



PUTUSAN

Nomor 534/ Pdt / 2017 / PT SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan memutus perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

M u r n i, tempat/tanggal lahir Jepara, 12 Maret 1970, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, NIK 33.2002.520370.0003, Agama Islam, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Pulodarat, Rt. 012, Rw. 002, Kelurahan Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat/Pembanding;**

M e l a w a n

PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM di Jakarta Cq. PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Cab.Kudus yang beralamat di Ps. Jember, Jl. Jepara No. 412 DD Kudus. Dalam hal ini dikuasakan kepada Rifki Rasyid, Agung Tri Atmojo, Sidik Mutaqin, Harry Poernomo Gerald Sinaga dan Alphasiddha Yuliantana berdasarkan Surat Tugas : S-002/PNM/LGL.W9/VV17 dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 8 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat/Terbanding;**

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 28 Nopember 2017 Nomor 534/Pdt/2017/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 22 Mei 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 23 Mei 2017, dengan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Jpa telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat menjadi nasabah Tergugat sejak tahun 2015 dan pada tanggal 30 November 2016 **PENGGUGAT** menandatangani Adendum perjanjian akad kredit (pembaharuan) dengan **TERGUGAT** yaitu **PT.**

Hal 1 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG.



Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Cab. Kudus dengan **Perjanjian Kredit No. 011/ULM-KDUS/PK-MMR/II/2015** dalam perjanjian **PENGUGAT** menerima pinjaman sebesar **Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)** dengan jaminan **SHM No. 1348 luas 306 m²** terletak di Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;

2. Bahwa surat perjanjian tertulis tersebut isinya merupakan ketentuan tentang hak dan kewajiban para pihak dengan :

- Plafond : Rp. 60.000.000,-
- Bunga : 1,6%
- Pembayaran angsuran : perbulan.
- Jumlah angsuran/ bln : Rp. 1.540.000,-

3. Bahwa **TERGUGAT** selaku pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan **Undang-Undang HAK TANGGUGAN No. 4 Tahun 1996** selalu mengintimidasi mau mengambil langkah-langkah hukum dan berniat menggunakan haknya untuk melaksanakan penjualan secara lelang atas barang jaminan milik **PENGUGAT**, akan tetapi semestinya pihak **PENGUGAT** diberi kesempatan yang lunak karena Penggugat sudah mengalami kebangkrutan sehingga tidak bisa melakukan pembayaran beberapa kali dan memang usaha Penggugat sedang mengalami kebangkrutan semestinya Tergugat mengambil kebijaksanaan bukan dengan cara cara langsung melakukan pelelangan dimuka umum bermaksud akan **MELUNASI** seringan-ringannya karena semestinya usaha **PENGUGAT** dalam ukm yang sudah tidak berjalan dan direncanakan akan ditutup agar diberi kemudahan untuk menjual sendiri Asset tersebut agar sesuai dengan harga pasar dan setelah itu akan melunasi hutangnya;

4. Bahwa dalam menjamin hutangnya tersebut diatas Penggugat telah menyerahkan Sertifikate dengan data data b adalah sebagai berikut :

- **SHM No. 1348 luas 306 m²** Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara

Utara : Jalan kampung

Selatan : Bp.Pairan

Timur : Sutarmi

Barat : Jalan

Untuk selanjutnya mohon agar Objek tersebut disebut dengan **Objek sengketa**;

5. Bahwa sesuai peraturan Perbankan menegaskan apabila Debitur mengalami kesulitan dalam hal pembayaran perlu ditinjau ulang melalui langkah

Hal 2 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



REKSTRUKTURISASI dan **GRASS PERIOD** diberi tenggang waktu dan diberi perpanjangan waktu pembayaran dengan nominal Angsuran yang lebih kecil direncanakan posisi perputaran keuangan debitor dalam waktu dekat akan pulih kembali seperti semula, tapi langkah langkah yang sudah diamanatkan Undang-Undang tersebut tidak dilaksanakan bahkan mengintimidasi dan Premanisme mengakibatkan pihak keluarga mengalami shock dan trauma sehingga patutlah bahwa **PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM di Jakarta Cq. PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Cab.Kudus Jepara** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apalagi tetap mendaftarkan pengajuan lelang kepada **TURUT TERGUGAT** sehingga pelaksanaan lelang terbuka diadakan pada :

- Hari : Jumat
- Tanggal : 26 Mei 2017
- Jam : 10.30 wib
- Alamat : Ruang Lelang KPKNL Semarang Jl. Imam Bonjol No. 1d GKN II Lt. 2 Semarang

6. Bahwa **PENGUGAT** tidak pernah diajak duduk bersama untuk membicarakan permasalahan hutang yang macet padahal terakhir pada bulan 28 April 2017 Penggugat juga telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.540.000 akan tetapi **TERGUGAT** I tetap melakukan lelang terbuka yang jelas jelas sangat melanggar Hak dari pada **PENGUGAT** dalam **PMK No. 27/PMK.06/2016** tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 27 huruf j berbunyi "Nilai limit yang dicantumkan dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh penjual/pemilik barang"

7. Bahwa demi kepentingan bersama dan agar supaya Gugatan ini tidak sia-sia dan menghindari itikad buruk dari tergugat yang seringkali menginformasikan dengan menakut nakuti akan diajukan lelang sambil mengutus petugas yang cenderung mengintimidasi dan melakukan tindakan tindakan pemaksaan, maka dengan ini mohon kiranya **bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara** meletakkan **SITA JAMINAN** atas Objek sengketa tersebut di bawah ini:

- SHM No. 1348 luas 306 m2 terletak di Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;

8. Bahwa Gugatan ini **PENGUGAT** ajukan mendasari Hal Hal tersebut diatas dan fakta-fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti yang akan **PENGUGAT** sampaikan dalam Sidang Pembuktian yang tidak dapat

Hal 3 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



disangkal lagi akan kebenarannya, karenanya adalah wajar apabila Gugatan **PENGUGAT** dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, **PENGUGAT** mohon kepada yang terhormat **Bapak Ketua Majelis Hakim** yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memanggil para pihak, memeriksa perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan **SAH dan BERHARGA** Sita Jaminan Objek tanah dan bangunan;
4. Menghukum dan memerintahkan **TERGUGAT** dan untuk membatalkan Lelang dan tidak melakukan lelang lagi karena Penggugat bermaksud akan melunasi sisa hutang;
5. Menghukum dan memerintahkan **TERGUGAT** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila ketua majelis yang menangani perkara ini di Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain mohon putusan yang memenuhi rasa keadilan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI JEPARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIF)

1. Bahwa Judul Gugatan dari **PENGUGAT** adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap SHM No 1348, luas 306 yang terletak di Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah;
2. Bahwa sebagaimana SHM No 1348, seluas 306 m² yang terletak di Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah merupakan jaminan atas Perjanjian Kredit Nomor : 011/ULM-KDUS/PK-MMR/II/2015 tanggal 18 Februari 2015, yang mana para pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Kudus, hal tersebut tercantum pada Pasal 11 ayat (1), maka

Hal 4 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila terjadi sengketa antara PNM dengan Nasabah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Kudus;

3. Bahwa untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, dan agar proses perkara berjalan cepat dan lancar serta sesuai dengan prinsip peradilan yang harus dilakukan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara *a quo* untuk terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela**;

BAHWA BERDASARKAN SELURUH URAIAN DAN KETENTUAN TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI BAHWA GUGATAN PELAWAN TELAH MELANGGAR KOMPETENSI RELATIF YANG MERUPAKAN SYARAT FORMAL DARI SUATU GUGATAN, SEHINGGA GUGATAN DALAM PERKARA A QUO MENJADI CACAT FORMIL;

OLEH KARENANYA, SUDAH SELAYAKNYA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENYATAKAN BAHWA PENGADILAN NEGERI JEPARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA A QUO DAN GUGATAN PELAWAN HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*);

B. GUGATAN PENGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

4. Bahwa dalil Gugatan Perlawanan mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan tidak mengikutsertakan Notaris & PPAT Ulin Nuha, S.H.,M.Kn., yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 08/2015 tertanggal 26 Februari 2015, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai pihak dalam perkara *a quo*, merupakan suatu gugatan yang kurang pihak sehingga patut untuk tidak diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor : 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1975*);.

5. Bahwa dalam menyusun Gugatan sangatlah kabur dikarenakan **tidak mendasari gugatannya dengan dasar hukum yang jelas**, antara Posita dengan Petitum tidak ada saling keterkaitan. Terhadap Gugatan yang tidak sempurna seperti ini sudah selayaknya untuk ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi *Putusan Mahkamah Agung*: tanggal 21-11-1970 No. 492 K/Sip/1970;

Hal 5 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG

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)



C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa sebagaimana SHM nomor: 1348 telah dilakukan lelang pada tanggal 26 Mei 2017 oleh TERGUGAT melalui KPKNL Semarang namun PENGGUGAT tidak mengikutkan KPKNL Semarang sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa dengan tidak diikutkannya KPKNL Semarang sebagai pihak sehingga mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT PADA PERKARA A QUO ADALAH MENGANDUNG CACAT FORMAL (OBSCUUR LIBEL) ATAU KABUR. OLEH KARENA ITU SUDAH SEPATUTNYA DEMI HUKUM MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).

POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

A. PENGGUGAT MERUPAKAN PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK, KARENA TERBUKTI DEMI HUKUM BAHWA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJI/WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT SEHINGGA MEMBUAT TERGUGAT MELAKUKAN PELELANGAN ATAS SHM NOMOR: 1348 SELUAS 306 M² yang terletak di Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah.

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas, mohon dianggap termasuk dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT **MENOLAK** seluruh dalil-dalil yang disebutkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT;

Hal 6 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan penjelasan Gugatan Perlawanan, PENGGUGAT mengakui secara sah bahwa PENGGUGAT telah mempunyai hutang kepada TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit No. 011/ULM-KDUS/PK-MMR/II/2015 tertanggal 18 Februari 2015 ("Perjanjian Kredit") dan Addendum Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. ADD-057/ULM-KDUS/PK-RMR/XI/2016 tertanggal 30 November 2016;
4. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran angsuran oleh PENGGUGAT secara tertib dan disiplin, TERGUGAT melayangkan surat peringatan berturut-turut sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I No.004/ULM-KDUS/SP/II/2017 tertanggal 03 Januari 2017;
 - b. Surat Peringatan II No.010/ULM-KDUS/SP/II/2017 tertanggal 19 Januari 2017;
 - c. Surat Peringatan III No.028/ULM-KDUS/SP/II/2017 tertanggal 02 Februari 2017.
5. Bahwa setelah dilayangkannya Surat Peringatan I; II dan II. PENGGUGAT tetap menunjukkan tanda-tanda ketidakmampuan dan ketidakseriusannya untuk membayar. Hal ini menunjukkan sikap PENGGUGAT sebagai Debitur yang sangat tidak terpuji dan tidak pantas dilakukan oleh PENGGUGAT setelah menikmati fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh TERGUGAT.
6. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran angsuran, maka PENGGUGAT dapat dinyatakan telah lalai dan wanprestasi sebagaimana juga telah diakui sendiri oleh PENGGUGAT pada angka 2 halaman 1 gugatannya yang mana pada pokoknya Usaha PENGGUGAT macet sehingga terjadi kemacetan membayar angsuran maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara sebagai berikut:

"Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Menurut **Subekti**, bentuk wanprestasi itu ada empat macam yaitu :

 1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
 2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;

Hal 7 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG

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)



4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

7. Bahwa wanprestasi atau keadaan dimana PENGUGAT tidak dapat memenuhi angsuran yang telah diwajibkan di dalam Perjanjian Kredit menjadi dasar dan alasan yang kuat bagi TERGUGAT untuk tidak melanjutkan perjanjian kredit dengan PENGUGAT. Apalagi setelah TERGUGAT melayangkan Surat Peringatan dan atas Surat Peringatan tersebut PENGUGAT justru menunjukkan sikap tidak mau bekerjasama dengan sulitnya ditemui dan tidak ada respon dan tanggapan yang baik dari PENGUGAT.

8. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil PENGUGAT pada angka 6 dan halaman 2 Surat Gugatannya yang menyatakan TERGUGAT tidak pernah mengajak PENGUGAT untuk musyawarah menentukan harga limit, akan TERGUGATanggapi sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan PMK No. 93/ 2010 jo. PMK No. 106/2013, dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual *in casu* **TERGUGAT** berdasarkan penilaian dari internal, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 35 dan 36 PMK No. 93/ 2010 jo. PMK No. 106/2013, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 35:

1. *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
2. *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.”*

Pasal 36:

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

Hal 8 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.”

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dan mengacu pada pasal Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tanah dan bangunan yang telah dibebankan Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum mengingat jaminan tersebut telah diikat oleh Hak Tanggungan secara sempurna berdasarkan :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 08/2015 tanggal 26 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris&PPAT Ulin Nuha, S.H.,M.Kn., PPAT di Kabupaten Jepara, selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00598/2015 dengan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) selaku Pemegang Hak Tanggungan senilai Rp. 72.000.000,- (Tujuh puluh dua juta rupiah) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tanggal 09 Maret 2015:

Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996

“Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek HT atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU No. 4 Tahun 1996

- (2) *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai Hak atas tanah.”*

Oleh karenanya TERGUGAT berhak untuk mengajukan permohonan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Semarang atas jaminan sebagai pengganti pembayaran kewajiban hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT.

Hal 9 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG

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)



10. Bahwa dengan wanprestasinya PENGUGAT maka TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberikan oleh undang-undang berhak untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang untuk melelang, dan dengan wanprestasi, TERGUGAT berhak untuk melakukan lelang secara umum atas agunan yang dibebani oleh Hak Tanggungan yang bertujuan untuk pelunasan piutang debitur yang **Wanprestasi**;
11. Bahwa sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 yaitu tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
12. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT pada angka 7 dalam melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan yang berlaku dan memenuhi persyaratan lelang yang telah ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sehingga TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai Hak untuk diutamakan (*deroit de preference*) yang memberikan jaminan hukum untuk para kreditur (TERGUGAT). Selain itu bahwa eksekusi Hak Tanggungan bersifat mudah dan pasti berdasarkan Pasal 20 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengenai Eksekusi Hak Tanggungan.
13. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan SHM Nomor : 1384, seluas 306 m², Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Tanggal 18 Maret 2004 berupa sebidang tanah bangunan yang diajukan oleh **TERGUGAT** memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelangnya oleh **TERGUGAT** telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka pelelangan yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT** adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 3 PMK No.93/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK No.106/2013, yang menegaskan bahwa:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

Hal 10 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR : 1384 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN KREDIT DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*).

B. TUNTUTAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR DAN DEMI HUKUM HARUS DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT

1. Berdasarkan uraian tersebut di atas sangat jelas terbukti bahwa TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan melawan hukum, oleh karena itu TERGUGAT menolak Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 7 Gugatan *a quo* mengenai permohonan sita jaminan;
2. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT adalah tidak jelas, sebagaimana yang diuraikan oleh Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 289, menjelaskan bahwa alasan sita menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv, alasan pokok permintaan sita:
 - 1) Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat:
 - Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
 - Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.
 - 2) Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:
 - Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung,

Hal 11 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



- Paling tidak penggugat dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari Gugatan.

3) Sedemikian eratnya isi Gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan tergugat menggelapkan harta kekayaannya, mengakibatkan kerugian kepada penggugat. Kalau isi pokok Gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan, sehingga tanpa penyitaan diperkirakan tidak menimbulkan kerugian kepada penggugat, penyitaan dianggap tidak mempunyai dasar alasan yang kuat.

3. Mencermati peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum sebagaimana diuraikan pada butir (2) di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT demi hukum harus dinyatakan kabur dan tidak jelas. Dengan demikian, permohonan sita jaminan yang diajukan PENGUGAT tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT SANGAT TIDAK BERALASAN DAN BERTENTANGAN DENGAN HUKUM, OLEH KARENA ITU MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGUGAT.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor: 30/Pdt.G/2017/PN.Jpa. yang terhormat untuk:

DALAM KONPENSI

EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT;
2. Menolak seluruh Gugatan Perlawanan sebagaimana diajukan oleh PENGUGAT atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*).

POKOK PERKARA

1. Menyatakan TERGUGAT adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan Ditolak untuk seluruhnya;

Hal 12 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
4. Menyatakan pelaksanaan lelang TERGUGAT melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang adalah Sah Menurut Hukum;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Jepara telah menjatuhkan putusan pada tanggal 18 September 2017 Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Jpa, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard / NO*) ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.917.000,- (sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Jepara Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Jpa, yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 Oktober 2017 Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan banding, pemberitahuan pernyataan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan secara seksama pada tanggal 20 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding telah mengajukan memori banding tanggal 16 Oktober 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 17 Oktober 2017 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada pihak lawannya pada tanggal 30 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tanggal 7 Nopember 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 7 Nopember 2017 dan

Hal 13 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG

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

Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada pihak lawannya pada tanggal 9 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing - masing tanggal 16 Oktober 2017 dan 30 Oktober 2017 yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara di Pengadilan Negeri Kabupaten Jepara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat/Pembanding mengajukan **memori banding** dengan alasan sebagai berikut :

1. Menurut Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jepara mengandung cacat hukum dalam pertimbangannya sehingga menyebabkan pengambilan putusan yang keliru sehingga perlu menyatakan keberatan;
2. Bahwa *Judex factie* Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangannya para pihak dalam perkara perdata ini hanya mengambil kalimat dari Terbanding/Tergugat tanpa memberi alasan hukum apapun untuk memperkuat alasan Terbanding/Tergugat;
3. Bahwa Pembanding/Penggugat merasa keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim karena dalam dupliknya Terbanding/Tergugat telah mengemukakan alasan-alasan :
 - Penggugat/Pembanding hanya minta waktu agar diberi kesempatan untuk menjual asset miliknya sendiri agar terjual sesuai dengan harga pasar
 - Tergugat tergesa-gesa dalam melakukan penjualan asset melalui lelang;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Kuasa Tergugat/Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan alasan sebagai berikut :

- Pertimbangan Pengadilan Negeri Jepara dalam putusannya telah tepat dan telah memenuhi rasa keadilan dan perkara diputus berdasarkan

Hal 14 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenbenaran dan kepatutan serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum dan asas-asas keadilan;

- Bahwa sebagaimana SHM No 1348, seluas 306 m² yang terletak di Desa Pulodarat, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah merupakan jaminan atas Perjanjian Kredit Nomor : 011/ULM-KDUS/PK-MMR/II/2015 tanggal 18 Februari 2015, yang mana para pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Kudus, hal tersebut tercantum pada Pasal 11 ayat (1), maka apabila terjadi sengketa antara PNM dengan Nasabah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Kudus;
- Bahwa sebagaimana menurut pendapat M. Yahya Harahap pada bukunya Hukum Acara Perdata halaman 200 yang berbunyi sebagai berikut :
Pencantuman klausul, harus berbentuk akta tertulis, dapat langsung dicantumkan sebagai klausul dalam perjanjian pokok, atau dituangkan dalam akta tersendiri yang terpisah dari perjanjian pokok.
- Bahwa kewenangan mengadili merupakan syarat formil suatu gugatan maka menurut Terbanding serta sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie maka gugatan Pembanding tergolong gugatan yang cacat karena tidak sesuai dengan Asas Actor Sequitur Forum Rei sebagaimana pasal 118 HIR.
- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Jpr, tanggal 18 September 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dan surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat/Terbanding, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan

Hal 15 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Jpr, tanggal 18 September 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat/Pembanding tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Penggugat/Pembanding;

Mengingat ketentuan pasal 118 HIR serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berlaku.

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Jpr, tanggal 18 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari : **Rabu**, tanggal **24 Januari 2017** oleh kami, **Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Retno Pudyaningtyas, S.H.** dan **Dina Krisnayati, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah **Nomor 534/Pdt/2017/PT SMG** tanggal **7 Desember 2017**, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **30 Januari 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Hal 16 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Hakim Anggota tersebut, **Elsya Roni Rohayati, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Singgih Budi Prakoso, S.H., M.H.

TTD

Dina Krisnayati, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. Meterai putusan | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp 5.000,00 |
| 3. Biaya pemberkasan | : Rp139.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 17 putusan No 534/Pdt/2017/PT SMG

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)