



**PUTUSAN**

Nomor 212 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 MANDIRI (Persero) Tbk. JAKARTA, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang BANDUNG, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang CIREBON, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang INDRAMAYU, berkedudukan di Jalan DI Panjaitan Nomor 8, Kabupaten Indramayu diwakili oleh Senior Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Jakarta, M. ARIFIN FIRDAUS, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. DIDING AKHIRUDIN dan kawan, Relationship Manager pada Business Banking Center PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2013; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

Melawan:

ANTAR NASIB, bertempat tinggal di Jalan Pasarean RT. 009 RW. 003 Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, dalam hal ini memberi kuasa kepada KHALIMI, S.H., M.H., Advokat beralamat di Jalan Raya Pekandangan Jaya Nomor 4, Kabupaten Indramayu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) CIREBON, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Nomor 48, Cirebon;
2. PT. BALAI LELANG STAR CIREBON, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 27, Cirebon;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

*Hal. 1 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2008, Penggugat menerima fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Umum dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Indramayu in casu Tergugat sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sebagaimana Nomor rekening 1340100074078;
2. Bahwa system pengembalian atas fasilitas kredit *a quo*, yaitu secara anuitas (bunga menurun) dimana Penggugat diwajibkan untuk membayar bunga setiap bulan sebesar 13,5 % P/A, sedangkan pembayaran pokok dibayar sekaligus sejumlah Rp2.000.000.000,00 dalam jangka waktu satu tahun dan terus diperpanjang setiap tahun;
3. Bahwa dalam perjanjian kredit *a quo*, Penggugat sebagai debitur dipersyaratkan untuk menyertakan 10 (sepuluh) agunan pada Tergugat I sebagai kreditur, berupa:
  1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 140/Singaraja sebidang tanah seluas 278 m<sup>2</sup> berikut bangunan terletak di Jalan Raya Singaraja RT. 11 RW. 03 Desa Singaraja Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu, a/n Nursyamsiah;
  2. SHM Nomor 100/Karanganyar seluar 206 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 101/Karanganyar seluas 171 m<sup>2</sup>, semuanya berupa bidang tanah berikut bangunan terletak di Jalan Letjend. Suprpto Kelurahan Karanganyar Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, ketiganya a/n Antar Nasib;
  3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 152/Kapetakan seluas 98 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 08, SHGB Nomor 153/Kapetakan seluas 98 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 05, SHGB Nomor 154/Kapetakan seluas 122 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 06, SHGB Nomor 155/Kapetakan seluas 134 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 07, semuanya berupa bidang tanah dan bangunan terletak di Komp. Griya Pantura Asri Desa Kapetakan Kecamatan Kapetakan Kabupaten Cirebon, keempatnya a/n Nursyamsiah;
  4. Bahwa SHM Nomor 221/Karangmalang sebidang tanah seluas 186 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pasarean RT. 09 RW. 03 Kelurahan Karangmalang Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu, a/n Antar Nasib;

Hal. 2 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SHM Nomor 379/Karangmalang sebidang tanah berikut bangunan seluas 171 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Letjend. Suprpto Nomor 150 Kelurahan Karangmalang Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu;
4. Bahwa pasca pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I, Penggugat setiap tanggal 23 membayar bunga yang jumlahnya bervariasi sesuai dengan rekening Koran yang diterbitkan Tergugat I yaitu sejumlah:
  - a) Rp33.915.574,21 (periode 01/04/2010 s/d 30/04/2010);
  - b) Rp23.210.327,77 (periode 01/05/2010 s/d 30/05/2010);
  - c) Rp23.331.848,56 (periode 01/10/2010 s/d 30/10/2010);
  - d) Rp23.187.157,45 (periode 01/01/2011 s/d 31/01/2011);
  - e) Rp23.250.000,00 (periode 01/02/2011 s/d 28/02/2011);
  - f) Rp11.250.000,00 (periode 01/03/2011 s/d 31/03/2011);
  - g) Rp33.000.000,00 (periode 01/04/2011 s/d 30/04/2011);
  - h) Rp18.995.481,56 (periode 01/12/2011 s/d 31/12/2011);
5. Bahwa Penggugat sejak bulan Agustus 2012, tidak mampu membayar oleh karena usaha Penggugat dalam keadaan tidak lancar sesuai Rekening Koran pinjaman yng diterbitkan Tergugat I periode 01/08/2012 s/d 31/08/2012 yaitu sebagai berikut:
  - Tunggakan pokok Rp2.000.000.000,00;
  - Tunggakan bunga Rp251.520.000,00;
  - Tunggakan denda Rp160.246.562,37;
  - Biaya lain-lain Rp200.000,00;
  - Jumlah tunggakan Rp2.411.696.562,37;
6. Bahwa atas kondisi kolektabilitas Penggugat yang berkategori kredit bermasalah (*non performing loans*), Penggugat telah berusaha membuktikan itikad baik dengan cara:
  - a) Menghadap pada Tergugat I pada bulan November 2012 agar Tergugat I menerima pembayaran Rp1.100.000.000,00 untuk melunasi 3 (tiga) agunan yaitu SHM Nomor 100/Karanganyar seluas 206 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 101/Karanganyar seluas 181 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 817/ Karanganyar seluas 171 m<sup>2</sup>, semuanya berupa bidang tanah berikut bangunan terletak di Jalan Letjend. Suprpto Kelurahan Karanganyar Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu a/n Antar Nasib dan pelunasan untuk 1 (satu) agunan berupa SHM Nomor 221/Karangmalang sebidang tanah seluas 186 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pasarean RT. 09 RW. 03 Kelurahan Karangmalang Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu, a/n Antar

Hal. 3 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



- Nasib, namun Tergugat I menolak iktikad baik Penggugat, padahal untuk mengurangi beban utang Penggugat pada Tergugat I;
- b) Menghadap lagi ke Tergugat I pada bulan Oktober 2013 dengan membawa uang kontan (*cash*) sejumlah Rp1.600.000.000,00 agar Tergugat I bersedia untuk mengeluarkan 3 (tiga) agunan yaitu SHM Nomor 100/Karanganyar seluas 206 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 101/Karanganyar seluas 181 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 817/ Karanganyar seluas 171 m<sup>2</sup>, semuanya berupa bidang tanah berikut bangunan terletak di Jalan Letjend. Suprpto Kelurahan Karanganyar Kecamatan Indramayu KABUPATEN Indramayu a/n Antar Nasib dan pelunasan untuk 1 (satu) agunan berupa SHM Nomor 221/Karangmalang sebidang tanah seluas 186 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pasarean RT. 09 RW. 03 Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, a/n Antar Nasib, namun Tergugat I menolak iktikad baik Penggugat padahal SHM Nomor 100 *a quo* bernilai taksasi versi Tergugat sejumlah Rp960.000.000,00 dan SHM Nomor 221 *a quo* bernilai taksasi Rp275.000.000,00 yang apabila diakumulasikan Rp1.235.000.000,00 lebih rendah dari uang *cash* yang dibawa Penggugat sejumlah Rp1.600.000.000,00 untuk melunasi 4 (empat) agunan pada Tergugat I;
7. Bahwa Tergugat I telah bersikap melawan hukum pada Penggugat, hal itu terbukti dengan lebih memilih langkah lelang agunan yang dilakukan Tergugat I melalui Surat Assistant Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Bandung pada Penggugat tanggal 1 November 2013 Nomor: RRC.BDG/1215/2013 perihal pemberitahuan Lelang Agunan pada 10 (sepuluh) bidang tanah berikut bangunan Penggugat yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 November 2013 pukul 14.00 wib bertempat di Balai Lelang Star Cirebon Jalan Siliwangi Nomor 27 Cirebon;
8. Bahwa perbuatan Tergugat I sangat mengganggu reputasi usaha Penggugat di mata publik khususnya mitra kerja Penggugat karena telah melimpahkan persoalan kredit pada Tergugat II dan Tergugat III berupa pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 10 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat di Harian Umum Kabar Cirebon halaman 10 tanggal 7 November 2013;
9. Bahwa tindakan Tergugat I yang menolak dua kali tawaran pembayaran dari Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 6a dan 6b *a quo*, dipilihnya langkah lelang agunan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 7 (tujuh) di atas, dan tidak adanya tawaran Tergugat I untuk memberi langkah-langkah

Hal. 4 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelamatan kredit pada Penggugat berupa penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*), jelas-jelas sangat merugikan Penggugat;

10. Bahwa menurut Pasal 224 HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan suatu Putusan Pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan, bilamana tidak terdapat perdamaian dalam pelaksanaannya;
11. Bahwa ternyata dalam perkara *a quo*, pelaksanaan pelelangan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Indramayu, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Tergugat II dan Tergugat III atas perintah Tergugat I, oleh karenanya maka pelelangan umum *a quo* bertentangan dengan Pasal 224 HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, sehingga pelelangan tersebut harus dinyatakan tidak sah, dengan demikian Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa tindakan Tergugat II yang masih menerima tugas untuk menagih piutang BUMN *in casu* piutang Tergugat I, adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, karena Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) tanggal 25 September 2012 atas uji materi Pasal 4, Pasal 8, dan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, menyatakan piutang Bank BUMN (Badan Usaha Milik Negara) tidak lagi menyerahkan piutang kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) karena BUMN tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
13. Bahwa oleh karena itu lelang eksekusi yang akan dilaksanakan Para Tergugat terhadap 10 (sepuluh) agunan bidang tanah dan bangunan Penggugat sebagaimana pada angka 3 (tiga) di atas pada hari Kamis tanggal 21 November 2013 pukul 14.00 wib bertempat di Balai Lelang Star Cirebon Jalan Siliwangi Nomor 27, Cirebon adalah tidak tepat dan harus ditunda untuk kemudian dibatalkan;

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

I. Dalam Provisi:

Menjatuhkan Putusan Sela sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 5 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menunda lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II dan Tergugat III atas kuasa/pelimpahan wewenang dari Tergugat I sampai dengan batas waktu yang disepakati oleh Penggugat dengan Para Tergugat, atas tanah-tanah/barang jaminan hutang (agunan) sebagaimana dimaksud dalam Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 10 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat di Harian Umum Kabar Cirebon halaman 10 tanggal 7 November 2013 yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 November 2013 pukul 14.00 wib bertempat di Balai Lelang Star Cirebon Jalan Siliwangi Nomor 27, Cirebon;

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 10 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat di Harian Umum Kabar Cirebon halaman 10 tanggal 7 November 2013 yang dilakukan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda lelang atas barang jaminan hutang (agunan) berupa:
  - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 140/Singaraja sebidang tanah seluas 278 m<sup>2</sup> berikut bangunan terletak di Jalan Raya Singaraja RT. 11 RW. 03 Desa Singaraja Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu, a/n Nursyamsiah;
  - b. SHM Nomor 100/Karanganyar seluar 206 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 101/Karanganyar seluas 171 m<sup>2</sup>, semuanya berupa bidang tanah berikut bangunan terletak di Jalan Letjend. Suprpto Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, ketiganya a/n Antar Nasib;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 152/Kapetakan seluas 98 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 08, SHGB Nomor 153/Kapetakan seluas 98 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 05, SHGB Nomor 154/Kapetakan seluas 122 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 06, SHGB Nomor 155/Kapetakan seluas 134 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 07, semuanya berupa bidang tanah dan bangunan terletak di Komp. Griya Pantura Asri Desa Kapetakan, Kecamatan Kapetakan, Kabupaten Cirebon, keempatnya a/n Nursyamsiah;
  - d. Bahwa SHM Nomor 221/Karangmalang sebidang tanah seluas 186 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pasarean RT. 09 RW. 03 Kelurahan

Hal. 6 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangmalang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, a/n  
Antar Nasib;

- e. SHM Nomor 379/Karangmalang sebidang tanah berikut  
bangunanseluas 171 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Letjend. Suprpto Nomor  
150 Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten  
Indramayu;

Sampai dengan adanya perhitungan yang tetap dan pasti (*fixed*) yang  
disepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat;

4. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding dan kasasi;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

Subsida: mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Indramayu telah  
memberikan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.Im, tanggal 23 April 2014 dengan  
amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menunda lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II dan Tergugat III atas kuasa/pelimpahan wewenang dari Tergugat I, atas tanah-tanah/barang jaminan hutang (agunan) sebagaimana dimaksud dalam Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 10 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat di Harian Umum Kabar Cirebon halaman 10 tanggal 7 November 2013 yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 November 2013 pukul 14.00 wib bertempat di Balai Lelang Star Cirebon Jalan Siliwangi Nomor 27 Cirebon;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 10 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat di Harian Umum Kabar Cirebon halaman 10 tanggal 7 November 2013 yang dilakukan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda lelang atas barang jaminan hutang (agunan) berupa:

Hal. 7 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 140/Singaraja sebidang tanah seluas 278 m<sup>2</sup> berikut bangunan terletak di Jalan Raya Singaraja RT. 11 RW. 03 Desa Singaraja, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, a/n Nursyamsiah;
  - b. SHM Nomor 100/Karanganyar seluar 206 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 101/Karanganyar seluas 171 m<sup>2</sup>, semuanya berupa bidang tanah berikut bangunan terletak di Jalan Letjend. Suprpto, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan, Indramayu Kabupaten Indramayu, ketiganya a/n Antar Nasib;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 152/Kapetakan seluas 98 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 08, SHGB Nomor 153/Kapetakan seluas 98 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 05, SHGB Nomor 154/Kapetakan seluas 122 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 06, SHGB Nomor 155/Kapetakan seluas 134 m<sup>2</sup> Blok A.2 Nomor 07, semuanya berupa bidang tanah dan bangunan terletak di Komp. Griya Pantura Asri Desa Kapetakan, Kecamatan Kapetakan, Kabupaten Cirebon, keempatnya a/n Nursyamsiah;
  - d. Bahwa SHM Nomor 221/Karangmalang sebidang tanah seluas 186 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pasarean RT. 09 RW. 03 Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, a/n Antar Nasib;
  - e. SHM Nomor 379/Karangmalang sebidang tanah berikut bangunan seluas 171 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Letjend. Suprpto Nomor 150 Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu;  
Sampai dengan adanya perhitungan yang tetap dan pasti (*fixed*) yang disepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
  5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini, yang diperhitungkan sebesar Rp1.149.000,00 (satu juta seratus empat puluh sembilan ribu rupiah);
  6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.Im, tanggal 23 April 2014 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 284/Pdt/2014/PT.BDG, tanggal 29 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 24 September 2013 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat I/Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2013 mengajukan permohonan kasasi pada

Hal. 8 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.Im, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Indramayu, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Oktober 2014;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 11 November 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 dahulu Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Bahwa *Judex Facti* Telah Keliru Menerapkan Hukum Karena Telah Memutus Perkara Menyimpang dari Undang-Undang;

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung terhadap Memori Banding Pembanding halaman 4 s/d halaman 12, telah memberikan pertimbangan hukumnya pada halaman 7 dan 8 putusan *a quo* yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.Im, tanggal 23 April 2014 serta memperhatikan Memori Banding dari Pembanding, semula Tergugat I, Majelis Hakim tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding";

Hal. 9 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



2. Pertimbangan Hukum yang dinyatakan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut sangat tidak berdasar hukum, tidak benar dan menimbulkan ketidakpastian hukum serta menimbulkan ketidakadilan, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukum tersebut tidak menunjukkan sikap sebagaimana layaknya penegak hukum dan keadilan, tidak mempunyai pendapat hukum sendiri dan terkesan hanya ikut-ikutan *Judex Facti* tingkat pertama karena terbukti *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak jelas, tidak komprehensif, dan tidak berpijak pada alasan-alasan hukum yang benar dan nyata berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana dalam perkara *a quo* *Judex Facti* hanya memberikan pertimbangan hukumnya yang menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa pertimbangan hukum (dhi: *Judex Facti* tingkat pertama) telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini, tanpa memberikan penjelasan dan tidak ada penilaian terhadap penyangkalan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Tergugat I;

b. Bahwa selain hal itu, terhadap Memori Banding Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi, Termohon Banding/sekarang Termohon Kasasi sama sekali tidak mengajukan Kontra Memori Banding, hal tersebut membuktikan bahwa Termohon Kasasi mengakui dan tidak menyangkal atas kebenaran dalil-dalil keberatan Pemohon Kasasi dalam Memori Bandingnya. Namun alangkah ajaibnya, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama tanpa alasan hukum yang benar, tanpa memberikan penjelasan dan tanpa penilaian atas dalil sanggahan Pemohon Kasasi yang telah disebutkan dalam Memori Banding;

c. Bahwa terkait dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, mohon perhatiannya atas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

"Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan tentang saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugatan

Hal. 10 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dapat dikabulkan sebagian", dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenhewijs*) dari pihak Tergugat - Tergugat asli, sehingga putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan;

- d. Berdasarkan hal tersebut, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* yang tanpa penjelasan dan tanpa memberikan penilaian atas keberatan Pemohon Kasasi merupakan pertimbangan hukum yang menyimpang dari hukum yang berlaku karenanya sudah sepatutnya untuk dibatalkan;
3. Bahwa antara Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Tergugat I dengan Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat telah terjadi hubungan hukum hutang piutang yang dituangkan ke dalam Perjanjian Kredit *jo.* Addendum Kredit *jo.* Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK), dimana Termohon Kasasi telah menyetujui, sepakat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit, Addendum Kredit dan SUPK (sesuai bukti T.I-1 s/d T.I-5 dan bukti T.I-22), sebagaimana hal ini telah diakui juga oleh Termohon Kasasi (*vide* bukti T.I-33 s/d 38). Sehingga perjanjian kredit tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara; Karenanya perjanjian kredit tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi selaku para pihak yang membuatnya serta perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain persetujuan kedua belah pihak sesuai Pasal 1338 KUHPerdara;
4. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang tersebut, Termohon Kasasi telah menjaminkan harta benda miliknya kepada Pemohon Kasasi dan terhadap harta jaminan tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan mendasarkan pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (sesuai bukti T.I-16 s/d T.I-21). Karenanya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut sah dan mengikat bagi Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi (*vide* Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 KUHPerdara);
5. Bahwa di dalam hubungan hukum hutang piutang antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tersebut telah disetujui dan disepakati bersama mengenai syarat dan ketentuan yang dicantumkan dalam Akta Perjanjian Kredit *jo.* Addendum Kredit *jo.* SUPK, dimana di dalam perjanjian tersebut telah diatur secara tegas hal-hal sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Kredit (PK) Nomor 13403/002/KMK-CRMS/2008 tanggal 28 Maret 2008 *jo.* Addendum I PK *jo.* Addendum II PK *jo.* Addendum III PK

Hal. 11 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 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

jo. Addendum IV PK (sesuai bukti T.I-1 s/d T.I-5) mengatur hal-hal sebagai berikut:

Pasal 14 Ayat 1, menyatakan bahwa:

"Bank akan membuat catatan sesuai dengan cara dan ketentuan yang berlaku pada Bank, baik dalam rekening Debitur maupun dalam catatan-catatan lainnya dari waktu ke waktu mengenai Jumlah Terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit ini";

Pasal 14 ayat 2, menyatakan bahwa:

"Dalam hal terjadi tuntutan hukum atau perkara yang timbul dari dana atau diakibatkan oleh Perjanjian Kredit dan dokumen agunan, maka semua catatan yang dibuat menurut ayat 1 Pasal ini serta suatu keterangan tertulis dari Bank Merupakan Bukti Nyata Dan Sempurna Dari Jumlah Terhutang Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, Dokumen Agunan dan dokumen lainnya yang terkait;

- b. Bahwa ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas, merupakan ketentuan yang sejak semula sudah disetujui dan disepakati bersama oleh Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi sehingga ketentuan tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi (*vide* Pasal 1338 KUHPerdara). Karenanya besarnya jumlah hutang Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sudah jelas dan terang yaitu sesuai dengan besarnya jumlah hutang yang tercantum dalam "Catatan Bank atau Rekening Koran", hal ini telah sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disetujui, disepakati dan ditandatangani oleh Termohon Kasasi;
- c. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sampai dengan saat ini tidak ada kesepakatan/persetujuan untuk membatalkan klausul sebagaimana sudah ditentukan dalam dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit maupun Syarat Umum Perjanjian Kredit mengenai besarnya jumlah hutang yang didasarkan pada "Catatan Bank/Rekening Koran" tersebut, dan menurut hukum ketentuan ini tidak dapat dibatalkan/ditarik kembali kecuali atas dasar kesepakatan kedua belah pihak (sesuai Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara). Karenanya ketentuan Pasal tersebut sampai saat ini masih berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi;
- d. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat tidak berdasar hukum *Judex Facti* yang mengabulkan tuntutan Termohon Kasasi yang menghukum Pemohon Kasasi (semula Tergugat I dan Para Tergugat lainnya) untuk

Hal. 12 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 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)



menunda lelang sampai dengan adanya perhitungan tetap dan pasti yang disepakati antara Penggugat (Termohon Kasasi) dengan Para Tergugat (Pemohon Kasasi dkk). Padahal perhitungan jumlah hutang tersebut sejak awal sudah disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit yaitu harus sesuai dengan "Catatan Bank/Rekening Koran", dan catatan Bank tersebut merupakan bukti yang nyata dan sempurna. Oleh karena itu, putusan *Judex Facti* dimaksud sudah sepatutnya untuk dibatalkan karena bertentangan dengan kesepakatan awal dan juga bertentangan dengan undang-undang;

6. Bahwa selain hal itu, di dalam Perjanjian Kredit jo. Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit jo. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh Termohon Kasasi dan juga peraturan lainnya telah di atur hal-hal sebagai berikut:

a. Perjanjian Kredit:

Pasal 13 ayat 1, menyatakan bahwa:

"Debitur dianggap lalai jika terjadi salah satu hal atau lebih kejadian kelalaian tersebut pada ayat 1 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum";

Pasal 13 ayat 2, menyatakan bahwa:

"Sebagai akibat terjadinya kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 2 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum";

- b. Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) (sesuai bukti T.I-22), mengatur hal sebagai berikut:

Pasal 15 ayat (2), menyatakan bahwa:

"Jika terjadi salah satu kejadian kelalaian sebagaimana diatur pada ayat 1 Pasal 15 ini, maka Bank berhak menyatakan Baki Debet pokok jatuh tempo dan jumlah terhutang harus dibayar sekaligus tunas dan segera atas tagihan pertama Bank dan jika debitur dan atau pemilik barang agunan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau dokumen agunan, maka Bank berhak mengeksekusi agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank";

- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 148/2009 tanggal 16 April 2009 juncto Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 555/2009 tanggal 4 Mei 2009 (sesuai bukti T.I-16 s/d 21), mengatur hal-hal sebagai berikut: Pasal 2 alinea keempat huruf a, menyatakan bahwa:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama

Hal. 13 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat), Pihak Kedua (Tergugat I) selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian...dst";
- d. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut:  
Pasal 6, mengatur sebagai berikut:  
"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".  
Penjelasan Pasal 6, menyatakan sebagai berikut:  
"Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";
- e. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2008, di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, antara lain mengatur hal sebagai berikut:  
Bab II Teknis Peradilan, huruf AG angka 12, antara lain menyatakan bahwa:  
"...penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor lelang Negara atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama...dst".
- f. Bahwa mengacu pada ketentuan-ketentuan tersebut, maka lelang agunan kredit objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang

Hal. 14 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku yaitu Perjanjian Kredit *jo.* SUPK yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Termohon Kasasi dan juga telah sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2008 (*vide* bukti 1.1-30, 31, 32 dan bukti 1.1-41, 42, 43). Dimana lelang dilakukan dikarenakan Termohon Kasasi telah terbukti lalai/*wanprestasi* terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatanganinya tersebut (*vide* bukti T.I-23 s/d T.I-29 dan bukti T.I39, 40). Oleh karena itu, putusan *Judex Facti* yang memutuskan agar lelang agunan kredit perkara ini ditunda adalah putusan yang bertentangan dengan hukum karenanya perkara *a quo* harus dibatalkan karena tidak beralasan hukum;

7. Berdasarkan hal-hal yang disebutkan di atas, maka sangat tidak berdasar hukum *Judex Facti* yang mengabulkan tuntutan Termohon Kasasi "agar Pemohon Kasasi menunda lelang sampai dengan adanya perhitungan tetap dan pasti (*fixed*) yang disepakati antara Penggugat (Termohon Kasasi) dengan Para Tergugat (Pemohon Kasasi)"; Putusan *Judex Facti* tersebut telah salah menerapkan hukum karena *Judex Facti* telah memutuskan agar Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi melakukan perhitungan dan kesepakatan ulang mengenai besarnya jumlah hutang Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dan juga menunda lelang objek sengketa, padahal sudah sangat jelas dan pasti bahwa besarnya jumlah hutang Termohon Kasasi dan lelang sejak semula sudah disetujui dan disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit *jo.* Akta Pemberian Hak tanggungan *jo.* Sertifikat Hak Tanggungan dan juga telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan *jo.* Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2008 sebagaimana telah disebutkan di atas;
8. Bahwa amar putusan *Judex Facti* ini sudah sangat jelas dan pasti tidak akan menyelesaikan permasalahan hukum dan bahkan akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan karena Pemohon Kasasi selaku Bank Milik Negara tentunya akan mendasarkan besarnya jumlah hutang Termohon Kasasi (Debitur) sesuai dengan Catatan Bank/Rekening Koran yang ada pada Bank dan akan terancam menimbulkan kerugian Negara bilamana besarnya jumlah hutang Termohon Kasasi tidak sesuai dengan Catatan Bank/Rekening Koran, dilain pihak pasti terjadi Termohon Kasasi akan menuntut besarnya jumlah hutang sesuai dengan keinginannya sendiri tanpa menghiraukan Catatan Bank/Rekening Koran tersebut. Padahal permasalahan tersebut

Hal. 15 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 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

sudah sejak awal disepakati dan disetujui oleh Termohon Kasasi dalam Perjanjian Kredit. Hal ini tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum baru dan bahkan menimbulkan ketidakpastian hukum;

9. Berdasarkan hal-hal yang disebutkan di atas, maka putusan *Judex Facti* perkara ini sudah sepatutnya untuk dibatalkan;

## KEBERATAN KEDUA:

Bahwa *Judex Facti* telah salah atau keliru di dalam menerapkan hukum terhadap permasalahan perbuatan melawan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa putusan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dijatuhkan kepada Pemohon Kasasi sebagaimana amar putusan angka 2 yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut";
2. Bahwa menurut ahli hukum Munir Fuady dalam Bukunya *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* antara lain menjelaskan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:
  - Adanya suatu perbuatan;
  - Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - Adanya Kesalahan (*schuld*) dari Pelaku;
  - Ada kerugian;
  - Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa atas unsur-unsur tersebut di atas, ahli hukum Mariam Darus Badruzaman menyebutnya sebagai syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa mendasarkan pada pendapat ahli hukum tersebut di atas, tampak jelas dan nyata bahwa *Judex Facti* tidak dapat membuktikan, menjelaskan dan memberikan pertimbangan hukumnya terhadap unsur-unsur atau syarat-syarat yang harus ada dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi sebagaimana pendapat para ahli hukum tersebut. Hal ini terbukti dan terlihat jelas dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* (halaman 56-57) yang menyatakan sebagai berikut:  
"Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat I sebagai kreditor dalam hal ini telah bertindak yaitu menyerahkan agunan kredit dimaksud untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II selaku pihak yang berwenang untuk

Hal. 16 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan eksekusi lelang atas agunan kredit sesuai Surat Nomor RMN.RTR/LLD.11253/2013 tanggal 10 Mei 2013 dan Nomor RMN.RTR/LLD.13836/2013 tanggal 25 Juni 2013 dan selanjutnya Para Tergugat telah melakukan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 10 bidang tanah dan bangunan milik Penggugat di Harlan Umum Kabar Cirebon halaman 10 tanggal 7 November 2013";

"Menimbang, bahwa tindakan yang dilakukan Para Tergugat khususnya Tergugat I sebagai kreditor dalam hal menurut Pengadilan Negeri adalah telah bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki terhadap harta benda orang lain, oleh karena sebelumnya Tergugat I dalam hal ini telah melakukan upaya penagihan dan menyampaikan teguran melalui surat-surat...dst...yang tentunya bertujuan untuk mendesak Penggugat agar segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I, akan tetapi setelah Penggugat beriktikad baik dengan dua kali datang menghadap kepada Tergugat I yaitu pertama pada bulan November 2012 agar Tergugat I menerima pembayaran Rp1.100.000.000,00 untuk melunasi 3 agunan...dst, dan kedua pada bulan Oktober 2013 dengan menyiapkan dana sebesar Rp1.600.000.000,00 agar Tergugat I bersedia untuk mengeluarkan 3 agunan...namun Tergugat I tetap tidak mau menerima tawaran atau iktikad baik Penggugat tersebut... dst";

4. Bahwa penyebab *Judex Facti* tidak dapat menjelaskan unsur-unsur atau syarat-syarat yang harus ada dalam perbuatan melawan hukum tersebut dikarenakan semua perbuatan hukum Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* didasarkan pada persetujuan dan kesepakatan bersama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sesuai Perjanjian Kredit *jo*. Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit *jo*. Akta Pembebanan Hak Tanggungan *jo*. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh Termohon Kasasi dan juga telah sesuai dengan Undang Undang Hak Tanggungan *jo*. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2008. Karenanya sangat tidak berdasarkan hukum bilamana kemudian *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa perbuatan hukum Pemohon Kasasi telah bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki terhadap harta benda orang lain;
5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* PN Indramayu dalam putusan halaman 57 yang dikuatkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung pada intinya menyatakan bahwa "Termohon Kasasi telah beriktikad baik untuk menebus agunan kredit kepada Pemohon Kasasi, namun Pemohon Kasasi

Hal. 17 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 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

tidak mau menerima pembayaran sebesar Rp1.100.000.000,00 dan Rp1.600.000.000,00" adalah pertimbangan yang tidak beralasan hukum dan tidak benar, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai keterangan saksi Faisal di persidangan, pada intinya menyatakan bahwa saksi berminat untuk membeli rumah dan toko milik Termohon Kasasi dan membawa uang Rp800 juta namun ditolak oleh Pemohon Kasasi (*vide* putusan halaman 26);
- b. Bahwa keterangan saksi Sudiyatno pada intinya menyatakan bahwa saksi berminat untuk membeli rumah dan toko milik Terbanding yang sumber dananya berasal dari fasilitas kredit Bank Muamalat Cirebon (*vide* putusan halaman 27), sehingga hal inipun sumber dananya baru sebatas Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dari Bank Muamalat;
- c. Bahwa keterangan saksi-saksi tersebut membuktikan bahwa Termohon Kasasi bukan akan menebus agunan kredit tetapi hendak menjual agunan kredit secara dibawah tangan dengan harga Rp800 juta (bukan Rp1,1 miliar ataupun Rp1,6 miliar);
- d. Bahwa penjualan dibawah tangan yang hendak dilakukan oleh Termohon Kasasi tersebut bertentangan dengan prosedur hukum yang berlaku karena menurut hukum penjualan dibawah tangan tersebut harus diumumkan terlebih dahulu sedikit-dikitnya dalam 2 Surat Kabar di daerah setempat dan tidak ada pihak lain yang menyatakan keberatan atas rencana penjualan tersebut, sesuai Pasal 20 ayat 3 Undang Undang Hak Tanggungan *jo.* Bab II Teknis Peradilan, huruf AG angka 6 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2008;
- e. Berdasarkan hal tersebut, sangat tidak berdasarkan hukum bilamana *Judex Facti* menyimpulkan bahwa Termohon Kasasi beriktikad baik untuk menebus agunan kredit kepada Pemohon Kasasi, padahal fakta hukumnya adalah Termohon Kasasi akan menjual secara dibawah tangan kepada para saksi, namun cara menjualnya tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan *jo.* Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2008. Oleh karena itu, putusan *Judex Facti* perkara *a quo* sudah sepatutnya untuk dibatalkan;
- f. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka segala perbuatan hukum Pemohon Kasasi dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanah sengketa telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan

Hal. 18 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- karenanya tidak benar putusan *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara *a quo*;
- g. Bahwa mengacu pada hal-hal tersebut di atas, maka telah secara nyata Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pemohon Kasasi dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara *a quo* sehingga tidak beralasan hukum *Judex Facti* yang memutuskan "lelang ditunda sampai dengan adanya kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi". Oleh karena itu, sangat beralasan hukum putusan PN Indramayu dan PT Bandung perkara ini untuk dibatalkan karena *Judex Facti* tidak menerapkan hukum dengan benar dalam memutus perkara ini;
6. Bahwa sesuai hal-hal yang telah disebutkan di atas, tampak jelaslah bahwa telah terjadi pertimbangan hukum yang sangat keliru, tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukum pada peristiwa yang sebenarnya sehingga mengakibatkan timbulnya kesimpangsiuran, ketidak-adilan dan tidak adanya kepastian hukum sebagaimana dicita-citakan oleh undang-undang, karenanya diktum/putusan yang didasarkan pada pertimbangan hukum yang keliru tersebut sudah sepatutnya untuk dibatalkan karena bertentangan dengan tujuan dari Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 17 Oktober 2014 dan Jawaban memori kasasi yang diterima tanggal 11 November 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* keliru dalam menerapkan hukum pembuktian terhadap perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdata, yang meliputi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pelaku, adanya kerugian dan adanya hubungan kausal antara kesalahan pelaku dengan kerugian yang timbul;

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, harus kumulatif terbukti seluruhnya, tidak cukup Pengadilan hanya menyimpulkan dengan adanya iktikad baik;

Bahwa Penggugat yang baru berencana membayar tunggakan kreditnya kepada Tergugat I telah beriktikad baik dengan cara menawarkan kepada

Hal. 19 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 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

beberapa orang saksi untuk membeli agunan kredit milik Penggugat, yang menurut pendapat Majelis cara seperti itu tidak dapat dinilai sebagai iktikad baik, karena uang penawaran dari calon pembeli dimaksud secara nyata baik secara tunai maupun secara tertulis belum pernah diserahkan oleh calon pembeli kepada Tergugat I selaku Kreditur dari Debitur (Penggugat), untuk itu perbuatan Tergugat I yang akan melaksanakan lelang eksekusi atas agunan kredit milik Penggugat tidak dapat disimpulkan telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati;

Bahwa sebaliknya terbukti, bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* ternyata tidak lagi memenuhi kewajibannya membayar cicilan kredit atau dalam keadaan berhenti membayar, dan atas keadaan tersebut Tergugat I sebelum melakukan lelang telah melakukan *somasi* (peringatan) kepada Penggugat sebanyak (6) enam kali, dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan peringkat pertama atas objek sengketa tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian permohonan kasasi Pemohon Kasasi tersebut dapat dikabulkan dan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. JAKARTA, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang BANDUNG, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang CIREBON, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang INDRAMAYU dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 284/Pdt/2014/PT.BDG, tanggal 29 Agustus 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.Im, tanggal 23 April 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding berada di pihak yang kalah, maka 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

Hal. 20 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. JAKARTA, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang BANDUNG, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang CIREBON, cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang INDRAMAYU tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 284/Pdt/2014/PT.BDG, tanggal 29 Agustus 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.Im, tanggal 23 April 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan provisi Pengugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 13 Mei 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., 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 dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim - hakim anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Hal. 21 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya - biaya:

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Materai.....            | Rp 6.000,00;          |
| 2. Redaksi.....            | Rp 5.000,00;          |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00;+</u> |
| Jumlah                     | <u>Rp500.000,00;</u>  |

Untuk Salinan:  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 22 dari 22 Hal. Putusan Nomor 212 K/Pdt/2015