



P U T U S A N

Nomor 1861 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. BANK BTPN Tbk, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro Nomor 10 Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Eka Budi Prasajo dan kawan-kawan, Karyawan Bank BTPN Tbk, beralamat di Jalan Syafiuddin Nomor 33, Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

m e l a w a n :

ABU SERI, bertempat tinggal di Jalan Tirtasari RT 50, RW 10, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jamaan Elvi Eluwis, S.H., M.H., Advokat beralamat di Jalan Bambang Ismoyo Gg. Kemuning Nomor 1 Kota Singkawang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

1. **HERU SULISTIYO**, bertempat tinggal di Jalan Sungai Raya Dalam, RT 16, RW 01, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya;
2. **THEN DIANA**, bertempat tinggal di TMN Harapan Indah Blok A II Nomor 12 A, RT 001/RW 007, Kelurahan Jelembar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta;
3. **ISKANDAR,SH**, Notaris, berkedudukan di Alianyang Nomor 73 B, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang;



- 4. HENDARWIN, S.H., MKn**, Notaris berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 07, RT 13, RW 02, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding I dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Singkawang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan, Gang Bukit Burung, RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m² sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban, penerbitan tanggal 31 Desember 2009 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang, dengan batas sebagai berikut:
 - Utara dengan Tanah Negara;
 - Selatan dengan Jalan/Gang Bukit Burung;
 - Timur dengan Tanah Rabais;
 - Barat dengan Tanah Suryadi dan Tanah Mastura;
2. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2011 Penggugat ada meminjam uang sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional Tbk Cabang Kota Singkawang (Tergugat I), dengan menjaminkan Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban milik Penggugat tersebut dengan nilai tanggungan sebesar Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah). Adapun jangka waktu kredit selama 48 bulan dimulai sejak tanggal 13 Juli 2011 hingga tanggal 13 Juli 2015.
3. Bahwa dalam perjalanan masa kredit Penggugat telah melakukan telat pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I, yaitu sejak bulan Maret 2012. Namun beberapa bulan kemudian Penggugat datang kepada Tergugat I dengan tujuan membayar angsuran yang telah jatuh tempo. Atas keinginan Penggugat tersebut, Tergugat I keberatan dan meminta supaya Penggugat



membayar seluruh pinjaman sampai akhir jangka waktu kredit berlangsung (13 Juli 2015. Atas permintaan Tergugat I tersebut, Penggugat belum dapat memenuhi keinginan Tergugat I tersebut. Sehingga Penggugat masih mempunyai tunggakan hutang kepada Tergugat I.

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I melalui pimpinannya membujuk Penggugat agar memberikan kuasa menjual kepada Tergugat II atas jaminan Penggugat pada Tergugat I. Penggugat sangat keberatan untuk menjual tanah yang menjadi jaminan tersebut, namun atas keyakinan yang diberikan oleh Tergugat II maka Penggugat memberikan kuasa hanya untuk menjual kepada Tergugat II. Surat kuasa tersebut dibuat berdasarkan oleh Notaris Iskandar, S.H. (Turut Tergugat I);
5. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa tersebut, Tergugat II tanpa mengikutsertakan dan tanpa persetujuan Penggugat, telah menjual atau memindahtangankan tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gang Bukit Burung RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m² sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban, yang masih dalam jaminan kredit pada Tergugat I kepada Then Diana (Tergugat III), dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris Hendarwin, S.H., MKn (Turut Tergugat II);
6. Bahwa selanjutnya hasil penjualan tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gang Bukit Burung RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m² sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban, yang masih dalam jaminan kredit pada Tergugat I tersebut dibayarkan kepada Tergugat I;
7. Bahwa pada saatnya Penggugat datang kepada Tergugat I untuk membayar hutang sebagaimana perjanjian kredit yang jangka waktu hingga tanggal 13 Juli 2015, ternyata hutang Penggugat tersebut telah dilunasi dan tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gang Bukit Burung, RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m² sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban telah berpindah tangan kepada Tergugat III sebagaimana akta jual beli yang dibuat oleh turut Tergugat II, sehingga Penggugat tidak mendapat kesempatan untuk menebus sertipikat tanah yang Penggugat jaminkan kepada Tergugat I;



8. Bahwa Surat Kuasa Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana akta yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah hanya untuk menjual saja dan tidak ada kuasa lain untuk melakukan tindakan lain, termasuk melakukan perlunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I. Sehingga tindakan Tergugat II yang menjual tanah yang terletak di Jalan Pahlawan, Gang Bukit Burung, RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m² sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban yang masih dalam jaminan kredit pada Tergugat I tersebut kepada Tergugat III dan menyerahkan hasil penjualan tersebut kepada Tergugat I adalah tidak dibenarkan dan melanggar hukum dan telah melampaui kuasa yang diberikan, sehingga Surat Kuasa Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat oleh turut Tergugat I adalah dinyatakan batal dan harus dibatalkan. Bahwa seharusnya Tergugat II harus menyerahkan hasil penjualannya tersebut kepada Penggugat, dan tidak dibenarkan Tergugat II untuk menyerahkan langsung kepada Tergugat I, hal ini sebagaimana pokok kuasa yang dibuat oleh turut Tergugat I. Demikian halnya tindakan Tergugat I yang menerima pembayaran perlunasan hutang Penggugat bukan dari Penggugat adalah tindakan melanggar hukum;
9. Bahwa untuk menjual atau membeli barang yang masih dalam jaminan kredit pada suatu bank harus mengikuti aturan yang berlaku. Berdasarkan peraturan perundang-undangan menjual atau membeli barang yang masih dalam jaminan kredit pada suatu bank harus melalui proses lelang secara terbuka. Hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan turut Tergugat II. Sehingga perbuatan atau tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan turut Tergugat II tersebut adalah melanggar hukum atau melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Sehingga jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dihadapan turut Tergugat II (Akta Jual Beli Nomor 1.562 tanggal 20 November 2012) adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, turut Tergugat I dan turut Tergugat II yang secara tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat telah mengalihkan sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan, Gang Bukit Burung, RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m²



sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban yang masih dalam Jaminan Kredit pada Tergugat I tersebut adalah melawan hukum atau bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan serta merugikan Penggugat. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus diwajibkan membayar ganti rugi kepada Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;

11. Bahwa adapun kerugian yang Penggugat alami diperhitungkan sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil:

- Kerugian materiil ini Penggugat hitung karena Penggugat tidak dapat mempergunakan atau mengerjakan tanah Penggugat tersebut yang dikuasai oleh para Tergugat dihitung sebesar luas $1.812 \text{ m}^2 \times \text{Rp}300.000,00$ (tiga ratus ribu rupiah) permeter sehingga menjadi $\text{Rp}543.600.000,00$ (lima ratus empat puluh tiga juta enam ribu rupiah);

B. Kerugian Immateriil:

- Kerugian immateriil ini Penggugat hitung sebesar $\text{Rp}1.000.000.000,00$ (satu miliar rupiah);

12. Bahwa Penggugat sangat berkepentingan dan berhak atas tanah Penggugat yang telah Jaminan kepada Tergugat I yang saat ini telah beralih kepada Tergugat III yang terletak di Jalan Pahlawan, Gang Bukit Burung, RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m^2 sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban sehingga Penggugat menuntut para Tergugat terutama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak lain yang memperoleh tanah berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban dari Para Tergugat tersebut untuk segera mengembalikan tanah berikut sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban milik Penggugat tersebut kepada Penggugat secara aman dan utuh;

13. Bahwa Penggugat sangat beriktikad baik untuk membayar lunas seluruh hutang Penggugat yang ada kepada Tergugat I. Sehingga Penggugat diprioritaskan untuk membayar seluruh sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I;

14. Bahwa Penggugat sangat khawatir akan iktikad tidak baik para Tergugat terutama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk memindahtangankan



tanah berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban, objek sengketa kepada pihak lain, oleh karenanya sangat beralasan Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Singkawang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas tanah berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban objek sengketa;

15. Bahwa mengingat Penggugat sangat berkepentingan untuk segera menguasai dan mengerjakan tanah berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban tersebut yang saat ini dikuasai oleh para Tergugat, maka Penggugat mohon untuk dapat menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila para Tergugat terlambat memenuhi putusan ini yang dihitung sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari atau setiap hari keterlambatan sejak putusan ini dibacakan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Kuasa Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat oleh turut Tergugat I;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 1.562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dihadapan turut Tergugat II;
5. Menyatakan Penggugat adalah yang paling berhak dan diprioritaskan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan, Gang Bukit Burung, RT 044 RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m² sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 4989, Kelurahan Roban penerbitan tanggal 31 Desember 2009 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang, dengan batas sebagai berikut:
 - Utara dengan Tanah Negara;
 - Selatan dengan Jalan/Gang Bukit Burung;
 - Timur dengan Tanah Rabais;
 - Barat dengan Tanah Suryadi dan Tanah Mastura;



6. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah objek sengketa adalah sah dan berharga;
7. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III maupun pihak-pihak lain yang menerima bagian tanah berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban tersebut untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat secara aman dan utuh tanah berikut Sertipikat Hak milik Nomor 4989 Kelurahan Roban tersebut;
8. Menyatakan Penggugat diprioritaskan untuk membayar sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, turut Tergugat I dan turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar:
 - a. Kerugian Materiil:

Kerugian materiil ini Penggugat hitung karena Penggugat tidak dapat mempergunakan atau mengerjakan tanah Penggugat tersebut yang dikuasai oleh para Tergugat dihitung sebesar luas 1.812 m² x Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) permeter sehingga menjadi Rp543.600.000,00 (lima ratus empat puluh tiga juta enam ribu rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil:

Kerugian Immateriil ini Penggugat hitung sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak putusan ini dibacakan, apabila para Tergugat terlambat memenuhi putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

A. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*:

1. Bahwa dalam gugatan, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan meminta batal atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Nomor 57 Tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 1562



tanggal 20 November 2012 yang dibuat dan di hadapan Turut Tergugat II, namun Penggugat tidak memerinci tindakan apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang diklasifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut tidak jelas/kabur;

2. Bahwa dalam konstelasinya Penggugat juga mendalilkan adanya hubungan hukum dan perbuatan hukum hutang piutang dengan jaminan serta adanya *wanprestasi* (keterlambatan pembayaran dengan diberikan surat peringatan I, II dan III). Sesuai hukum acara, gugatan yang konstelasi hukumnya bercampur aduk antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi tidak diperkenankan;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, menyatakan:

“Bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;

3. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat telah mencantumkan objek gugatan Sertipikat Hak Milik Nomor 4989/Kel.Roban yang diterbitkan Kantor Pertanahan Nasional Kota Singkawang pada tanggal 31 Desember 2009, padahal yang menjadi objek jaminan kredit Penggugat di Tergugat I/ BTPN Cabang Singkawang adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4989/Kel. Roban yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Singkawang pada tanggal 31 Desember 2008 dan sekarang selaku pemilik sah secara hukum adalah Tergugat III, sehingga mengakibatkan yang menjadi objek gugatan kabur/tidak jelas/sangat berbeda dengan objek jaminan kredit Penggugat di Tergugat I/BTPN Cabang Singkawang

Yurisprudens Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 1149 K/ Sip/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa:

“Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)”;

Sehubungan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah di kesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijkverklaard*);

- B. Gugatan Penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan;



1. Bahwa gugatan Penggugat adalah tentang adanya hutang piutang perjanjian kredit dengan jaminan. Dalam hal telah adanya pengakuan dan kesepakatan perjanjian kredit dimana telah disepakati antara lain jumlah nominal kredit, perhitungan bunga dan denda, serta pemberian jaminan atas pemberian kredit, sehingga ketentuan dalam Perjanjian Kredit tersebut telah mengikat dan melekatkan segala hak dan kewajiban masing-masing pihak. Karenanya menjadi hak Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) untuk melaksanakan haknya dengan menegur/mengingatkan Debitur (Penggugat) untuk melaksanakan kewajibannya apabila terdapat ketentuan Perjanjian Kredit yang dilanggar/tidak dilaksanakan oleh Penggugat (Debitur);
2. Bahwa Penggugat telah mendapatkan teguran dengan adanya surat peringatan I, II dan III dari Tergugat I agar Penggugat/debitur membayar segala kewajiban yang tertunggak. Sedangkan mekanisme/cara pelunasan pembayaran hutang dengan menjual objek jaminan merupakan konsekuensi hukum dari adanya wanprestasi yang kesemuanya telah sesuai dan berdasar dengan ketentuan yang berlaku;

Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak memiliki landasan hukum bertentangan dengan perjanjian kredit dan konsekuensi hukum jaminan. Selain itu gugatan Penggugat tidak jelas *rechtfteiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukum), dan gugatan Penggugat bertentangan dengan kewajibannya selaku debitur. Sudah seharusnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak *Plurium Litis Consortium*;

1. Bahwa salah satu yang menurut Penggugat menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4989/Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang dan sebagai pemilik yang sah adalah Then Diana, yang mana proses peralihan balik namanya dilakukan melalui Kantor Pertanahan Kota Singkawang, sehingga secara yuridis formal Kantor Pertanahan Kota Singkawang tersebut harus diikutsertakan selaku pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa keterangan dari Kantor Pertanahan terkait dengan proses balik nama tersebut turut diperlukan demi jelasnya duduk persoalan dalam perkara *a quo*. Tanpa keterangan dari Kantor Pertanahan tersebut,



peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh Penggugat menjadi tidak jelas, karena ada keterangan dari pihak yang terlibat dalam peristiwa hukum tersebut yang tidak mencakup dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa ternyata dalam perkara *a quo*, Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Kantor Pertanahan Kota Singkawang selaku pihak dalam perkara *a quo* sehingga oleh karena itu gugatan dari Penggugat menjadi kurang pihak;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dan sudah seharusnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

D. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Selaku Pihak;

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas selaku pihak Penggugat dalam perkara *a quo*, mengingat Penggugat sudah bukan sebagai pemilik yang sah atas objek sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 4989/Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang;
2. Bahwa secara *de jure* dan *de facto* pemilik sah atas objek sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4989/Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang adalah Tergugat III dan dasar peralihan kepemilikan sertipikat tersebut kepada Tergugat III adalah sesuai Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat oleh dan dihadapkan turut Tergugat II;

Sehubungan hal tersebut, dikarenakan Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai pihak, maka sudah cukup beralasan agar gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

E. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

1. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat mempermasalahkan kembali mengenai tidak sahnya proses jual beli objek *a quo* dari Tergugat II (Akta Kuasa Menjual Nomor 57 Tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012) kepada Tergugat III, pada hal terhadap case ini Penggugat sebelumnya telah mempermasalahkan hal ini dan atas perkara ini telah diputus oleh Badan Perlindungan Sengketa Konsumen Singkawang Nomor 42 Tahun 2012 tanggal 27 Desember 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 2/Pdt.G.BPSK/2013/PN.Skw., putusan ini telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*in kraacht van gewijsde*), dan atas objek perkara yang sama tidak dapat



dipermasalahan lagi. Dalam kasus ini, karena objek dipermasalahan adalah sama, meskipun kedudukan subyeknya sama maka mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi nebis in idem;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 20 Mei 2002 Nomor 1226 K/Pdt/2001;

Menyatakan:

“Meskipun kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem”;

Berdasarkan hal tersebut, maka sudah cukup beralasan agar gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan II dalam konvensi dalam kedudukannya sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam konvensi yang dalam kedudukannya sekarang mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi yang dikemukakan pada bagian Konvensi dalam eksepsi maupun pokok perkara mohon dianggap dikemukakan dan diberlakukan pula dalam gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengikuti/menunduki pada perbuatan yang diperbolehkan dan berdasar hukum, bahkan sesuai perjanjian kredit beserta seluruh perubahan, addendum syarat syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit mengenai peristiwa kelalaian telah diatur tentang Bank/Penggugat Rekonvensi berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus bilamana debitur/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya/lalai membayar sesuai dan berdasarkan perjanjian kredit. Justru Tergugat Rekonvensi telah beritikad tidak baik, melawan hak Penggugat Rekonvensi dan merugikan Penggugat Rekonvensi yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan seolah olah mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum di atas adanya perbuatan wanprestasi yang melekat pada diri Tergugat sendiri;



4. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah memberikan surat Peringatan I, II dan III, sebagaimana surat Peringatan III Tergugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban kredit kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp126.385.746,00 (seratus dua puluh enam juta tiga ratus delapan puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh enam rupiah);
5. Bahwa atas dasar adanya *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan perjanjian jaminan termasuk namun tidak terbatas juga melakukan penjualan terhadap barang barang jaminan dalam rangka pelunasan hutang. Oleh karenanya melalui tata cara pemberian Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat dan dihadapan Iskandar, S.H., Notaris di Kota Singkawang/Turut Tergugat I Rekonvensi telah jelas adanya kesepakatan bersama bahwa Penggugat memiliki hak untuk menjual atas jaminan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4989/Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dan melalui Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dan dihadapan Hendarmin, S.H., M.Kn, Notaris di Singkawang/Turut Tergugat II Rekonvensi objek jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang Tergugat Rekonvensi;
Dengan demikian perbuatan hukum yang diliputi adanya akta notariil merupakan bukti yang sah dan autentik, karenanya akta kuasa menjual dan akta jual beli tersebut diatas adalah sah dan mengikat para pihak karena merupakan perjanjian yang sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan dengan sahnya perjanjian kredit tersebut, maka perjanjian tersebut telah mengikat sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara;
6. Bahwa realisasi penjualan objek *a quo* dengan nilai penawaran tertinggi saat itu, dari Penggugat Rekonvensi (sesuai Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat oleh turut Tergugat Rekonvensi II/turut Tergugat Konvensi I) kepada turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat III sesuai Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat oleh turut Tergugat Rekonvensi III/turut Tergugat Konvensi II adalah sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);



Oleh karena dengan nilai hasil penjualan objek *a quo* tersebut di atas, maka Tergugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban sebesar Rp126.385.743,00 – Rp80.000.000,00 = Rp46.385.743,00 (empat puluh enam juta tiga ratus delapan puluh lima tujuh ratus empat puluh tiga rupiah), yang mana jumlah tersebut dapat ditagihkan kekurangannya oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa gugatan rekonvensi yang diatur dalam Pasal 132 a, 132 b HIR pada hakikatnya adalah komulasi atau penggabungan dua tuntutan yang hanyalah untuk mempermudah prosedur, menghindarkan putusan putusan yang bertentangan satu dengan lainnya, menghemat biaya dan memiliki alasan praktis untuk menetralkan tuntutan dalam konvensi;

Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., (Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Jogjakarta, 2002, hal. 118) berpendapat:

“untuk tercapainya tujuan dan maksud gugatan rekonvensi, maka gugatan rekonvensi tersebut haruslah memiliki dasar hubungan hukum (*innerlijke samenhang*) yang sama dengan gugatan konvensi”;

Bahwa nyata-nyata dalil gugatan rekonvensi Penggugat memiliki dasar hubungan hukum yang sama dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Oleh karenanya gugatan rekonvensi ini sudah seharusnya patut dan berdasar untuk diterima karena telah memenuhi unsur *innerlijke samenhang*;

8. Bahwa selain sisa hutang yang harus dibayarkan, Tergugat Rekonvensi telah merugikan image dari para Penggugat Rekonvensi, yaitu dengan terus menerus melakukan tindakan yang tidak memiliki dasar hukum kepada para Penggugat Rekonvensi selaku lembaga Perbankan yang menjunjung tinggi segala aturan hukum yang berlaku, adapun kerugian para Penggugat Rekonvensi akibat tindakan dari Tergugat Rekonvensi yang tidak berdasar tersebut jelas mengakibatkan kerugian moril yang tidak ternilai harganya pada para Penggugat Rekonvensi, sehingga oleh karena itu Tergugat Rekonvensi bertanggungjawab dan berkewajiban untuk mengembalikan seperti keadaan semula dengan cara:

- Melakukan permohonan maaf di Media Elektronik Televisi selama 3 hari berturut-turut dengan ketentuan 12 kali sehari dengan durasi 3 (tiga) menit sekali tayang;



- Melakukan permohonan maaf di tiga Media Cetak terbitan lokal dan satu terbitan Nasional selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ketentuan $\frac{1}{2}$ (setengah) halaman penuh;
- 9. Bahwa gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi pada butir 8 diatas adalah untuk dilakukannya selain dari pembayaran sejumlah uang oleh Tergugat Rekonvensi, yaitu untuk melakukan permintaan maaf akibat tindakan Tergugat Rekonvensi melakukan tuduhan dan tindakan yang tidak berdasar kepada Penggugat Rekonvensi selaku lembaga Perbankan yang menjunjung tinggi segala aturan hukum yang berlaku, maka sangat tepat apabila Tergugat Rekonvensi dibebankan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00/hari (dua juta rupiah perhari) setiap kali Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan keputusan terkait butir 8 gugatan rekonvensi nantinya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Singkawang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi*;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 57 Tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat dan dihadapan Iskandar, S.H., Notaris di Singkawang/Turut Tergugat II Rekonvensi;
4. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dan dihadapan Hendarmin, SH., M.Kn. Notaris di Singkawang/Turut Tergugat III Rekonvensi;
5. Menyatakan Turut Tergugat I Rekonvensi selaku pemilik sah atas objek sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4989/Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang;
6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi masih mempunyai sisa kewajiban kredit sebesar Rp46.385.743,00 (empat puluh enam juta tiga ratus delapan puluh lima tujuh ratus empat puluh tiga rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa kewajiban kredit sebesar Rp46.385.743 (empat puluh enam juta tiga ratus delapan puluh lima tujuh ratus empat puluh tiga rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara sekaligus dan seketika;



8. Menyatakan Tergugat Rekonvensi bertanggung jawab terhadap kerugian moril yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi dan berkewajiban untuk mengembalikan seperti keadaan semula dengan cara:
 - Melakukan permohonan maaf di Media Elektronik Televisi selama 3 hari berturut-turut dengan ketentuan 12 kali sehari dengan durasi 3 (tiga) menit sekali tayang;
 - Melakukan permohonan maaf di tiga Media Cetak terbitan local dan satu terbitan Nasional selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ketentuan $\frac{1}{2}$ (setengah) halaman penuh;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00/hari (dua juta rupiah per hari) setiap kali Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan permohonan maaf terkait kerugian moril yang dialami Para Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi I, II dan III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
11. Menetapkan biaya perkara menurut hukum dan membebankannya kepada Tergugat Rekonvensi;

Subsidiar

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singkawang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 17/Pdt.G/2013/PN.Skw, tanggal 20 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menolak eksepsi turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Kuasa Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;



4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
5. Menyatakan Penggugat adalah yang paling berhak dan diprioritaskan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan, Gang Bukit Burung, RT 044, RW 009, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan luas 1.812 m² sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban, penerbitan tanggal 31 Desember 2009 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang, dengan batas sebagai berikut:
 - Utara dengan Tanah Negara;
 - Selatan dengan Jalan/Gang Bukit Burung;
 - Timur dengan Tanah Rabais;
 - Barat dengan Tanah Suryadi dan Tanah Mastura;
6. Memerintahkan Tergugat III maupun pihak-pihak lain yang menerima bagian tanah berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban tersebut untuk menyerahkan kembali kepada Tergugat I secara aman dan utuh tanah berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban tersebut dan apabila Penggugat telah membayar sisa hutang Penggugat terhadap Tergugat I maka Tergugat I wajib untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 4989, Kelurahan Roban kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.3.236.000,00 (tiga juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Pengugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 52/PDT/2014/PT.PTK., tanggal 20 November 2014;

Bahwa sesudah putusan ini terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/ Pembanding I pada tanggal 17 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2013/PN.Skw, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Singkawang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Januari 2015;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding, yang pada tanggal 20 Januari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding I, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang pada tanggal 9 Februari 2015;

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

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

A. *Judex Facti* Keliru/Salah Dalam Menerapkan Hukumnya (Keliru Mengkonstatir Pokok Perkaranya);

1. Bahwa secara faktual dan sesuai fakta yang terungkap di persidangan, rangkaian peristiwa hukumnya (*recht feiten*) dan hubungan hukum yang ada adalah berakar (*causa prima*) dengan adanya pemberian kredit perjanjian kredit dengan jaminan dan Termohon Kasasi/Debitur (Penggugat) telah secara nyata tidak memenuhi kewajiban hukum sebagaimana mestinya sehingga terhadap barang jaminan dilakukan penjualan dalam rangka untuk memenuhi pembayaran hutang kredit Termohon Kasasi/Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I melalui mekanisme pemberian kuasa menjual atas barang jaminan tersebut;
2. Bahwa *Judex Facti* nyata-nyata telah keliru mengkonstatir dan mengkualifisir peristiwa dan perbuatan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi/Tergugat I) dengan Termohon Kasasi/Penggugat sehingga menerapkan hukum yang keliru pula. Diantaranya adalah di dalam gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dan dalam eksepsi

Hal. 17 dari 25 hal. Put. Nomor 1861 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 teruat 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)



jawabannya tidak ada uraian dalil maupun penyampaian tuntutan yang terkait dengan mekanisme hak tanggungan. Justru yang ada adalah memperlakukan mekanisme pemberian kuasa menjual kepada Pemohon Kasasi selaku pegawai bank/Kreditur sebagai objek dari gugatan dalam perkara *a quo* yang sebenarnya. Dengan demikian peristiwa dan perbuatan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan hak tanggungan, maka nyata-nyata *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum dalam pertimbangannya, dan sudah seharusnya putusan *Judex Facti* dalam kedua tingkat tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

B. *Judex Facti* Keliru Menerapkan Hukumnya;

Bahwa sebenarnya Akta Notariil Pemberian Kuasa Menjual adalah Dalam Rangka Penyelesaian Hutang Kredit dan Sudah Disepakati Para Pihak;

3. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* Termohon Kasasi telah mengakui memiliki hutang/perjanjian kredit dengan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sudah mengakui telah sepakat dengan memberikan kuasa menjual kepada Pemohon Kasasi dan Tergugat II untuk khusus menjual barang jaminan hutangnya kepada pihak lain dalam rangka penyelesaian pembayaran hutang/kreditnya kepada Pemohon Kasasi. Hal mana kesepakatan pemberian kuasa menjual tersebut dibuat dan dihadapan Pejabat yang berwenang/Notaris/ PPAT/turut Termohon Kasasi (Turut Tergugat I) sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012, dan secara riil Sertifikat Hak Milik Nomor 4989 yang terletak di Provinsi Kalimantan Barat, Kota Singkawang, Kecamatan Singkawang Tengah, Kelurahan Roban, terdaftar atas nama Abu Seri/Termohon Kasasi juga sudah berada dan dalam penguasaan Pemohon Kasasi (Tergugat I) sebagai pemegang hak jaminan atas hutang/kredit dari Termohon Kasasi (Penggugat);
4. Bahwa oleh karenanya penyelesaian hutang/kredit Termohon Kasasi/ Penguat yang dilakukan melalui tata cara pemberian Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan turut Tergugat I yakni Iskandar, S.H., Notaris di Kota Singkawang telah memperjelas adanya kesepakatan bersama bahwa Pemohon Kasasi dan Tergugat II memiliki hak untuk menjual atas jaminan dan melalui Akta



Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dan di hadapan Hendarmin, S.H., M.Kn., Notaris di Singkawang (turut Tergugat II) objek jaminan dijual dan hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi hutang Pemohon Kasasi/Penggugat). Perbuatan hukum yang diliputi adanya akta notariil merupakan bukti yang sah dan autentik yang tidak perlu dibuktikan lagi keabsahannya, karenanya akta kuasa menjual dan akta jual beli tersebut di atas adalah sah dan mengikat para pihak;

5. Bahwa akta kuasa menjual dan akta jual beli tersebut di atas (Notariil) merupakan perjanjian yang sah secara hukum, telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdato jo Pasal 1320 KUHPerdato, dan telah mengikat sebagai undang-undang bagi Termohon Kasasi/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Tergugat I yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdato;
6. Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat dan di hadapan Turut Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan turut Tergugat II tidak terkait dan tidak mengatur mempergunakan mekanisme ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan akan tetapi mempergunakan penyelesaian hutang tersendiri yang sudah disepakati bersama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi; Dengan demikian pertimbangan putusan *Judex Facti* yang menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 57 Tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan (turut Tergugat I) dan Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah keliru dan terdapat kekhilafan yang nyata dalam menerapkan hukumnya; Bahwa *Judex Facti* tingkat kedua sama sekali tidak mempertimbangkan memori banding dari Pembanding, sehingga putusan *Judex Facti* tingkat kedua terjadi kekhilafan dan tentu saja menjadi keliru dalam pengambilan keputusan;
7. Bahwa selain hal tersebut di atas, dalam pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam putusannya halaman 7 alinea kedua telah secara nyata-nyata menjelaskan bahwa memori banding dari Pembanding adalah



hanya pengulangan-pengulangan belaka yang tidak perlu lagi dipertimbangkan karena tidak ada lagi sesuatu yang baru yang perlu dipertimbangkan. Hal ini merupakan kekhilafan dari *Judex Facti*, karena apa yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding dalam memori bandingnya adalah menjelaskan kembali atas argumen-argumen dan dalil-dalil yang dipertimbangkan secara keliru oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang. Namun malahan argumentasi-argumentasi yang diajukan oleh Pembanding tidak dipertimbangkan, sehingga tentu saja *judex facti* Pengadilan Tinggi Pontianak memiliki pemahaman yang keliru dan menyebabkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak menjadi khilaf dalam memutus perkara ini;

C. Perbuatan Pemohon Kasasi dan Tergugat II Asal Menjual Objek Jaminan sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 adalah Sah dan Berdasar Hukum;

8. Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi dan Tergugat II asal adalah perbuatan yang diperbolehkan dan berdasar hukum, bahkan sesuai perjanjian kredit beserta seluruh perubahan, addendum syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit Pasal 8 mengenai peristiwa kelalaian telah diatur tentang Bank/Pemohon Kasasi berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus bilamana debitur/Termohon kasasi tidak memenuhi kewajibannya/lalai membayar sesuai dan berdasarkan perjanjian kredit. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, Termohon Kasasi (Penggugat asal) telah dinyatakan lalai apabila perikatan mengakibatkan Termohon Kasasi harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

9. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit beserta syarat syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit Pasal 8 mengenai peristiwa kelalaian telah diatur tentang Bank/Pemohon kasasi/Tergugat I berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus bilamana debitur/Termohon Kasasi (Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya/lalai membayar sesuai dan berdasarkan perjanjian kredit;

Pasal 8 diatur dan ditegaskan sebagai berikut:

"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas



dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana debitur dan/atau Penjamin i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (*surseance van betaling*); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan”;

10. Bahwa sejak dikirimkannya surat peringatan I, II hingga surat peringatan III, Termohon Kasasi (debitur) sudah tidak memenuhi menyelesaikan kewajibannya, nyata-nyata justeru Termohon Kasasi/Penggugat selaku debitur telah wanprestasi/tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2123K/Pdt/1996, memberikan kaidah hukum yang berbunyi sebagai berikut:

“Agar dapat menilai ada atau tidaknya *wanprestasi* haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 494 K/Pdt/1995, yang dengan tegas menyatakan dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah *wanprestasi*;

Pasal 1238 KUHPerdara:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

11. Bahwa atas dasar adanya kualifikasi wanprestasi pada diri Termohon Kasasi (Penggugat), Pemohon Kasasi Tergugat I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan perjanjian jaminan termasuk namun tidak terbatas juga



melakukan penjualan terhadap barang barang jaminan dalam rangka pelunasan hutang Termohon Kasasi/Penggugat;

12. Bahwa melalui tata cara pemberian Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat dan di hadapan (Turut Tergugat I asal) Iskandar, S.H., Notaris di Kota Singkawang telah jelas adanya kesepakatan bersama bahwa Tergugat II memiliki hak untuk menjual atas jaminan dan melalui Akta Jual Beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dan di hadapan (Turut Tergugat II) asal Hendarmin, SH., M.Kn. Notaris di Singkawang obyek jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang Termohon Kasasi (Penggugat asal). Perbuatan hukum yang diliputi adanya akta notariil merupakan bukti yang sah dan autentik, karenanya akta kuasa menjual dan akta jual beli tersebut di atas adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

13. Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi dan Tergugat II asal menjual objek jaminan hutang/kredit berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 31 Oktober 2012 yang dibuat dan di hadapan Turut Tergugat I asal dan akta jual beli Nomor 1562 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat II asal yang tidak terkait dan tidak mempergunakan mekanisme ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dibenarkan dan berdasar hukum sesuai kesepakatan para pihak yang membuatnya;

Dengan demikian putusan *Judex Facti* yakni Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 52/PDT/2014/PT. PTK tanggal 20 November 2014 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 17/Pdt.G/2013/PN.SKW tanggal 20 Mei 2014 dalam perkara *a quo* pertimbangan hukumnya telah keliru/khilaf dalam menerapkan hukum, oleh karenanya patut dan berdasar putusan *Judex Facti* tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



- Bahwa seseorang yang membeli tanah yang telah bersertipikat di depan PPAT adalah pembeli beriktikad baik karena itu berhak mendapatkan perlindungan hukum. Bahwa sesuai fakta persidangan tanah objek sengketa adalah telah bersertipikat atas nama Pemberi Kuasa sesuai dengan Kuasa Notariil, dibeli oleh Tergugat III di hadapan PPAT berdasarkan kesepakatan sehingga jual beli adalah sah dan Tergugat III adalah pembeli beriktikad baik, karena itu tanah objek sengketa adalah hak Tergugat III;
- Bahwa jika ada pihak lain yang merasa dirugikan oleh tindakan pihak penjual maka tindakan hukum yang tersedia bagi pihak pemilik atau pihak lain yang merasa dirugikan adalah mengajukan gugatan terhadap penjual *in casu* Tergugat I dan II/Pemohon Kasasi;
- Bahwa gugatan Rekonvensi kabur karena diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sedangkan yang berkepentingan langsung sebagai pemegang hak atas tanah objek sengketa adalah Tergugat III, dengan demikian gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. BANK BTPN Tbk tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 52/PDT/2014/PT.PTK., tanggal 20 November 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 17/Pdt.G/ 2013/PN.Skw, tanggal 20 Mei 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. BANK BTPN Tbk** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 52/PDT/2014/PT.PTK., tanggal 20 November 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 17/Pdt.G/2013/PN.Skw, tanggal 20 Mei 2014;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 November 2015 dengan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., 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 dibantu oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.

ttd

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Hal. 24 dari 25 hal. Put. Nomor 1861 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.
NIP. 196103131988031003

Hal. 25 dari 25 hal. Put. Nomor 1861 K/Pdt/2015