



**PUTUSAN**

Nomor 3456 K/Pdt/2015

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

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

**SLAMET CAZURI**, bertempat tinggal di Desa Pakumbulan RT.11  
RW.05, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA WILAYAH IX DJKN SEMARANG Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN NEGARA DAN LELANG PEKALONGAN**, berkedudukan di Jalan Sriwijaya Nomor 1 Pekalongan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H.,LL.M. dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kementerian Keuangan RI dan KPKNL Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2013;
2. **DIREKTUR PT. BANK DANAMON INDONESIA TBK Cq. SUBUR SAPUTRA (ASSET LIQUIDATION UNIT MANAGER PT BANK DANAMON INDONESIA TBK REGIONAL COLLECTION SEMM CIREBON Cq. BANK DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT PASAR BANYU URIP PEKALONGAN**, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto Nomor 186, Kradenan, Pekalongan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Purwantoro dan kawan-kawan, karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk. qq. Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Banyu Urip Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2013;
3. **OKY HENDY PRASETYA**, bertempat tinggal di Dk. Kamal RT.03 RW.03, Desa Lumansari, Kecamatan Gemuh, Kabupaten Kendal;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n



**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA Cq.  
WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEMARANG  
Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN**

**PEKALONGAN**, dalam hal ini memberi kuasa kepada Khaida Indriyani dan kawan-kawan, para pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2013 ;

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 dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekalongan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat II telah memberikan Fasilitas Kredit Kepada Penggugat sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 512 atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Cazuri sesuai Perjanjian kredit yang ditulis oleh Tergugat II dengan Titel Perjanjian Kredit Nomor 008/PKBNYRP/0307 dan atas perjanjian kredit *aquo* Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan kredit kepada Tergugat II sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
2. Bahwa pada waktu perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II, Penggugat hanya disuruh menandatangani saja tanpa diberikan kesempatan oleh Tergugat II untuk mempelajari isi perjanjiannya *a quo*, sehingga Penggugat tidak mengetahui secara jelas apa yang telah ditandatangani oleh Penggugat, Penggugat hanya diberikan penjelasan terkait hutang pokok Penggugat terhadap Tergugat II dan kewajiban pembayarannya;
3. Bahwa selama terikat dalam perjanjian kredit Penggugat telah melakukan cicilan pembayaran Kredit beberapa kali Kepada Tergugat II melalui potongan langsung terhadap buku tabungan Penggugat oleh Tergugat II;
4. Bahwa Usaha Penggugat mengalami kemacetan sehingga Penggugat mengalami ketelatan Pembayaran Kepada Tergugat II (Bank Danamon Simpan Pinjam unit Jatibarang Kidul Brebes);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat II telah memberikan surat peringatan I kepada Penggugat dengan Nomor Surat 007/SP BNYRP/2008 Tertanggal 10 Desember 2008 dimana Tergugat II telah menyimpulkan bahwa Pertanggal 10 Desember 2008 Penggugat dianggap oleh Tergugat II mempunyai kewajiban harus membayar cicilan Kredit Kepada Tergugat II dengan Rincian:
  - a. *Outstanding* sebesar Rp47.624.574,00 (empat puluh tujuh juta enam ratus dua puluh empat ribu lima ratus tujuh puluh empat rupiah);
  - b. Tunggakan Pokok sebesar Rp1.447.500,00 (satu juta empat ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
  - c. Tunggakan Bunga sebesar Rp1.401.012 (satu juta empat ratus satu ribu dua belas rupiah);
  - d. Denda Rp80.162,00 (delapan puluh ribu seratus enam puluh dua rupiah);
6. Bahwa atas surat peringatan Tergugat II Tersebut Penggugat jelas tentu kiranya merasa keberatan karena sangat merugikan Penggugat, dikarenakan tidak pernah dijelaskan sebelumnya oleh Tergugat II dan jika memang Penggugat pernah menandatangani surat-surat persetujuan dengan Tergugat II yang tidak Pernah Penggugat pelajari sebelumnya, maka Pencantuman *Klausula* baku mengenai denda keterlambatan serta bunga adalah batal demi hukum karena disertai akal-akalan Tergugat II sehingga atas ketentuan segala bunga, serta sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit *aquo* adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, ini sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 2027/K/Pdt/1984 Tanggal 23 April 1986 yang menyebutkan bahwa denda keterlambatan yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok merupakan bunga terselubung, maka berdasarkan azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan, karenanya tuntutan atas pembayaran tersebut harus ditolak;
7. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2009 Tergugat II telah mengirimkan surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi atas objek jaminan milik Penggugat dan Tergugat *aquo*, dengan nomor suratnya 36/SK-RSH Crb/12.09, akan dilaksanakan pada Tanggal 17 Desember 2009;
8. Bahwa surat pemberitahuan Lelang tersebut adalah merupakan bentuk penekanan terhadap Penggugat untuk memenuhi apa yang menjadi kehendak Tergugat II, sebagaimana disebutkan dalam surat peringatan I Tergugat II, dengan berdasar pada perjanjian kredit yang menurut Tergugat II telah ditandatangani bersama;

Halaman 3 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Pada Tanggal 12 April 2013 Tergugat I telah mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 161/2013 dengan menyebutkan telah dilakukan lelang atas objek jaminan Milik Penggugat *aquo*, yang dilakukannya atas dasar permohonan Lelang dari Tergugat II, dan sesuai dengan kutipan Risalah Lelang *a quo* telah ditetapkan pemenang lelangnya yaitu Tergugat III dengan harga pembelian sebesar Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah);
10. Bahwa tindakan Tergugat I, yang telah melakukan Pelelangan Terhadap objek jaminan milik Penggugat *aquo*, yang hanya didasarkan pada Pertimbangan Permohonan dari Tergugat II, dan adanya Tergugat III melakukan pembelian atas objek jaminan milik Penggugat *aquo* serta adanya Tergugat IV yang telah merubah nama hak kepemilikan objek jaminan milik Penggugat *aquo* yang dilakukannya atas dasar pelaksanaan Lelang yang cacat secara hukum, adalah merupakan rangkaian Persekongkolan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk melakukan eksekusi atas jaminan milik Penggugat *aquo*, tanpa memperhatikan hak-hak Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
11. Bahwa sesuai Kutipan Risalah lelang Nomor 161/2013 Tertanggal 12 April 2013 salah satu dasar dari pelaksanaan lelang adalah adanya Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B-1567/SK-RSH Crb/03.13 Tertanggal 01 Maret 2013 yang diajukan oleh Subur Saputra dalam jabatannya sebagai Manager Asset Liquidation Cirebon, surat permohonan tersebut secara hukum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dikarenakan Tergugat II dalam kapasitas dudukannya secara hukum tidak berhak untuk mewakili PT. Bank Danamon Tbk melakukan tindakan hukum, karena kewenangan tersebut berada pada Direktur Perusahaan, sesuai dengan ketentuan Pasal 98 Ayat (1) Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;
12. Bahwa sebenarnya Tergugat I dan Tergugat II Mengetahui adanya Pelanggaran hukum terhadap Perjanjian Kredit Nomor 008/PKBNYRP/0307 antara Penggugat dengan Tergugat II hal tersebut dapat ditandai oleh adanya *klausula-klausula* baku dalam perjanjian kredit *aquo* adalah tidak mempunyai keseimbangan antara para pihak, namun demikian baik Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukan proses lelang atas barang jaminan milik penggugat *aquo*, dengan berdalih pada sifat *parate eksekusi* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Halaman 4 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa penilaian atas harga limit penjualan oleh Tergugat I dan II atas objek jaminan milik Penggugat *aquo* tidak didasarkan pada rekayasa Tergugat I dan Tergugat II, dikarenakan atas objek jaminan milik Penggugat *aquo* sesuai dengan Laporan Penilaian Harga Tanah dan Bangunan milik Penggugat oleh Kantor Penilai Publik Sih Wiryadi & Rekan sebesar Rp258.860.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan nilai jual cepat sebesar Rp207.088.000,00 (dua ratus tujuh juta delapan puluh delapan ribu rupiah), maka dan oleh karenanya antara Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah jelas melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara merekayasa nilai penjualan atas objek jaminan milik penggugat *aquo*, tanpa dasar penilaian yang wajar, dan hanya berdasarkan pada pandangan menutup nilai tanggungan hutang Penggugat pada Tergugat II;
14. Bahwa oleh *karena* Perjanjian Hak Tanggungan pada Prinsipnya adalah bersifat *Accessoir* dari Perjanjian Pokok, artinya bahwa perjanjian Hak Tanggungan adalah bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, dimana perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dapat dijamin, namun demikian dikarenakan secara fakta proses perjanjian pemberian fasilitas kredit dari Tergugat II Kepada Penggugat *Aquo bertentangan dengan* hukum maka sifat *parate eksekusi* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, tidak dapat dilaksanakan, sehingga seluruh akibat hasil pelaksanaan lelang *aquo* secara hukum adalah Batal Demi hukum atau setidaknya-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
15. Bahwa sesuai dengan rangkaian fakta-fakta hukum tersebut sudah jelas baik tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
16. Bahwa akibat pelaksanaan eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II dan Tergugat I dengan pemenangnya adalah Tergugat III, dan kecerobohan dari Turut Tergugat I dalam memindah namakan hak kepemilikan atas objek jaminan milik Penggugat *aquo*, maka sudah jelas tentu kiranya Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp1.258.860.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), dengan rincian:
  1. kerugian pada harga jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat sebesar Rp258.860.000 (dua ratus lima puluh delapan juta delapan

Halaman 5 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Halaman 5





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus enam puluh ribu rupiah);

2. Kerugian Imateriil, sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

17. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan gugatan Penggugat, dikemudian hari agar tidak menjadi tuntutan yang sia-sia (*ilusior*), maka mohon kepada Majelis yang mengadili perkara *aquo* berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Tanah dan Bangunan Rumah Tempat Tinggal Tergugat III di Dukuh Kamal RT.03 RW.03 Desa Lumansari Kecamatan Gemuh Kabupaten Kendal, dan Tanah dan bangunan beserta Beserta Isinya milik Tergugat II yang terletak di Jalan Gatot Subroto Nomor 186 Kradenan Pekalongan;

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

## Dalam Provisi

1. Memerintahkan Kepada Tergugat IV Untuk segera merubah kembali Pemindahan Nama Hak kepemilikan atas sertifikat hak milik Nomor 512 atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Cazuri;
2. Menyatakan Menunda Pelaksanaan Pengosongan atas tanah dan bangunan sertifikat hak milik Nomor 512 yang terletak di Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Cazuri sampai ada keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

## Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Eksekusi Lelang sesuai kutipan Risalah Lelang Nomor 161/2013 dan pengalihan nama pada sertifikat hak kepemilikan Nomor 512 atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Cazuri menjadi nama Tergugat III adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV membayar kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp1. 258.860.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), dengan rincian:

Halaman 6 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

### Disclaimer

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



- a. kerugian pada harga jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat sebesar Rp258.860.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);
- b. Kerugian Imateriil, sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservator Beslag*) Tanah dan Bangunan Rumah Tempat Tinggal Tergugat III di Dukuh Kamal RT.03 RW.03 Desa Lumansari Kecamatan Gemuh Kabupaten Kendal, dan Tanah dan bangunan beserta Beserta Isinya milik Tergugat II yang terletak di Jalan Gatot Subroto Nomor 186 Kradenan Pekalongan;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar biaya Perkara secara tanggung renteng;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, *verzet* ataupun upaya hukum lain;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon diputus dengan putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi Tergugat I dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara *a quo*.
  - a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan tindakan Tergugat I yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat dengan nilai limit yang menurut Pelawan di bawah harga pasar;
  - b. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan, penentuan nilai limit atas barang jaminan milik Penggugat merupakan tanggung jawab dari Penjual (Tergugat II), dan Tergugat I tidak berwenang mencampuri besaran nilai limit tersebut, sesuai dengan Pasal 1 angka 26 dan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - c. Bahwa selain itu, Tergugat II menjamin akan bertanggungjawab terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dari pelaksanaan lelang dan juga akan bertanggungjawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang timbul, sebagaimana dinyatakan oleh Tergugat II dalam Surat Pernyataan tanggal 18 Desember 2012, Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Nomor 93/2010;
  - d. Bahwa meskipun Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan melihat fakta hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan Tergugat I tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat Tergugat II menjamin membebaskan Tergugat I dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

A. Pengadilan Negeri Pekalongan Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan/atau Mengadili Perkara (*Kompetensi Absolut*).

1. Bahwa terang dan senyatanya dasar dari diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari permohonan eksekusi Tergugat II kepada Tergugat I sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit yang diberikan sehubungan macetnya kredit Penggugat kepada Tergugat II dengan jaminan hutang sebagaimana ternyata dalam :

- Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 512 tercatat atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet BN Cazuri berdasarkan Surat Ukur Nomor 196/PKBL/2044 tertanggal 27 Mei 2004 terletak di Desa Pakumbulan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut Objek Sengketa yang terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana:

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) senilai Rp56.250.000,00 (lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) Nomor 01134/2009 tertanggal 1 Oktober 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 286/20/HT/BWR/IX/2009 tertanggal 10 September 2009 dibuat oleh dan dihadapan Catur Noviyanti, S.H., Notaris/PPAT di Pekalongan; sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena atas Objek Sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka telah memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat II sebagai Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Penggugat selaku Debitur, dengan sepengetahuan dan sepersetujuan Nur

Halaman 8 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ainis Binti Nawam dan Slamet BN Cazuri sebagai Penjamin selaku istri Penggugat dan Penggugat sendiri sehingga karenanya secara hukum Tergugat II harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

2. Bahwa senyatanya karena persyaratan yuridis formil atas permohonan lelang Tergugat II kepada Tergugat I telah dipenuhi maka adalah sah secara hukum pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 11 April 2013 sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 dengan pemenang lelang Tergugat III;
3. Bahwa benar karena Tergugat III adalah pemenang lelang atas Objek Sengketa maka Tergugat III secara hukum berhak dan berwenang mencatatkan peralihan hak atas Objek Sengketa melalui pelaksanaan eksekusi lelang Tergugat I yang selanjutnya diterbitkanlah Sertipikat Tanah sebagai bukti kepemilikan sempurna atas Objek Sengketa dari semula atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Cazuri selanjutnya menjadi keatas nama Tergugat III;
4. Bahwa senyatanya tindakan Tergugat I selaku Institusi Pemerintah Republik Indonesia yang berhak dan telah ditunjuk oleh Pemerintah dan serta diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan Objek Sengketa atas permohonan lelang dari Tergugat II yang selanjutnya dikuatkan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 dengan pemenang lelang Tergugat III adalah mendasarkan pada Pasal 6 Jo. Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
5. Bahwa senyatanya pula harus juga dipahami dan dimengerti oleh Penggugat jika Sertipikat tanah adalah berlaku sebagai alat bukti kuat dan sah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang terhadapnya diberikan kewenangan untuk melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah sehingga keputusan yang diberikan utamanya berkaitan dengan penerbitan sertipikat tanah atas Objek Sengketa secara hukum adalah menjadi Keputusan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa terang dan jelas karena produk hukum yang diterbitkan oleh

Halaman 9 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I berupa Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 maupun penerbitan Sertipikat Tanah atas Objek Sengketa oleh Tergugat IV dari atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet BN Cazuri menjadi ke atas-nama Tergugat III jelas dan senyatanya merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili secara *ex officio* dan atau dibuat Pejabat yang berwenang dan atau ditunjuk Pemerintah *in casu* Tergugat I dan Tergugat IV adalah bertindak selaku dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sehingga karenanya dalam hal Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat IV sehubungan lelang eksekusi hak tanggungan dan penerbitan sertipikat tanah atas Objek Sengketa maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Pekalongan. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang untuk memeriksa/mengadili perkara *a quo* secara absolut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima [*Niet Ontvankelijk verklaard*];

B. Gugatan Penggugat Didasarkan Pada Itikad Tidak Baik (*Te Kwader Throuw*).

1. Bahwa Tergugat II sangat meragukan dan atau mempertanyakan itikad baik Penggugat dalam pengajuan gugatan *a quo* karena senyatanya Penggugat baru saat ini mengajukan gugatan yang seharusnya diajukan ketika lelang eksekusi hak tanggungan Objek Sengketa belum terlaksana dengan melakukan upaya hukum perlawanan karena pada saat sebelum lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa dilaksanakan guna pemenuhan asas publisitas terhadapnya telah dilakukan pengumuman dihadapan khalayak umum;
2. Bahwa senyatanya pada saat dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I atas Objek Sengketa baik pada saat lelang ke-1 (Satu) pada

Halaman 10 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 April 2013 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 dengan pemenang lelang Tergugat III, senyatanya Penggugat pada saat sebelum lelang tidak pernah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya yang macet kepada Tergugat II maupun mengajukan upaya hukum apapun atas lelang yang sudah terlaksana, dan baru sekarang mengajukan gugatan *aquo* karenanya secara hukum Penggugat haruslah dianggap membenarkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek Sengketa yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I;

3. Bahwa karenanya demikian menjadi terang dan jelas sebagaimana dalil-dalil Tergugat II tersebut diatas jika gugatan sebagaimana perlawanan *aquo* adalah didasarkan pada itikad tidak baik dari Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

- C. Orang Yang bertindak Sebagai Penggugat Dalam Gugatan Kurang Lengkap/Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01134/2009 tertanggal 1 Oktober 2009 yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I cacat hukum karena telah merugikan pihak Penggugat. Namun dalam gugatannya, Penggugat tidak menarik Notaris/PPAT Catur Noviyanti, S.H., sebagai pihak dalam perkara, karena Notaris/PPAT merupakan pejabat publik yang telah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 286/20/HT/BWR/IX/2009 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01134/2009 yang merupakan dasar bagi Tergugat I untuk melakukan pelelangan;

2. Secara hukum, dengan tidak ditariknya Notaris/PPAT Catur Noviyanti, S.H., sebagai Tergugat maka gugatan Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak, sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugatakan tetapi belum digugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

d. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

1. Posita dan Petitum gugatan saling bertentangan.

- a) Bahwa dalam butir 2, butir 6, butir 12 dan butir 14 posita gugatan, secara garis besar Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian Kredit Nomor 008/PKBNYRP/0307 tertanggal 16 Maret 2007 sebagaimana telah diubah dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 005/PK TOPUP/1007 tertanggal 9 Oktober 2007 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II sangat merugikan Penggugat, karena merupakan perjanjian dengan *klausula* baku yang tidak memperhatikan asas keseimbangan dalam kontrak sehingga seharusnya batal demi hukum;
- b) Akan tetapi dalam Petitum gugatan, Penggugat tidak memohonkan kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Perjanjian Kredit Nomor 008/PK BNYRP/0307 tertanggal 16 Maret 2007 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 005/PK TOP UP/1007 tertanggal 9 Oktober 2007, padahal dasar Penggugat mengajukan petitum butir 2 dalam Kompensi adalah karena Perjanjian Kredit tidak sah dan batal demi hukum sebagaimana didalilkan dalam butir 2, 6, 12 dan butir 14 posita gugatan, Dengan tidak dimohonkannya pembatalan PK, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak menginginkan Perjanjian Kredit tersebut dibatalkan;
- c) Dengan tidak dibatalkannya Perjanjian Kredit Nomor 008/PK BNYRP/0307 tertanggal 16 Maret 2007 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 005/PK TOP UP/1007 tertanggal 9 Oktober 2007 maka pelaksanaan eksekusi lelang sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 dan pengalihan nama pada SHM Nomor 512 adalah sah secara hukum;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terlihat adanya pertentangan antara Posita dengan Petitum Penggugat sehingga gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), dengan demikian Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Halaman 12 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah memberikan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl. tanggal 9 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang mengadili perkara Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.686.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 127/Pdt/2014/PT.SMG tanggal 4 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.G/2013/ PN.Pkl Jo Nomor 127/Pdt/2014/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 oktober 2014;

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

1. Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 10 Oktober 2014;
2. Tergugat III pada tanggal 15 Oktober 2014;
3. Turut Tergugat 9 Oktober 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 20 Oktober 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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pemohon kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Pekalongan dan Putusan Pengadilan Tinggi di Semarang dalam perkara *aquo* dimana baik Pengadilan Negeri

Halaman 13 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekalongan maupun Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang sependapat bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan tidak mempunyai wewenang untuk mengadili perkara *a quo*, dan mengabulkan eksepsi dari Termohon kasasi II;

2. *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam menjatuhkan putusannya tidak melaksanakan ketentuan undang-undang dan telah salah menerapkan hukum serta terlalu singkat atau tidak saksama dalam memberikan pertimbangan :

- Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam Perkara Nomor 127/Pdt/2014/PT.Smg tertanggal 4 Juli 2014 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, karena Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 5 dan 6 Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang *a quo* yang menyatakan :

“Menimbang, Bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa meneliti dan mencermati secara saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2013/ PN.Pkl tanggal 9 Januari 2014 telah pula membaca dan memperhatikan dengan saksama memori banding Pembanding/ Penggugat dan kontra memori Banding dari Terbanding I/Tergugat I, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan semuanya telah dipertimbangkan Hakim Tingkat Pertama maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam Putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam Putusan di tingkat Banding....”;

- Bahwa pertimbangan demikian adalah sangat sumier karena sama sekali tidak memberikan pertimbangannya sendiri mengenai bukti-bukti surat maupun bukti-bukti lain yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi dimuka persidangan pengadilan Tingkat Pertama;
- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang *a quo*, adalah tidak mendasar dan serta telah lalai tanpa memperhatikan secara saksama apa yang terungkap dan terdapat

Halaman 14 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



dalam fakta-fakta persidangan pada Pengadilan Negeri Pekalongan dalam perkara *a quo*, sehingga melahirkan salah dalam penerapan hukum, kelalaian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dapat dilihat dari putusannya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan dalam perkara *a quo* dengan menyatakan bahwa “Tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan....”, tanpa memperhatikan pokok permasalahan subjek gugatan yang diperkarakan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, dimana Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi secara jelas dan tegas yang dijadikan sebagai subjek gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi adalah perbuatan para Tergugat/Termohon Kasasi yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dikarenakan tindakannya dengan secara sengaja melakukan pengikatan Kredit dan Pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan tidak mengindahkan perundang-undangan atau dilakukan dengan maksud buruk sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat/Pembanding/Pemohon kasasi maka dan oleh karenanya secara hukum Pengadilan Negeri Pekalongan mempunyai hak untuk mengadili perkara *a quo*, dan menyatakan bahwa hasil putusan lelang eksekusi atas objek Perkara *a quo* dinyatakan tidak mengikat. (Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, bahwa pemutusan secara sepihak suatu perjanjian harus melalui putusan hakim);

- Dengan sikap demikian membuktikan bahwa Hakim pada tingkat banding tidak melaksanakan kewajiban untuk memeriksa perkara yang diajukan kepadanya sebagaimana yang diatur dan ditentukan Undang-undang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan :  
“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan. I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;
- Bahwa dalam acara pemeriksaan tingkat banding, adalah Hakim tingkat banding ditugasi oleh undang-undang untuk mengadili dengan



memeriksa kembali fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dengan didasarkan kepada keterangan bukti-bukti dan segala yang terjadi di persidangan, yang dijadikan dasar dalam memutus perkara ini. Bahwa pertimbangan hakim tingkat banding yang hanya mengambil alih pertimbangan hakim tingkat pertama tanpa memberikan pertimbangannya sendiri adalah merupakan kesalahan dan telah mengadili dengan tidak mengindahkan ketentuan Undang Undang

- Bahwa oleh karena putusan tingkat banding terbukti terlalu singkat (*"onvoldoende gemotiveerd"*) dan terbukti pula telah mengadili dengan tidak mengindahkan ketentuan Undang Undang (tidak melaksanakan kewajibannya untuk memeriksa perkara yang diajukan kepadanya) sehingga putusan yang demikian patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (Sesuai Yurispundensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1604.K/Pdt/1984, Tgl 26 september 1985 dan Nomor 3766 K/Pdt 1985, Tgl 28 Februari 1987);
  - Oleh Karena, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam Perkara Nomor 127/Pdt/2014/PT.Smg tertanggal 4 Juli 2014 yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan dengan perkara Nomor 31/Pdt.G./2013/PN.Pkl, tanggal 9 Januari 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan/Pengadilan Tingkat Pertama tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;
3. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tingkat Banding) dalam pertimbangannya Nomor 127/Pdt/2014/PT.Smg halaman 5 paragraf ke 2 yang hanya memperhatikan dalam pertimbangannya "...telah membaca dan memperhatikan dengan saksama memori banding dan kontra memori banding dari Pembanding I Penggugat dan Kontra Memori Banding Pembanding I/Tergugat I, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dipertimbangkan semua telah dipertimbangkan Hakim Tingkat pertama maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama ..."
- Bahwa dengan hanya memperhatikan memori banding Pembanding/Penggugat dan kontra memori banding Pembanding I/Tergugat I sekarang Termohon Kasasi I dalam sebuah perkara merupakan kesalahan dalam menerapkan hukum karena tanpa memeriksa dan mempertimbangkan secara keseluruhan baik fakta, Pengakuan serta bukti-bukti yang ada dalam persidangan atau Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Pertama, Yurispundensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tgl 9-10-1975 Nomor 951 K/Sip/1973;

"Cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah tingkat kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding adalah salah. Seharusnya Hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai pengetrapan hukumnya";

- Bahwa keberatan Penggugat atas putusan Pengadilan Negeri Pekalongan dalam perkara *a quo*, sebenarnya dalam permohonan memori bandingnya telah diungkapkan namun dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Hakim Tinggi *a quo*, tidak dijadikan sebagai suatu alasan yang baru, dan tanpa dasar pertimbangan hukum yang jelas atas keberatan yang diajukan Penggugat/Pembanding yang sekarang Pemohon Kasasi dalam permohonan bandingnya, Pengadilan Tinggi di Semarang dalam perkara *a quo* menyatakan bahwa tidak ada yang perlu dipertimbangkan lagi, hal tersebut menandakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah lalai dalam memperhatikan dan melihat berkas sehingga salah dalam penerapan hukumnya;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan maupun Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang *a quo* telah lalai dengan tidak menjadikannya sebagai pertimbangan bahwa sebenarnya yang menjadi objek perkara (*Objektum litis*) dalam perkara tersebut adalah bukan keputusan Tata Usaha Negara atau sertifikat hak dan atau hasil putusan pelaksanaan lelang tersebut, melainkan hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dilanggar sebagai akibat keluarnya sertifikat tersebut. Sehingga dengan ketentuan Pasal 25 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman Peradilan Umum berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Pidana dan Perdata sesuai dengan ketentuan peraturan Perundangan-undangan;
- Bahwa sebagaimana Pasal 28 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menjelaskan bahwa akibat adanya penyalahgunaan keadaan dari salah satu pihak dalam posisi yang kuat dan keadaan yang menguntungkan, sehingga merugikan pihak lain yang dalam posisi lemah, adalah merupakan perbuatan yang tidak patut dan tercela, Hakim wajib memulihkan keseimbangan

Halaman 17 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



dan rasa keadilan masyarakat;

- Bahwa selain daripada ketentuan peraturan Perundang-undangan tersebut gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi juga sesuai dengan hukum acara yang berlaku bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penguasa diantaranya adalah :
  1. Putusan Mahkamah Agung tgl 14-11-1974 Nomor 339 K/Sip/1973 “*onrechtmatige overheidsdaad*” Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadilinya;
  2. Putusan Mahkamah Agung tgl 21-11-1973 Nomor 662 K/Sip/1973; Gugatan yang ditujukan kepada Wali Kota atas dalih bahwa putusan wali kota yang berisi perintah kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah dalam perkara adalah melanggar hukum dan tidak sesuai dengan P.P Nomor 49/1963 adalah bukan perkara sewa-menyewa termasuk dalam P.P. Nomor 49/1963 dan Pengadilan berhak memeriksanya;
  3. Putusan Mahkamah Agung tgl 19 April 1977 Nomor 1511. K/Sip/1975; Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan mempertimbangkan:  
Bahwa karena ternyata gugatan Penggugat bukanlah mengenai sewa menyewa, tetapi mengenai perbuatan dursusila (*onrechtmatige daad*), maka perkara termasuk wewenang Pengadilan Negeri untuk mengadilinya;
  4. Putusan Mahkamah Agung tgl 30-12-1975 Nomor 630. K/Sip/1973 (Sumber : Rangkuman Yurispundensi Mahkamah Agung RI, Catatan Kedua, Mahkamah Agung RI. 1993, hlm. 269)  
“Bahwa Bank Pembangunan Indonesia (Bapindo) adalah salah satu badan yang dimaksud oleh Pasal Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 dan menurut Pasal 12 ayat (1) dari Undang Undang tersebut diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung utangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara”. Tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Umum berwenang untuk mengadili perkara ini;
  5. Putusan Mahkamah Agung tgl 31-10-1974 Nomor 981 K/Sip/1972 (Sumber: Rangkuman Yurispundensi Mahkamah Agung RI,





Cetakan Kedua, Mahkamah Agung RI. 1993, hlm. 270);

- a. Berdasarkan Yurispundensi, Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh pejawab Negara tunduk pada Yurisdiksi Pengadilan Negeri/Umum;
  - b. Meskipun sengketa mengenai hubungan sewa-menyewa merupakan wewenang sepenuhnya daripada Dinas Perumahan berdasarkan P.P. Nomor 49 Tahun 1963, namun apabila dalam keputusan Dinas Perumahan tersebut terdapat sesuatu yang bersifat melanggar hukum, maka yang merasa dirugikan berhak mengajukannya pada Pengadilan Umum;
4. Bahwa *Judex Facti* bahwa Putusan Tingkat Banding dalam pertimbangannya telah salah dalam menerapkan hukum karena telah keliru menilai memori banding Penggugat/Pemohon Kasasi (Slamet Cazuri) dengan tanpa memperhatikan keadaan dan kondisi Pemohon Kasasi yang dalam memori banding disampaikan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengadili perkara perdata 31/Pdt.G./2013/PN.PKI, tanggal 9 Januari 2014, telah lalai karena tidak menggali nilai-nilai keadilan dalam masyarakat, hal ini tidak dilakukan pembuktian pada Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah seorang Buruh Harian Lepas yang berpendidikan rendah dan kondisi usaha kecil yang dijalankan belum berjalan baik namun tetap dilakukan pelelangan/penjualan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 512 atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pekumbuhan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan yang menjadi tempat satu-satunya tempat bernaung anak dan keluarga dengan pengajuan gugatan ini hingga sampai pada Pengajuan Kasasi di Mahkamah Agung guna mendapatkan keadilan yang seharusnya menjadi hak Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi. (Bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP) Slamet Cazuri adalah seorang laki-laki yang pekerjaannya adalah Buruh Harian Lepas);
- Bahwa acara pemeriksaan tingkat banding tidak diisyaratkan Pembanding harus mengajukan Memori Banding tetapi Hakim Tingkat Banding ditugasi oleh Undang Undang untuk mengadili dengan memeriksa kembali fakta-fakta yang dengan didasarkan pada keterangan-keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti dan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan oleh karena putusan tingkat banding terbukti terlalu singkat (*"onvoldoende gemotiveerd"*) dan terbukti pula telah mengadili dengan tidak mengindahkan ketentuan Undang Undang dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan kewajibannya untuk memeriksa perkara yang diajukan kepadanya sehingga putusan yang demikian patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (Sesuai Yurispundensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1604 K/Pdt/1984, Tgl 26 september 1985 dan Nomor 3766 K/Pdt 1985, Tgl 28 Februari 1987);

- Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding telah mengabaikan unsur keadilan di Negara Republik Indonesia dengan membolehkan para Tergugat menjual atau melakukan pelelangan dan pemindah tanganan sertifikat Nomor 512 atas tanah dan bangunan yang menjadi hak milik Penggugat/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi yang berimplikasi pada seseorang yang memiliki hak tanggungan hutang harus menjadi gelandangan setelah tanah dan rumah tempat tinggal yang menjadi tempat bernaung keluarga Penggugat/Pembanding/ sekarang Pemohon Kasasi yang menjadi satu-satunya sertifikat tanah yang dimilikinya dilelang dengan harga jauh dibawah harga standart dengan hanya mementingkan "yang penting cukup untuk membayar tanggungan hutang";

5. Bahwa *Judex Facti* (dalam hal Putusan Pengadilan Pekalongan/tingkat pertama yang dibenarkan oleh pengadilan Tingkat Banding), telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti disampaikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam persidangan tingkat pertama:

- Bahwa Pembuktian adalah upaya yang dilakukan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi dalam perkara untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil yang diajukan agar dapat meyakinkan hakim yang memeriksa perkara. Akibat Hakim telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal hukum pembuktian yang seharusnya diterapkan dalam pemeriksaan untuk dapat memenuhi kebenaran formil sehingga akibat kelalaiannya tersebut menyebabkan ditolaknya Permohonan gugatan untuk seluruhnya. Bahwa menurut pasal 1866 KUH Perdata atau pasal 164 RIB (pasal 283 RDS) alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas:
  - a. Bukti Tulisan
  - b. Bukti Dengan saksi-saksi
  - c. Persangkaan-persangkaan
  - d. Pengakuan ;
  - e. Sumpah

Halaman 20 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



- Bukti Tulisan atau Surat yang disampaikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yaitu Laporan Penilaian Harga Tanah dan Bangunan sertifikat Nomor 512 atas tanah dan bangunan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi oleh Kantor Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan Sebesar Rp258.860.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan nilai jual cepat sebesar Rp207.088.000,00 (dua ratus tujuh juta delapan puluh delapan ribu rupiah), maka dan oleh karenanya antara Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara merekayasa nilai penjualan atas objek jaminan milik Penggugat *aquo*, tanpa dasar penilaian wajar dan hanya berdasarkan pada pandangan menutup nilai tanggungan hutang pada Tergugat II. (Putusan PN.Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl hlm 6 Point 13) hal ini sangat jauh sekali dengan harga penjualan lelang yang hanya sebesar Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah) sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 yang dikeluarkan Tergugat I;
- Dalam hal nilai harga limit telah salah dalam menerima eksepsi Tergugat II yang mendasari penentuan harga limit adalah penjual dengan dasar hukum Pasal 23 ayat 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK/01/2002 yang ditegaskan yang menentukan nilai limit adalah Penjual (Putusan PN. Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/PN.Pkl hlm 33 Point b) tanpa mempertimbangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/2010 sebagai berikut:

## Pasal 36

- (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
  - a. penilaian oleh Penilai; atau;
  - b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir;
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara *independen* berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran



berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno;

(4) Nilai Limit pada Lelang *Noneksekusi* Sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang;

(5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai;

- Dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dijadikan dasar Penjualan Hak Tanggungan telah diatur bahwa untuk mendapatkan harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak maka diajukan/disarankan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan sesuai dengan Pasal 20 ayat 2 : "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak";
- Bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Hakim dalam penetapan putusannya tidak mempertimbangkan mencermati bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dapat dikategorikan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang-undangan sehingga mengakibatkan batalnya gugatan Penggugat;

6. Bahwa *Judex facti* (Putusan Pengadilan Pekalongan/Tingkat Pertama yang dibenarkan oleh pengadilan Tingkat Banding), telah salah dalam menerapkan hukum karena telah keliru menilai keadaan dan kondisi dimana bukti yang tidak terbantahkan atas pengakuan Tergugat I dalam pokok perkara Point 14 hlm 15 Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/PN.Pkl "Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat II juga telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) melalui selebaran/pengumuman tempel pada tanggal 11 Maret 2013 sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian "Radar Pekalongan" yang terbit pada tanggal 28 Maret 2013 sebagai pengumuman lelang kedua";

- Bahwa dalam pelaksanaan asas publisitas Tergugat II hanya melakukan Pengumuman pertama dalam bentuk Pengumuman Tempel dan



Pengumuman kedua baru melalui surat kabar harian "Radar Pekalongan" hal ini tidak sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dijadikan Dasar Penjualan/Pelelangan Hak Tanggungan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi sebagaimana Pasal 20 ayat 3 : "Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan";

- Bahwa asas publisitas yang dilakukan dengan pengumuman Tempel Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II adalah asas publisitas untuk lelang barang tidak bergerak dijual bersama-sama dengan barang bergerak sebagaimana Pasal 44 ayat 1 "Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai Point b:

b) pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan

7. Bahwa *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Pekalongan/Tingkat Pertama dalam Mengadili :

"- Menerima Eksepsi Tergugat II;"

Dan dikuat dalam Putusan Tingkat banding dalam Putusannya Nomor 127/Pdt/2014/PT. Smg yang berbunyi "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwoadi 45/Pdt.G.DV/2012/PN.Pwi tanggal 9 Januari 2014, yang dimohonkan banding tersebut; "

- Bahwa dari amar Putusan Tersebut tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukum karena mengabulkan eksepsi Tergugat II tanpa memutuskan Menolak gugatan adalah putusan yang kabur dan tidak jelas (sesuai Yurispundensi Mahkamah Agung Republik Indonesia : tgl. 13-7-1976 Nomor 588 K/Sip/1975 : Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan);





8. Bahwa *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Pekalongan/Tingkat Pertama yang dibenarkan oleh Pengadilan Tingkat Banding) telah salah dalam menerapkan hukum karena telah terbukti bahwa Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II telah semena-mena menjual lelang tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi selaku Pemilik jaminan Sertifikat Nomor 512 atas tanah dan bangunan guna berusaha mencari dana/uang untuk membayar hutang pada Tergugat II, Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi hanyalah seorang keluarga sederhana yang berusaha meningkatkan modal kerjanya dengan melakukan pinjaman pada Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II yang pekerjaannya adalah Buruh Harian Lepas guna mencari nafkah untuk menghidupi istri dan 3 anaknya Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dalam penentuan dan penetapan harga atas objek sengketa menjadi sangat murah-meriah sehingga lelang atas jaminan tersebut hanya menguntungkan beberapa pihak dan sangat merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan keluarga maka Putusan bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 BAB I Pasal 1 alinea 1 “ ..... untuk Pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”. Dan Pasal 20 ayat 2 : “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”;
- Bahwa tidak diadakannya pertimbangan pada pengadilan Tingkat Pertama dan Banding mengenai bukti yang diberikan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dari Kutipan Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 *aquo* dengan menyebutkan telah dilakukan lelang atas objek jaminan Milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi *aquo* atas dasar permohonan Lelang Tergugat II, dan sesuai kutipan Risalah Lelang *aquo* telah ditetapkan pemenang lelang yaitu Tergugat III dengan harga pembelian Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah), yang dari hasil persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama di Pekalongan diakui dan dibuktikan dengan bukti tersebut diatas bahwa harga penjualan dari pelelangan amatlah sangat rendah dan murah-meriah, untuk tanah dan bangunan dengan Hak Milik Sertifikat Nomor 512 yang Luasnya  $\pm 450 \text{ m}^2$  (empat ratus lima puluh meter persegi) yang sekarang dijadikan objek sengketa/objek eksekusi



oleh Pemohon Kasasi dan belum lagi diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah tempat tinggal Pemohon Kasasi dan keluarga dengan 3 orang anak. Dalam harga pasaran atau penjualan sesuai Laporan Penilaian Harga Tanah dan Bangunan sertifikat Nomor 512 atas tanah dan bangunan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi oleh Kantor Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan Sebesar Rp258.860.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan nilai jual cepat sebesar Rp207.088.000,00 (dua ratus tujuh juta delapan puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl hlm 6 Point 13;

- Bahwa pada 1 Oktober 2009 saja Hak Milik sertifikat No. 512 yang Luasnya  $\pm 450 \text{ m}^2$  (empat ratus lima puluh meter persegi) telah dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp56.250.000,00 (lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 286/20/HT/BWR/IX/2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Catur Novianti, S.H., Notaris/PPAT di Pekalongan (Sesuai Putusan PN.Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl hlm 23 Point 1) namun berselang 4 (Empat) Tahun yaitu pada 12 April ditahun 2013 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 161/2013 harga tanah dan bangunan seluas  $450 \text{ m}^2$  (empat ratus lima puluh meter persegi) milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang dipersengketakan menjadi rendah dan murah meriah karena hanya dihargai sebesar Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah) itupun masih dibawah nilai Tanggungan sebesar Rp56.250.000,00 (lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di 4 (empat) Tahun yang lalu, Hal ini jauh berbeda dari "Penyampaian Pemerintah bahwa harga property selalu meningkat drastis dalam 3 (tahun) 150 (seratus lima puluh) persen saja sehingga mampu mencapai 50 (lima puluh) persen pertahunnya";
- Bahwa Penjualan secara lelang sertifikat Nomor 512 dengan Luas  $\pm 450 \text{ m}^2$  (empat ratus lima puluh meter persegi) milik Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi oleh Tergugat II (Bank Danamon) melalui Tergugat I kepada Tergugat III dengan harga Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah) Adalah lelang dengan semena-mena dan dibawah pembebanan Hak Tanggungan sehingga dapat dikategorikan dalam Perbuatan Melawan Hukum "Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUHPerdara. Pasal 1365 menyatakan, bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang



membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut”, dan dalam “Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata, bahwa pemutusan secara sepihak suatu perjanjian harus melalui putusan hakim. Begitu juga, pemutusan hubungan kerja secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1964”;

- Bahwa dari fakta Hukum tersebut diatas maka sepatutnya Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 tidak mempunyai dasar hukum dalam penentuan harga limit karena tidak mencerminkan rasa Keadilan dan merupakan tindakan semena-mena dalam pelelangan dengan menggunakan dasar Hukum Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- Bahwa dari Fakta Hukum diatas pula, maka Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi teraniaya akibat dari Tergugat II/menjual secara lelang sertifikat Nomor 512 dengan Luas  $\pm 450 \text{ m}^2$  (empat ratus lima puluh meter persegi) melalui Tergugat I kepada Tergugat III dimana ketiganya telah bekerjasama/bersekongkol untuk menjual dan membeli objek Sengketa/eksekusi dengan tanpa memberikan kesempatan kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan Keluarganya untuk membeli sendiri Objek Sengketa/eksekusi demikian juga penetapan harga limit dengan semena-mena tanpa mempertimbangkan harga sebenarnya. Hal demikian adalah merupakan perbuatan yang keji dan kejam serta sangatlah tidak berprikemanusiaan (menusiawi) sehingga akibat perbuatan tersebut akan membuat masyarakat menjadi miskin dan termiskinkan bahkan tidak menjadikan pemberian pinjaman/modal kerja kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai masyarakat pelaku ekonomi kecil menjadi pengusaha yang sukses yang menjadi bagian dari tujuan yang dicanangkan Pemerintah akibat dari perlakuan tersebut bertentangan dengan Undang Undang Dasar RI Tahun 45 yang telah diamandemen pasal 28 H :
  - 1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan;
  - 2) Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan;



- 3) Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat;
  - 4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun;
9. Bahwa *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan/tingkat pertama) dalam hal mediasi yang tidak diungkap secara terbuka dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 10 yang hanya memberikan penyampaian dan tidak dijadikan pertimbangan hukum bahwa “Menimbang bahwa ternyata upaya mediasi yang dilakukan oleh Mediator tidak berhasil, sebagaimana Surat Pernyataan dari Mediator tanggal 6 November 2013”, sehingga perkara Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl telah gagal mencapai kesepakatan dalam proses mediasi”;
- Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan niat tulus dan itikad baik dalam proses mediasi meminta akan mengganti kepada Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III (Oky Hendy Prasetya) untuk mengganti dan atau membeli kembali namun Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III tidak pernah hadir dalam persidangan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl hal 9 Paragraf 2 “... Sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir” dengan tidak hadirnya Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III dalam proses mediasi dalam persidangan sehingga Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi hanya ditemui dan bermediasi dengan Tergugat II yang tidak dapat memberikan keputusan apa-apa oleh karena akibat dari perbuatan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II (Bank Danamon) menjual melalui Tergugat I/Pembanding I/Termohon Kasasi I kepada Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III yang mengakibatkan Pemohon Kasasi sangat dirugikan/(*Onrechmatige Daad*) (Pasal 1365 BW : Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang yang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.);
  - Bahwa Putusan Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh putusan tingkat banding tidak mengacu aturan Undang Undang pada Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg “a. Jika kedua belah pihak hadir di persidangan, hakim harus berusaha mendamaikan mereka. Usaha itu tidak terbatas pada hari sidang



pertama saja, melainkan dapat diusahakan meskipun pemeriksaan telah berlanjut” dan Peraturan Mahkamah Agung: Khusus Lembaga Perdamaian (Pasal 130 HIR) Pemerintah dalam hal ini Mahkamah Agung RI telah Mengeluarkan PERMA RI Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan adapun pertimbangannya yaitu:

1. Mengurangi masalah penumpukan perkara;
  2. Merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang dianggap lebih murah dan cepat;
  3. Memaksimalkan fungsi Lembaga Perdamaian;
- Bahwa fakta sebagaimana diatas adalah pembuktian yang nyata bahwa niat dan tujuan Penjualan secara lelang yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II melalui Tergugat I/Pembanding I/Termohon Kasasi I kepada Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III sebagai Pemenang Lelang dengan menggunakan Dasar Undang Undang Hak Tanggungan 1996 atas penjualan atau lelangnya adalah perbuatan yang sangat keji dan kejam serta menyengsarakan Masyarakat kecil sebagaimana yang dialami Pemohon Kasasi;
10. Bahwa *Judex Facti* putusan Pengadilan Negeri Pekalongan/Tingkat Pertama dan membenaran oleh Peradilan Tingkat Banding telah salah menilai dengan tidak memberikan alasan-alasan dan pertimbangan hukumnya terlebih dahulu sebagaimana yang diwajibkan oleh Undang Undang;
- Bahwa Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang dibenarkan oleh Hakim Tingkat Banding pada halaman 44 alinea ke 1 yang dinyatakan :  
“Menimbang, bahwa oleh Penggugat dalam petitum gugatan meminta agar supaya Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 dan sertifikat tanah Nomor 512 dari semula atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Casuri menjadi atas nama Tergugat III dinyatakan batal atau setidaknya-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka oleh karena Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 dan sertifikat tanah Nomor 512 dari nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Casuri menjadi atas nama Tergugat III adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bukan Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Pekalongan”;
  - Bahwa Pertimbangan diatas adalah tidak seimbang karena dalam gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang





menyatakan : Menurut hukum bahwa proses lelang yang dilakukan atas objek eksekusi pada tanggal 12 April 2014 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan (Tergugat I) adalah tidak sah, maka seharusnya Hakim Tingkat pertama membebaskan pembuktian tentang kebenaran dan keabsahan Pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan. Namun hal ini tidak dilakukan oleh hakim tingkat Pertama, Hakim Tingkat Pertama justru hanya mempertimbangkan mengenai materi pemindah namaan sertifikat tanah Nomor 512 dari semula atas nama Nur Ainis Binti Nawam dan Slamet Bin Casuri menjadi kenama Tergugat III sehingga mengaburkan gugatan yang seharusnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 BW dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 Tentang Peralihan atas Tanah yang dialihkan kepemilikannya;

- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *aquo* adalah keliru dan telah salah dalam mengintepretasikan suatu Perbuatan Melawan Hukum dengan permasalahan adminitrasi Putusan Pejabat Tata Usaha Negara, Pertimbangan hukum Majelis Hakim lebih cenderung pada penilaian sepihat atas dalil daripada Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban gugatannya namun tidak pernah mempertimbangkan Posita Gugatan Penggugat secara keseluruhan sehingga atas putusan Majelis Hakim *aquo*, tidak menerapkan prinsip keseimbangan pemeriksaan dalam sidang peradilan, maka dan oleh karenanya putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa ketidak seimbangan hukum yang menjadi pertimbangan hakim Tingkat Pertama dan dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Banding pada objek eksekusi adalah pelaksanaan putusan hanya mengikuti putusan pokoknya dalam bentuk pemindah namaan sertifikat, dan Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 serta Peraturan lelang Nomor 189 Tahun 1908 (stb Nomor 189 tahun 1908) atas tanah beserta benda yang ada diatas, dengan tidak mempertimbangkan dasar dari akibat Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 yang dipersamakan kekuatan hukumnya sama dengan putusan hakim;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila dikaitkan dengan perlindungan terhadap pihak-pihak yang kedudukannya lebih lemah dibandingkan pihak lainnya, pembatalan perjanjian sepihak tanpa melalui proses pengadilan dapat merugikan pihak yang lemah. Pihak yang lebih lemah umumnya hanya bisa menerima segala kondisi yang ditawarkan oleh pihak lawan (perjanjian baku). Kondisi ini tentu tidak sesuai dengan prinsip kepatutan (Pasal 1339 KUHPerdara) yang merupakan pembatasan terhadap prinsip kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan 4 Syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

### Unsur Subyektif :

1. Sepakat : Dalam Kontrak adalah Perasaan Rela atau Ikhlas diantara pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, selanjutnya kesepakatan dinyatakan tidak ada bila adanya suatu Penipuan, Kesalahan, Paksaan dan Penyalahgunaan Keadaan;
2. Kecapakan : Berarti orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut adalah orang yang oleh hukum dapat dianggap subyek hukum, yang tidak cakap oleh hukum adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditempatkan dalam pengawasan/pengampunan, orang yang sakit jiwa.

### Unsur Obyektif :

3. Suatu hal tertentu : artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dari kewajiban para pihak bisa ditetapkan;
  4. Suatu sebab yang halal :Berarti perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang Undang lainnya, ketertiban umum, dan kesusilaan;
- Bahwa Putusan Tingkat Pertama dan dikuatkan pada putusan banding yang mendasarkan putusannya hanya dengan Risalah Lelang Nomor 161/2013 tertanggal 12 April 2013 yang dipersamakan dengan keputusan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah salah dalam penerapan hukumnya karena tidak dimintakan persetujuan Hakim/Pengadilan sesuai Pasal 1266 KUHPerdara yang berbunyi: *"De ontbindende voorwaarde wordt altijd voorondersteld in wederkeerige overeenkomsten plaats te grijpen, in geval eene der*

Halaman 30 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015



*partijen aan hare verpligting niet voldoet.* (Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi perikatannya);

*In dat geval, is de overeenkomst niet van regtswege ontbonden, maar moet de ontbinding in regten gevraagd worden* (Dalam hal tersebut, persetujuan tidak batal karena hukum, akan tetapi pembubarannya harus dimintakan ke muka hukum);

- Bahwa Pembatalan Klausul Baku atau Perjanjian Kredit, sesuai Pasal 1266 KUHPdata ini memberikan suatu kewajiban (mau tidak mau) bahwa bagaimanapun para pihak mengatur suatu perjanjian timbal-balik (*das Sein*), namun apabila berkaitan dengan batalnya perjanjian sebagai akibat *wanprestasi*, perjanjian tersebut harus tunduk pada ketentuan Pasal 1266 KUHPdata (*das Sollen*). Kewajiban yang tidak dapat ditawar-tawar tersebut terlihat dari penggunaan kata “dianggap selalu”. Artinya, ada atau tidaknya klausula mengenai batalnya perjanjian sebagai akibat wanprestasi, maka ketentuan yang berlaku adalah ketentuan Pasal 1266 KUHPdata tersebut. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata “selalu” memiliki pengertian “senantiasa”, “selalu”, “selamanya”, “tidak pernah tidak” yang dapat disinonimkan dengan kata “wajib” yang memiliki makna “harus dilakukan”, “tidak boleh tidak dilaksanakan”. Kata “selalu” ini pun kemudian ditegaskan lagi dengan kata “dianggap”, artinya tanpa harus melihat teks dan konteksnya, ketentuan tersebut merupakan kewajiban;

11. Bahwa *Judex Facti* putusan Pengadilan Negeri Pekalongan/Tingkat Pertama dan membenaran oleh Peradilan Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum karena telah terbukti Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II bersama Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi meningkatkan perikatan atas sertifikat tanah sertifikat tanah Nomor 512 dengan Luas + 450 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan akta pemberian hak tanggungan Nomor 286/20/HT/BWR/IX/2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Catur Novianti, SH Notaris/PPAT di Pekalongan;

- Bahwa Peradilan Tingkat Pertama yang dibenarkan Peradilan Tingkat Banding Tidak Mempertimbangkan Grose Pengakuan Hutang dan Grose Akte Hak Tanggungan bahwa Pengakuan Hutang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah hutang/pinjaman ekonomi Kecil/Mikro sebagaimana Undang Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah yang menyatakan Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan, yang memenuhi kriteria Usaha Mikro sebagaimana diatur, yaitu:

- a. memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
  - b. memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Fakta yang tidak terbantahkan Perjanjian Kredit antara Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Banyu Urip Pekalongan : di Jalan Gatot Subroto Nomor 186 Kredenan Pekalongan) adalah Unit Simpan Pinjam yang bergerak dibidang pembiayaan ekonomi mikro dengan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan demikian dalam kredit mikro/kredit usaha kecil yang termasuk didalamnya Kredit Penggugat/Pembanding/Pemohon yang hanya sebesar Rp47.624.574,00 (empat puluh tujuh juta enam ratus dua puluh empat ribu lima ratus tujuh puluh empat rupiah) dengan Perjajian Kredit Nomor 008/PKBNYRP/0307 Tertanggal 16 Maret 2007 sebagaimana telah dirubah dengan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit Nomor 005/PK TOP UP/1007. Maka sesuai dengan Peraturan Perundangan-undangan yang berlaku menetapkan pengecualian dari ketentuan yang berlaku umum sebagaimana diatur oleh peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 yang menetapkan jangka waktu berlaku Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat sampai dengan saat pelunasan kredit oleh debitur atau sampai dikeluarkannya sertifikat atas tanah dan berlaku bagi kredit kecil tertentu. Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 maka Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II (Bank Danamon) dalam pemberian Kredit mikro/kecil kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi seharusnya hanya memegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) bukan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Sehubungan dengan hal ini secara hukum pengikatan yang dilakukan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II (Bank

Halaman 32 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Halaman 32



Danamon) kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menyalahi Undang Undang (peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996) karena peraturan ini menetapkan pengecualian dari ketentuan yang berlaku umum yaitu kredit kecil tertentu. Maka seharusnya kedudukan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II (Bank Danamon) kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi hanyalah *kreditur konkuren* terhadap “objek jaminan/Agunannya”/(Obyek Sengketa).

- Bahwa dalam pelaksanaannya Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II (Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Banyu Urip Pekalongan : di Jalan Gatot Subroto Nomor 186 Kreden Pekalongan, menjalankan usahanya menurut aturan sesuai peraturan perundang-undangan diantaranya Peraturan Bank Indonesia Pasal 25 Ayat 1 Undang Undang Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana diubah dengan Undang Undang No 3 Tahun 2004 Bank Indonesia “Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur Bank, Bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian” dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7./3/PBI/2005 dan dengan Perubahannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 8./13/PBI/2006 yang mengatur tentang “Batas Pemberian Maksimum Kredit (BPMK/*Legal Lending Limit*)”, serta Pasal 8 Undang Undang Perbankan mengenai Pedoman Pemberian Kredit adalah :

1. *Charakter* (Penilaian Watak);
2. *Capacity* (Penilaian Kemampuan);
3. *Capital* (Penilaian Modal);
4. *Collateral* (Penilaian Agunan);
5. *Personality*;
6. *Purpose* (Tujuan);
7. *Payment* (Pembayaran);
8. *Prospect* (Perolehan Laba);
9. *Condition Of* Ekonomi (Penilaian Prospek Usaha);
10. *Return* (Hasil yang diperoleh);
11. *Repayment* (Pembayaran Kembali);
12. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan menanggung resiko);

Maka fakta pada kejadian objek eksekusi tidak akan pernah terjadi jika 12 item dari syarat pemberian Kredit tersebut diatas dijalankan, namun karena dilanggarnya Peraturan Perundangan-undangan oleh Tergugat II/Terbanding





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II/Termohon Kasasi II (Bank Danamon) mengakibatkan kerugian dan kesengsaraan pelaku ekonomi kecil. Hal ini bertentangan dengan Pembukaan Undang Undang Dasar “.... dan untuk memajukan kesejahteraan umum” serta Undang Undang Dasar 45 BAB XIV Pasal 33 ayat 1 “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas azas kekeluargaan”;

Bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pokok gugatan Penggugat tidak ada hubungannya dengan eksepsi Para Tergugat karena pokok gugatan Penggugat adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat keberatan atas pelaksanaan lelang anggunan oleh juru lelang (Tergugat I) atas permintaan Bank Danamon (Tergugat II), dengan dalil bahwa lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak sah karena limit harga terlalu rendah, bukan masalah pembatalan sertifikat, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana eksepsi Para Tergugat;

Bahwa Penggugat mempunyai hutang kredit kepada Tergugat II Bank Danamon yang sudah jatuh tempo tetapi tidak dibayar, sehingga untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil jual lelang barang anggunan, dan untuk menentukan sah atau tidaknya pelaksanaan lelang tersebut adalah kewenangan Pengadilan Negeri;

Bahwa berdasarkan asas sederhana, cepat dan biaya ringan, *Judex Juris* akan mengadili perkara a quo yang didasarkan pada fakta bahwa fasilitas kredit yang telah diterima Penggugat dari Tergugat II telah diikat dengan Hak Tanggungan dan tergolong kredit macet karena Penggugat berhenti membayar cicilan, sehingga Penggugat dapat dinyatakan wanprestasi;

Bahwa setelah Tergugat II melakukan beberapa kali peringatan kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya tersebut, dan tidak dilunasi, maka tindakan Tergugat I atas permintaan Tergugat II untuk melakukan lelang eksekusi bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena kewenangan Tergugat II berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SLAMET CAZURI

Halaman 34 dari 36 Hal. Put. Nomor 3456 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Halaman 34



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 127/Pdt/2014/PT.SMG tanggal 4 Juli 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl tanggal 9 Januari 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena walaupun permohonan kasasi dikabulkan, namun oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SLAMET CAZURI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 127/Pdt/2014/PT.SMG tanggal 4 Juli 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.Pkl tanggal 9 Januari 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi 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 pada hari Rabu tanggal 23 Maret 2016 oleh Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan H. Hamdi S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Thomas Tarigan S.H.,M.H.,Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

H. Hamdi S.H.,M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd

Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

- |                              |                       |                          |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1. Meterai .....             | Rp 6.000,00           | ttd                      |
| 2. Redaksi.....              | Rp 5.000,00           | Thomas Tarigan S.H.,M.H. |
| 3. Administrasi Kasasi ..... | <u>Rp489.000,00 +</u> |                          |
| Jumlah .....                 | Rp500.000,00          |                          |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003