kredit kepada Terlawan II. Namun demikian Pelawan telah berupaya untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kemampuan meskipun uang angsuran tersebut Pelawan peroleh dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

si sumber dana ini, maka Pelawan mengajukan pelepasan terhadap aset Pelawan kepada Terlawan I, karena Pelawan masih mempunyai iktikad baik untuk melunasi seluruh kewajibannya terhadap Terlawan II. Pelawan sedang mencari sumber dana untuk membangun kembali pabrik batu bata tersebut supaya usaha Pelawan kembali lancar dan dapat menyelesaikan kembali kewajibannya terhadap Terlawan II. Terlawan II selaku Kreditur seharusnya melakukan pembinaan dan memberi bantuan kepada Pelawan sebagai nasabah yang sedang mengalami kesulitan, bukan justru melakukan tindakan yang dapat melumpuhkan usaha Pelawan, apalagi bersikap tidak mau tahu terhadap nasib usaha Pelawan dan hanya dikarenakan belum mencapai keuntungan maksimal dari nasabah kemudian langsung mengambil tindakan melakukan pelepasan jaminan milik Pelawan;

8. Bahwa tindakan Terlawan II tersebut justru semakin membuat kondisi Pelawan semakin rugi, setelah mengalami kerugian akibat usahanya macet kemudian mengalami kerugian lagi karena aset jaminan diajukan pelepasan oleh Terlawan II. Terlawan II juga tidak pernah memberikan keringan bunga kepada Pelawan meskipun usaha pelawan sudah macet. Terlawan II juga tidak mau tahu dengan kondisi usaha Pelawan dan mengajukan pelepasan terhadap aset jaminan Pelawan dan memotong seluruh pokok dan bunga secara penuh tanpa menghiraukan kondisi usaha Pelawan dan tanpa menghiraukan jangka waktu perjanjian kredit yang masih panjang, yaaitu sampai tanggal 22 Mei 2022. Hal tersebut telah bertentangan dengan perjanjian kredit (wanprestasi) dan prinsip-prinsip dasar dari tujuan Perbankan, yang seharusnya mempunyai kewajiban untuk memajukan usaha perekonomian masyarakat, menjadi sebaliknya, justru mematikan usaha ekonomi masyarakat dan melelang aset pemilik usaha dengan memotong seluruh pokok pinjaman dan seluruh bunga, meskipun usahanya sudah macet dan jangka waktu perjanjian belum berakhir;
9. Bahwa semestinya bunga kredit tersebut pada prinsipnya merupakan keuntungan usaha yang dapat dinikmati oleh nasabah dan kreditur, namun apabila usahanya macet tentu tidak ada keuntungan yang diperoleh nasabah, dan tidak seharusnya Kreditur memaksakan diri untuk meraup keuntungan bunga pada nasabah yang sedang *collapse* bahkan sedang membutuhkan suntikan dana agar usahanya dapat berjalan kembali;
10. Bahwa tindakan Terlawan II yang mengajukan pelepasan kepada Terlawan I sebelum berakhirnya perjanjian kredit (tahun 2022) juga merupakan perbuatan wanprestasi dan perbuatan sewenang-wenang, serta melawan hukum dan telah merugikan Pelawan selaku nasabah/debitur;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebagai Pelawan, baik lagi kooperatif dalam memenuhi kewajibannya pada Terlawan II, padahal Pelawan masih mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajiban pada Terlawan II sesuai kemampuan, meskipun usaha Pelawan sedang mengalami kesulitan;

12. Bahwa dalam penentuan nilai harga limit terhadap objek lelang sebagaimana yang tersebut dalam pengumuman lelang di Harian Serambi Indonesia sangat merugikan Pelawan, karena sesungguhnya nilai harga pasaran dari objek lelang tersebut jauh lebih tinggi di atas harga limit yang ditentukan. Harga limit yang ditentukan oleh Terlawan II sebesar Rp325.000.000,00 sedangkan harga pasaran objek lelang yang sewajarnya menurut Pelawan berdasarkan dari berbagai sumber informasi lebih kurang Rp500.000.000,00;
13. Bahwa di atas tanah tersebut sebenarnya telah ada bangunan dua lantai yang nilainya lebih kurang sebesar Rp100.000.000,00 namun dalam pengikatan jaminan tidak disebutkan tentang adanya bangunan tersebut, sehingga dalam penentuan harga limit tidak dilakukan perhitungan terhadap bangunan dua lantai di atas tanah tersebut. Tindakan Para Terlawan tersebut telah merugikan Pelawan dan bertentangan dengan hukum serta merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, Pelawan keberatan dan menolak harga limit yang ditentukan oleh para Terlawan karena telah merugikan pelawan dan memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan harga limit tersebut;
14. Berdasarkan uraian posita sebagaimana tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Para Terlawan tidak mempunyai itikad baik terhadap Pelawan dan telah melakukan wanprestasi, dan perbuatan sewenang-wenang serta merugikan pelawan baik secara materil maupun moril;
15. Bahwa, apa yang akan dilakukan oleh Para Terlawan yaitu memohon dan melelang objek jaminan Pelawan adalah sangat merugikan Pelawan dan secara hukum Terlawan I tidak dapat mengeksekusi langsung terhadap objek jaminan Pelawan tersebut tanpa terlebih dahulu adanya perintah langsung dari Ketua Pengadilan Negeri, dalam hal ini adalah Ketua pengadilan Negeri Banda Aceh, hal itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1984, yang menyatakan "Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat " selanjutnya Mahkamah Agung menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat *grosse* akta hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Untuk itu





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Ketua/Majelis Hakim untuk menyatakan Terlawan II tidak memiliki kewenangan melakukan eksekusi lelang terhadap agunan Pelawan pada Terlawan I;

16. Bahwa, demikian pula berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2006 tentang Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus terlebih dahulu harus ada fiat Pengadilan Negeri. Untuk itu cukup beralasan hukum bagi Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Terlawan I tidak berwenang melakukan lelang terhadap agunan Pelawan pada Terlawan II;

17. Bahwa, pelaksanaan eksekusi lelang yang akan dilakukan oleh Terlawan I juga tidak memenuhi syarat, yaitu penjualan lelang hanya dapat dilakukan setelah lewat (1) satu bulan sejak pemberitahuan oleh Pemberi atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan tersebut juga harus ditambah pengumuman minimal pada 2 (dua) media massa serta tidak ada pihak yang keberatan. Jika hal tersebut tidak dilakukan maka eksekusi hak tanggungan tersebut batal demi hukum, sedangkan Pelawan baru mengetahui akan dilakukan eksekusi lelang terhadap agunan Pelawan pada tanggal 16 Februari 2016. Terlawan I hanya membuat pengumuman satu kali pada 1 (satu) media massa yaitu Harian Serambi Indonesia. Untuk itu pelaksanaan lelang atas agunan Pelawan yang akan dilakukan oleh Terlawan I telah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu cukup beralasan hukum bagi Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan eksekusi lelang yang akan dilakukan terhadap agunan Pelawan oleh Terlawan I tidak memenuhi syarat, tidak sah, dan batal demi hukum;

18. Bahwa, timbulnya perlawanan ini akibat tindakan Para Terlawan, maka cukup beralasan hukum untuk menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Dalam Provisionil:

Bahwa demi adanya kepastian hukum dan menghindari kerugian yang lebih besar lagi terhadap Pelawan akibat perbuatan Para Terlawan, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk dapat menunda atau menangguhkan proses pelelangan terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya, luas: 315 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bineh Blang Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh besar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 14 Tahun 1993 atas nama Bachtiar, sampai keluarnya Putusan Pengadilan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisionil:

- Menerima gugatan Provisionil dari Pelawan untuk seluruhnya;
- Menangguhkan pevelangan terhadap tanah berikut bangunan rumah di atasnya, luas: 315 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bineh Blang Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh besar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 14 Tahun 1993 atas nama Bachtiar, sampai keluarnya Putusan Pengadilan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Para Terlawan adalah Terlawan yang tidak mempunyai iktikad baik;
4. Menyatakan Terlawan I tidak berwenang untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan berupa tanah berikut bangunan rumah di atasnya, luas: 315 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bineh Blang Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh besar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 14 Tahun 1993 atas nama Bachtiar;
5. Menyatakan Eksekusi Hak Tanggungan tanah berikut bangunan rumah di atasnya, luas: 315 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bineh Blang Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh besar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 14 Tahun 1993 atas nama Bachtiar, yang akan dilakukan oleh Terlawan I tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

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

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I;
2. Eksepsi Kapasitas Hukum Sebagai Pihak Dalam Perkara (*Ekseptio Persona Standi In Judicio*);
  - a. Bahwa perlu Terlawan I sampaikan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan I didalam surat perlawanannya adalah kurang tepat, hal ini disebabkan karena Pelawan tidak mengaitkan Terlawan I dengan Pemerintah Republik Indonesia c.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah Direktorat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh, hal ini disebabkan karena KPKNL Banda Aceh bukanlah organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu Terlawan I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;

- b. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan I di atas, terbukti bahwa gugatan Pelawan yang ditujukan kepada KPKNL Banda Aceh tanpa mengkaitkan dengan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini berakibat ahwa terhadap perlawanan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
- c. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Pelawan telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara sangatlah beralasan apabila Terlawan I mohon agar perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Gugatan mengandung *obscuur libel*, karena pelawan mencampuradukan antara dalil perbuatan melawan hukum dengan dalil wanprestasi:

Majelis Hakim yang Terhormat,

Gugatan Pelawan *a quo*, mengandung unsur *obscuure libel*, karena Pelawan telah mencampuradukkan dalil gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana penjelasan sebagai berikut:

- Pada angka 8 gugatan Pelawan, mendalilkan Terlawan II tidak menghiraukan kondisi usaha Pelawan dan mengajukan pelelangan terhadap asset jaminan Pelawan tanpa menghiraukan jangka waktu perjanjian kredit yang masih panjang yaitu sampai tanggal 22 Mei 2022. Hal tersebut telah bertentangan dengan Perjanjian Kredit (wanprestasi);
- Pada angka 10 gugatan Pelawan mendalilkan bahwa tindakan Terlawan II yang mengajukan pelelangan kepada Terlawan I sebelum berakhirnya perjanjian kredit (tahun 2022) merupakan perbuatan wanprestasi dan serta melawan hukum dan telah merugikan Pelawan selaku nasabah;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap Para Terlawan II yang melakukan perhitungan terhadap bangunan dua lantai di atas tanah tersebut, tindakan Para Terlawan tersebut telah merugikan Pelawan dan bertentangan dengan hukum serta merupakan perbuatan melawan hukum (PMH);

- Pada angka 14 gugatan Pelawan mendalilkan berdasarkan uraian posita sebagaimana tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Para Terlawan tidak mempunyai itikad baik dan telah melakukan wanprestasi dan perbuatan sewenang-wenang serta merugikan Pelawan baik secara materiil maupun moril; Berdasarkan penjelasan Terlawan II diatas, Terlawan II dapat membuktikan bahwa gugatan Pelawan *a quo* mengandung unsur *obscuure libele* karena telah mencampuradukkan antara dalil wanprestasi dengan dalil perbuatan melawan hukum (PMH). Hal tersebut tidak diperkenankan dalam ketentuan atau syarat-syarat formil dalam menyusun suatu gugatan;

M. Yahya Harahap menegaskan bahwa pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum (PMH) ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan;
- dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi, *in konkreto* secara realistis adalah *wanprestasi*;
- atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanpretasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah perbuatan melawan hukum;

(*vide* M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Cetakan Keenam, halaman 455-456);

Berdasarkan penjelasan di atas, maka Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pelawan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 12/Pdt.Plw/2016/PN.Bna. tanggal 28 Juli 2017 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 128/Pdt/2016/PT.BNA. tanggal 30 Desember 2016;

Menimbang, bahwa setelah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 26 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.Plw/ 2016/PN.Bna. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Terlawan/ Para Terbanding pada tanggal 22 Februari 2017;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 8 Maret 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

A. Tenggang Waktu Pengajuan Permohonan Kasasi:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 128/PDT/2016/PT.BNA ("Putusan PT Banda Aceh") diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Januari 2017 melalui Surat Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 128/PDT/2016/PT-BNA;

Bahwa sesuai prosedur yang diatur dalam Pasal 46 Ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ("UU Nomor 14/1985") sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Atas Permohonan Kasasi Mahkamah Agung (“Undang Undang Nomor 5/2004”) dan terakhir kali diubah dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (“Undang Undang Nomor 3/2009”), Permohonan Kasasi disampaikan melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus perkara, dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan yang dimaksud diberitahukan kepada Pemohon Kasasi;

2. Bahwa Pemohon Kasasi melalui kuasa hukumnya (Syahrul Rizal, S.H., M.H.), telah mengajukan Permohonan Kasasi di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada Hari Rabu tanggal 8 Februari 2017, sehingga dengan demikian menurut ketentuan hukum acara perdata pengajuan Permohonan Kasasi ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 46 Ayat (1) Undang Undang Nomor 14/1985. Oleh karenanya, Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung Republik Indonesia menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

### B. Tenggang Waktu Pengajuan Memori Kasasi:

1. Bahwa Pasal 47 Ayat (1) Undang Undang Nomor 14/1985 mengatur mengenai pengajuan Memori Kasasi dalam hal permohonan kasasi, sebagai berikut:

“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”;

2. Bahwa Pemohon Kasasi, melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Memori Kasasi *a quo* di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada hari ini, Selasa tanggal 21 Februari 2017, sehingga dengan demikian penyampaian Memori Kasasi ini masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan kasasi Pemohon Kasasi dicatat oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh. Oleh karenanya, Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung Republik Indonesia menerima Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian pengajuan Permohonan Kasasi serta Memori Kasasi *a quo* masih dalam tenggang waktu dan cara yang telah disyaratkan menurut Pasal 46 dan Pasal 47 Undang Undang Nomor 14/1985 dan oleh karenanya sudah sepatutnya Permohonan



Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang tidak adil dan mengandung kekeliruan. Adapun alasan-alasan Pemohon Kasasi dalam mengajukan Permohonan Kasasi terhadap Putusan PT Banda Aceh, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Pengadilan Negeri Banda Aceh telah lalai untuk melengkapi putusannya dengan pertimbangan hukum yang teliti, baik dan cermat (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tidak mempertimbangkan atau telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan berupa bukti yang mendukung dalil-dalil gugatan Pelawan/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi. Oleh karena itu, Pemohon kasasi akan menyampaikan kembali alasan tersebut dalam memori kasasi ini sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak mempertimbangkan alasan keberatan Pemohon Kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh, khususnya pada halaman 44,45, dan 46 yang menyebutkan:

"Pelawan telah mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan II sebesar Rp260.000.000,00 dengan jangka waktu terhitung sejak tanggal 24 Januari 2014 sampai dengan 24 Januari 2020 dengan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan, luas 315 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bineh Blang, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14 atas nama Bachtiar (Pelawan) dan kemudian setelah dilakukan perubahan jumlah angsuran dan jangka waktu berakhir perjanjian kredit sampai tahun 2022, dan fakta-fakta yang telah diakui tersebut tidak perlu dibuktikan lagi;

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diakui, juga telah ternyata bahwa Pelawan telah menunggak (tidak lancar) untuk melunasi angsuran kredit pada Terlawan II sejak Februari 2015;

Berdasarkan bukti P-1 dan bersesuaian dengan bukti TII-3, apabila Debitur (Pelawan) tidak membayar angsuran dan atau bunga dan atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan atau perubahan dan atau perpanjangannya, dimana lewat waktu saja merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur (Pelawan) telah melalaikan kewajibannya dan sesuai dengan bunyi Pasal 8.2 perjanjian kredit, maka Bank (Terlawan II) berhak dan berwenang menjalankan hak dan wewenangnyanya atas jaminan tersebut";

Bahwa alasan pertimbangan hukum tersebut di atas sangat dangkal dan telah mengabaikan terhadap berbagai alasan perlawanan pelawan yang lainnya,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagaimana terdapat di atas adalah keliru, tidak tepat dan tidak cermat serta tidak lengkap sehingga sudah sepatutnya dinyatakan batal;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh hanya mempertimbangkan tunggakan pembayaran oleh Pelawan tanpa mempertimbangkan alasan yang Pelawan sampaikan dalam gugatan pelawan berupa penyebab pembayaran tersebut menjadi tidak lancar. Pelawan juga telah memberitahukan kepada Terlawan II mengenai kondisi usaha Pelawan yang tidak lancar karena robohnya bangunan pabrik batu bata (*force major*). Akibat musibah tersebut yang terjadi pada bulan Februari 2015, sehingga sejak saat itu usaha Pelawan macet dan mengalami kesulitan untuk melunasi angsuran kredit kepada Terlawan II. Namun demikian Pelawan telah berupaya untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kemampuan meskipun uang angsuran tersebut Pelawan peroleh dari sumber dana lain, bukan dari usaha pokok Pelawan. Seharusnya, Terlawan II tidak secara serta merta mengajukan pelelangan terhadap asset Pelawan kepada Terlawan I, karena Pelawan masih mempunyai iktikad baik untuk melunasi seluruh kewajibannya terhadap Terlawan II. Pelawan sedang mencari sumber dana untuk membangun kembali pabrik batu bata tersebut supaya usaha Pelawan kembali lancar dan dapat menyelesaikan kembali kewajibannya terhadap Terlawan II. Terlawan II selaku Kreditur seharusnya melakukan upaya restrukturisasi atau pemulihan dan pembinaan serta memberi bantuan kepada Pelawan sebagai nasabah yang sedang mengalami kesulitan, bukan justru melakukan tindakan yang dapat melumpuhkan usaha Pelawan, apalagi bersikap tidak mau tahu terhadap nasib usaha Pelawan dan hanya dikarenakan belum mencapai keuntungan maksimal dari nasabah kemudian langsung mengambil tindakan melakukan pelelangan jaminan milik Pelawan. Terlebih lagi jaminan tersebut adalah rumah satu-satunya sebagai tempat tinggal Pelawan bersama isteri dan anak-anaknya;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Pengadilan negeri Banda Aceh juga telah salah dan keliru dalam mengadili perkara *a quo* karena tidak mempertimbangkan tentang alasan dari memori banding terkait tentang Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak mempertimbangkan alasan perlawanan Pelawan mengenai pihak Bank (Terlawan II) tidak memiliki hak dan wewenang mengajukan permohonan lelang terhadap jaminan kredit tersebut karena Terlawan II tidak pernah memberikan salinan atau foto copy APHT kepada Pelawan dan penandatanganan APHT dilakukan di Kantor Terlawan II, bukan dihadapan PPAT, sehingga APHT tersebut yang dijadikan dasar untuk melakukan pelelangan dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, dan oleh karenanya pelelangan

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 1355 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan APHT, yaitu APHT tersebut dinyatakan cacat hukum dan oleh

karenanya batal demi hukum;

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Pengadilan Negeri Banda Aceh juga telah salah dan keliru dalam mengadili perkara *a quo* karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan tindakan Terlawan II yang mengajukan pelelangan kepada Terlawan I sebelum berakhirnya perjanjian kredit (tahun 2022). Terlawan II juga tidak mau tahu dengan kondisi usaha Pelawan serta mengajukan pelelangan terhadap aset jaminan Pelawan dan memotong seluruh pokok dan bunga secara penuh tanpa menghiraukan kondisi usaha Pelawan dan tanpa menghiraukan jangka waktu perjanjian kredit yang masih panjang. Hal tersebut telah bertentangan dengan perjanjian kredit (*wanprestasi*) dan prinsip-prinsip dasar dari tujuan Perbankan, yang seharusnya Bank mempunyai kewajiban untuk memajukan usaha perekonomian masyarakat, justru menjadi sebaliknya, yaitu mematikan usaha ekonomi masyarakat dan melelang asset pemilik usaha dengan memotong seluruh pokok pinjaman dan seluruh bunga, meskipun usahanya sudah macet dan jangka waktu perjanjian belum berakhir. Semestinya bunga kredit tersebut pada prinsipnya merupakan keuntungan usaha yang dapat dinikmati oleh nasabah dan kreditur, namun apabila usahanya macet tentu tidak ada keuntungan yang diperoleh nasabah, dan tidak seharusnya Kreditur memaksakan diri untuk meraup keuntungan bunga pada nasabah yang sedang *collapse* bahkan sedang membutuhkan suntikan dana agar usahanya dapat berjalan kembali;

Tindakan Terlawan II yang mengajukan pelelangan kepada Terlawan I sebelum berakhirnya perjanjian kredit (tahun 2022) juga merupakan perbuatan *wanprestasi* dan perbuatan sewenang-wenang, serta melawan hukum dan telah merugikan Pelawan selaku nasabah/debitur;

Di dalam permohonan lelang, Terlawan II menyebutkan seolah-olah Pelawan tidak lagi kooperatif dalam memenuhi kewajibannya pada Terlawan II, padahal Pelawan masih mempunyai itikat baik untuk memenuhi kewajiban pada Terlawan II sesuai kemampuan, meskipun usaha pelawan sedang mengalami kesulitan, namun hal tersebut juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh dan Pengadilan Tinggi Banda Aceh;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 21 Februari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Maret 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai berikut:

Bahwa Penggugat sebaga Debitur mempunyai hutang yang sudah jatuh tempo kepada Tergugat II/Bank Pundi Indonesia yang sudah jatuh tempo tetapi tidak dibayar oleh Penggugat;

Bahwa maka untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil jual lelang barang agunan yang telah diserahkan oleh Penggugat;

Bahwa untuk pelelangan tersebut tidak perlu izin dari Penggugat karena dalam akta pemberian hak agunan Penggugat sudah memberikan kuasa untuk pelelangan jika Penggugat wanprestasi;

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

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

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

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **BAKHTIAR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

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

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,  
1963 0325 1988 031 001



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