



Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Nama : **SUWARNO**, noped : 33740607127600004, jenis kelamin laki-laki, tempat tanggal lahir : Batang 07-12-1976, umur 41 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, pendidikan terakhir S1 Komputer, alamat Jl. Parang Kembang I/09 RT.001/RW.020, Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang; selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN**;

M E L A W A N

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk, Kantor Pusat di Jakarta,**

Cq PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) Tbk. Kantor Cabang Semarang Pandanaran, yang beralamat di Jalan Pandanaran No.75 Kota Semarang 50243 , dalam hal ini memberi Kuasa kepada:

1. JONET KERTAPATI
2. IRFAN SYAIFUDDIN
3. REZA NOVANANDA
4. ERVIN YUSTIDA
5. OKKY AGOENG PRABOWO
6. IAN ANGGI

masing-masing pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk. baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Tugas No:B.2389-KC-VIII/ADK/09/2017 tanggal 22 September 2017 dan Surat Kuasa khusus tanggal 22 September 2017 yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERLAWAN I**;

2. **Kementerian Keuangan RI, Cq. Kanwil Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Jateng dan DIY, Cq.**

Hal 1, Putusan.Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Jl. Imam Bonjol No. 1D GKN 2 Lt.4 Semarang selaku pelaksana lelang; selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERLAWAN II**;

3. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI, Cq. Kamwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, Cq. Kantor Pertanahan Kota Semarang**, yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23 Karang Kidul Semarang Tengah, Karang Kidul Semarang, Kota Semarang, selaku pihak yang mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai persyaratan lelang; selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERLAWAN III**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Setelah membaca berkas putusan Nomor 388/Pdt.G/2017/PN Smg. tanggal 22 Pebruari 2018 beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 11 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 11 September 2017 dalam Register Nomor : 388/Pdt.G/2017/PN Smg., telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PELAWAN dengan TERLAWAN I sebagai mana dituangkan dalam surat perjanjian kredit No.273 yang di buat pada hari : Senin, tanggal 25-11-2013 di hadapan Siva Rosadina, Sarjana Hukum. Selaku pejabat Notaris di Semarang berdasarkan surat Penawaran putusan Kredit (SPPK) No.609 KW-VIII/ADK/11/2013 tertanggal 12-11-2013 dari TERLAWAN I dengan uraian sebagai berikut :
 - Bahwa PELAWAN mendapat fasilitas kredit/pinjaman dari TERLAWAN I yang digunakan untuk pembelian rumah sebagaimana di terangkan dalam Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No: 01163 Atas Nama : PT.Kencana Mukti, dengan Luas 240 m2, yang yang sekarang berubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 3151 atas Nama : Suwarno yang terletak di Pedurungan lor, Kecamatan Pedurungan , kota Semarang, atau

Hal. 2, Putusan.Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG



di kenal Perumahan Tamansari Mojopahi, Blok B 3 Kavling No: 1 yang sekaligus menjadi jaminan atas pinjaman / hutang PELAWAN kepada TERLAWAN I.

- Besar pinjaman yang di berikan oleh TERLAWAN I kepada PELAWAN sebesar Rp 1.024.600.000,- (satu milyar duapuluh empat juta enam ratus ribu rupiah)
- suku bunga : 8,25% fixed 2 (dua) tahun pertama dan selanjutnya menyesuaikan suku bunga yang berlaku di PT.Bank Rakyat Indonesia (persero) TBK (TERLAWAN I)
- denda sebesar 50% dari tunggakan pokok maupun bunga yang berlaku.
- Angsuran perbulan sebesar : Rp 12.566.988,- (duabelas juta limaratus enam puluh enam ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan rupiah)
- Provisi kredit sebesar : 1 % dari total pinjaman atau sebesar Rp 10.246.000,-(sepuluh juta duaratus empat puluh enam ribu rupiah)
- Biaya adminitrasi sebesar Rp 1.024.600,-(satu juta duapuluh empat ribu enam ratus rupiah)
- Pelunasan sebelum jatuh tempo : pada masa fixed rate sebesar 2 %
: Pada masa suku benga counter sebesar 1 %
- Jangka waktu pinjaman 120 bulan atau sampai masa berakhirnya perjanjian jatuh pada tanggal 25-11-2023
- Ketentuan kredit yang di sediakan TERLAWAN I harus di bayar kembali selambat-lambatnya pada tanggal 25-11-2023 sebesar Rp. 1.024.600.000,-(satu milyar duapuluh empat juta enam ratus ribu rupiah)
- Atas sebidang tanah tersebut di bebani dangan hak tanggungan peringkat (pertama) sebesar Rp 1.229.520.000,-(satu milyar dua ratus dua puluh Sembilan juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)
- Asuransi meliputi jiwa dan kebakaran dengan pertanggungan asuransi kebakaran sebesar Rp 743.800.000,-(tujuh ratus empat puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah)

2. Bahwa PELAWAN selama ini yang kurang lebih berjalan sekitar 3,5 tahun atau hampir 4 tahun maka PELAWAN sudah pernah melakukan pembayaran kurang lebih sebesar Rp 369.900.862,- (tiga ratus enam puluh Sembilan juta Sembilan ratus ribu delapan ratus enam puluh dua rupiah) dan sisa hutang berdasarkan printout dari TERLAWAN I sebesar Rp 794.076.385,-(tujuh ratus Sembilan puluh empat juta tujuh puluh enam ribu tiga ratus delapan puluh lima Rupiah) sehingga dengan demikian adalah merupakan Etikad Baik dari PELAWAN mengenai pembayaran hutang kepada TERLAWAN I.

Hal. 3, Putusan.Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG



3. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2016 hasil atau omset dari usaha PELAWAN dibidang makanan organic melilea mengalami penurunan dikarenakan keadaan ekonomi yang tidak menentu, kondisi pasar yang lesu dan sepi dari penjualan, dengan keadaan yang seperti itu PELAWAN pun mencoba untuk beralih ke bisnis lain demi untuk memenuhi kewajiban kepada TERLAWAN I yaitu beralih ke bisnis lain yaitu penjualan Freon hemat energy pada awal-awal bisnis tersebut berjalan lancar namun akhir-akhir ini mengalami kendala dengan pembayaran dari customer/pelanggan kurang lancar sehingga tidak sesuai dengan harapan, dari perjalanan usaha yang dijalankan oleh PELAWAN yang mengalami penurunan penghasilan tersebut berakibat pembayaran angsuran atau kredit kepada TERLAWAN I pun mengalami keterlambatan, namun PELAWAN tetap berusaha untuk memenuhi kewajiban tersebut, hanya PELAWAN meminta waktu kepada TERLAWAN I agar diberi kelonggaran supaya bisa menjalankan usaha dengan tenang dan focus biar usahanya lancar serta pembayaran hutang kepada TERLAWAN I pun dapat di selesaikan dengan baik.
4. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita 3 TERLAWAN I tetap tidak memberikan tanggapan yang positif atau jalan keluar yang terbaik, bahkan TERLAWAN I melakukan penagihan serta penekanan terhadap PELAWAN dengan memberikan Surat peringatan-peringatan beserta ancaman untuk melakukan pelelangan terhadap objek yang menjadi jaminan atas hutang PELAWAN kepada TERLAWAN I.
5. Bahwa tindakan yang di lakukan oleh TERLAWAN I ternyata bukan sekedar ancaman belaka namun ancaman untuk melakukan lelang tersebut di buktikan dengan surat melayangkan surat No.B 2190 – KC.VIII/ADK/08/2017 tertanggal 30 agustus 2017 dengan perihal pemberitahuan lelang atas agunan sebagaimana di terangkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3151 A/n Suwarno dengan luas tanah 240 m2 Pedurungan lor, Kecamatan Pedurungan , kota Semarang, atau yang di kenal Perumahan Tamansari Mojopahi, Blok B 3 Kavling No:1 yang akan dilaksanakan pada hari : Jum'at, tanggal : 15 September 2017 melalui TERLAWAN II sebagai pelaksana lelang dan di setuju oleh turut TERLAWAN yang memberikan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) sebagai persyaratan lelang.
6. Bahwa dalam hal ini jelas TERLAWAN I telah melakukan pelanggaran sebagaimana di ataur dalam dalam Undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Khususnya pasal 4 huruf a,b,c,d,e,f,g,h dan i yang



mengatur tentang hak-hak konsumen, karena hak PELAWAN sebagai konsumen dari TERLAWAN I telah diabaikan.

7. Bahwa dalam hal ini PELAWAN juga berhak untuk mengajukan perlawanan sebagaimana di atur dalam dalam Undang Dasar Negara Republik Indonesia yaitu Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi " Setiap Orang berhak atas pengakuan, Jaminan, Perlindungan, dan kepastian Hukum yang adil serta Perlakuan yang sama di hadapan Hukum". Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi " Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi".
8. Bahwa bilamana dilihat dari perjanjian yang dibuat antara PELAWAN dengan TERLAWAN I tidak menjelaskan mengenai jatuh tempo pembayaran setiap bulannya hanya di tuangkan mengenai kewajiban pembayaran atas hutang debitur (PELAWAN) kepada TERLAWAN I paling lambat pada tanggal 25-11-2023 sebesar Rp 1.024.600.000,- (satu milyar dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah), sehingga apabila TERLAWAN I menganggap PELAWAN telah melakukan Wanpertasi sebagai alasan untuk melakukan lelang atas objek yang menjadi jaminan hutang tersebut sangat tidak benar.
9. Bahwa dengan keadaan seperti ini PELAWAN bukannya tidak mau untuk memenuhi kewajiban atas hutang kepada TERLAWAN I, namun PELAWAN hanya meminta waktu untuk melakukan penjualan atas objek yang menjadi jaminan tersebut agar dijual sendiri tanpa melalui lelang supaya mendapat harga yang layak, karena jelas ada selisih harga antara pembebanan hak tanggungan sebesar Rp 1.229.520.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh Sembilan juta lima ratus dua puluh ribu Rupiah) dengan nilai hutang yang sebesar Rp 1.024.600,- (satu juta dua puluh empat ribu enam ratus Rupiah) dan sisa hutang saat ini sebesar Rp 794.076.385,- (tujuh ratus Sembilan puluh empat juta tujuh puluh enam ribu tiga ratus delapan puluh lima Rupiah) dengan harga limit lelang sebesar Rp 971.781.030,- (Sembilan ratus tujuh puluh satu juta tuju ratus delapan puluh satu ribu tiga puluh Rupiah) dan hal tersebut jelas sangat merugikan PELAWAN.
10. Bahwa dengan demikian PELAWAN memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan mengadili perkara ini Untuk membatalkan lelang yang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 15 September 2017 oleh TERLAWAN I, melalui TERLAWAN II yang di setujui oleh Turut TERLAWAN karena tidak

Hal. 5, Putusan.Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya hak-hak PELAWAN yang di langgar oleh TERLAWAN I.

Maka berdasarkan hal yang telah terurai di atas dengan ini PELAWAN memohon kepada Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan PERLAWANAN PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan yang di lakukan oleh TERLAWAN I, TERLAWAN II dan Turut TERLAWAN adalah perbuatan yang melanggar undang-undang.
3. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II untuk tidak melaksanakan lelang terhadap :
Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3151 atas Nama : Suwarno terletak di Pedurungan lor, Kecamatan Pedurungan , kota Semarang, atau di kenal Perumahan Tamansari Mojopahi, Blok B 3 Kaviing No.1. atau
4. Menyatakan batal demi hukum atas pelaksanaan Lelang pada hari Jum'at tanggal ; 15 September 2017 yang dilakukan oleh TERLAWAN I, melalui TERLAWAN II yang di setuju oleh Turut TERLAWAN karena tidak sesuai dengan prosedur yang benar.
5. Memerintahkan Turut TERLAWAN, untuk tidak memberikan SKPT sebagai Persyaratan LELANG kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II tanpa Persetujuan dari PELAWAN sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, Verset maupun kasasi.
7. Menghukum para TERLAWAN dan Turut TERLAWAN untuk membayar uang paksa Sebesar Rp.1.000.000,-(stu juta rupiah) per hari apabila tidak menjalankan putusan inidengan suka rela.
8. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, Turut TERLAWAN untuk membayar biaya perkara atas timbulnya gugatan Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, pihak Terlawan I, telah mengajukan Jawaban tertanggal 29 November 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 6, Putusan.Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG



1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I dan semua petitum dalam surat gugatan perlawanan Pelawan,
2. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan I jelaskan duduk perkaranya sbb:
3. Bahwa Terlawan I telah memberikan kredit kepemilikan rumah (KPR) kepada Pelawan sebesar pokok Rp. 1.024.600.000,- (satu milyar dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah), yang dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit (Kredit Pemilikan Rumah) Nomor: 273 tanggal 25 November 2013 yang dibuat di hadapan Siva Rosadina S., H., Notaris di Semarang.
4. Bahwa Sebagai jaminan terhadap pelunasan KPR Pelawan tersebut di atas yaitu tanah berikut bangunan di atasnya yang pembeliannya dibiayai dengan KPR itu sendiri, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3151/Kel. Pedurungan Lor, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dengan luas 240 M2 (objek sengketa),
Sebagai jaminan kredit, objek sengketa tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sesuai Undang-undang Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
5. Bahwa Dijadikannya objek sengketa di atas sebagai jaminan hutang Pelawan kepada Terlawan I dengan dibebani Hak Tanggungan, membawa konsekuensi yuridis bahwa Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan BERHAK melakukan penjualan objek sengketa melalui lelang eksekusi untuk dijadikan sumber pelunasan kredit Pelawan apabila Pelawan selaku debitur cidera janji terhadap perjanjian kredit.
Hak Terlawan I tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 (UUHT), yang menyatakan bahwa:
Pasal 6:



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

Pasal 20:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Hak Terlawan I tersebut di atas juga telah ditegaskan dan disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua 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 di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,



- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas dan,
 - f. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.
6. Bahwa Pelawan mengakui sendiri telah tidak memenuhi kewajibannya mengangsur kreditnya kepada Terlawan I (cidera janji), sehingga kreditnya menunggak dan macet. Atas cidera janji Pelawan tersebut oleh Terlawan I telah berulang kali dilakukan penagihan disertai dengan pemberian surat peringatan yaitu:
- a. Surat Peringatan I Nomor: B. 1537. KC-VIII/ADK/08/2016 tanggal 2 Agustus 2016,
 - b. Surat Peringatan II Nomor: B. 1814. KC-VIII/ADK/09/2016 tanggal 5 September 2016,
 - c. Surat Peringatan III Nomor: B. 631. KC-X/ADK/08/2016 tanggal November 2016,
7. Bahwa Meskipun berulang kali ditagih dan diberikan surat peringatan, ternyata Pelawan tetap tidak beritikad baik membayar tunggakan dan atau melunasi hutangnya kepada Terlawan I, oleh karenanya agar penyelesaian kredit macet Pelawan tidak menjadi berlaut-larut, Terlawan I menempuh upaya penyelesaian kredit berdasarkan HAK yang dimiliki di atas yaitu melalui penjualan secara lelang terhadap objek sengketa (Parate Eksekusi).
- Dalam rangka pelaksanaan lelang eskekusi objek sengketa tersebut, Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II melalui surat Nomor: B. 1865-KC.VIII/ADK/08/2017 tanggal 02 Agustus 2017.
- Atas permohonan Terlawan I tersebut, Terlawan II telah menetapkan jadwal lelang yaitu hari Jumat tanggal 15 September 2017 bertempat di kantor Terlawan II, Jalan Imam Bonjol No. 1 d GKN II, Semarang sebagaimana disampaikan dalam surat Terlawan II Nomor: S. 2588/WKN.09/KNL.01/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Agustus 2017,

8. Bahwa Setelah mendapat penetapan jadwal lelang dari Terlawan II, selanjutnya Terlawan I membuat pengumuman lelang yaitu:

a. Pengumuman Lelang pertama tanggal 16 Agustus 2017

Melalui selebaran,

b. Pengumuman Lelang Kedua melalui harian Koran Wawasan Terbitan tanggal 31 Agustus 2017,

Di samping menerbitkan pengumuman lelang, Terlawan I juga telah menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Pelawan melalui surat Nomor: B. 2190-KC.VIII/ADK/08/2017 tanggal 30 Agustus 2017.

9. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 4 dan angka 5 yang pada intinya menyatakan Terlawan I tidak memberikan tanggapan positif dan telah melakukan penagihan serta penekanan dengan memberikan surat peringatan beserta ancaman akan melelang objek sengketa.

Dalil Pelawan yang demikian jelas mengada-ada dan tidak benar sama sekali, sehingga tidak perlu dipertimbangkan Majelis Hakim.

Sebagai pemberi kredit (kreditor) sekaligus pemegang Hak Tanggungan, Terlawan I berhak untuk melakukan penagihan kepada Pelawan maupun melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang merupakan jaminan kredit, ketika Pelawan selaku penerima kredit (debitur) telah cidera janji tidak memenuhi kewajibannya mengangsur pinjaman sesuai perjanjian kredit.

Namun demikian Terlawan I tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut, tetapi justru masih beritikad baik memberi kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kreditnya kepada Terlawan I secara damai termasuk memberi kesempatan kepada Pelawan untuk menjual sendiri objek sengketa secara di bawah tangan sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam Surat Peringatan III dari Terlawan I.

Surat peringatan-surat peringatan yang Terlawan I sampaikan kepada Pelawan bukan tekanan ataupun ancaman kepada Pelawan, tetapi bagian dari penagihan yang Terlawan I lakukan

Hal. 10, Putusan.Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG



dan hal tersebut merupakan hak sekaligus kewajiban Terlawan I dalam rangka menyelamatkan kredit yang telah Terlawan I berikan kepada Pelawan, sebagai bentuk pertanggungjawaban Terlawan I kepada para nasabah penyimpan yang telah mempercayakan tabungannya kepada Terlawan I untuk disalurkan kepada para debitur termasuk Pelawan dalam bentuk kredit.

Bahwa surat peringatan-surat peringatan tersebut juga merupakan salah satu persyaratan yang diminta oleh Terlawan II dalam pengajuan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan untuk memastikan bahwa Pelawan benar-benar telah cidera janji dan telah diperingatkan oleh Terlawan I.

Justru apabila Terlawan I tidak memberikan surat peringatan kepada Pelawan, Terlawan I yakin hal tersebut akan dijadikan dasar gugatan oleh Pelawan untuk meminta pembatalan lelang, sebagaimana didalilkan oleh debitur-debitur macet lainnya yang berupaya membatalkan lelang dengan cara-cara yang tidak bermartabat.

10. Bahwa Terlawan I juga menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 6 yang pada intinya menyatakan Terlawan I telah melanggar Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga patut dikesampingkan.

Tindakan Terlawan I melakukan penagihan dengan memberikan surat peringatan dan langkah-langkah Terlawan I melakukan penyelesaian kredit macet Pelawan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa adalah hak Terlawan I dan telah disepakati dalam perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan serta tidak ada yang melanggar satupun ketentuan dalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen sebagaimana didalilkan Pelawan.

11. Bahwa Perlu Terlawan I sampaikan bahwa uang yang dipergunakan Pelawan untuk membeli objek sengketa dalam perkara aquo berasal dari kredit yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan yang wajib untuk dikembalikan oleh Pelawan secara tepat



waktu dan tepat jumlah.

Ketika kredit tersebut macet, maka sudah menjadi hak Terlawan I untuk mendapatkan kembali kredit tersebut termasuk dengan melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang jelas-jelas dibeli dari uang Terlawan I sebagai upaya terakhir.

Apalagi objek sengketa tersebut juga telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Terlawan I.

Sungguh sangat tidak masuk akal apabila Terlawan I yang telah memberikan kredit kepada Pelawan untuk membeli objek sengketa harus bersusah payah melakukan penagihan kepada Pelawan tetapi disisi lain Pelawan justru enak-enakan menempati objek sengketa dan tidak mau melunasi hutangnya, bahkan dengan sengaja berupaya membatalkan lelang dengan mengajukan gugatan perlawanan aquo.

12. Bahwa Terlawan I juga menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 8 yang pada intinya menyatakan bahwa di dalam perjanjian kredit tidak menjelaskan jatuh tempo pembayaran setiap bulannya tetapi hanya menyebutkan pembayaran hutang Pelawan paling lambat tanggal 25 November 2023 sebesar Rp. 1.024.600.000,- (satu milyar dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah), sehingga tidak benar kalau Pelawan telah wanprestasi.

Dalil Pelawan yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali dan menyesatkan serta memperlihatkan itikad buruk Pelawan dengan mencari-cari alasan yang sangat tidak bermutu .

Pelawan sengaja tidak mengutip isi Pasal 3 butir (1) Akta Persetujuan Membuka Kredit (Kredit Pemilikan Rumah) Nomor 273 tanggal 25 November 2013 yang dibuat di hadapan Siva Rosadina, S.,H., Notaris di Semarang untuk mempengaruhi objektifitas putusan yang akan dijatuhkan Majelis Hakim terhadap perkara aquo.

Secara keseluruhan isi Pasal 3 butir (1) Akta Perjanjian kredit di atas adalah sebagai berikut:

“Pihak Pertama (debitur) wajib membayar kembali jumlah



pinjaman tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung mulai tanggal dua puluh lima Nopember tahun dua ribu tigabelas (25-11-2013), demikian dengan ketentuan bahwa kredit yang disediakan Pihak Kedua (Bank) harus dibayar kembali selambat-lambatnya pada tanggal dua puluh lima Nopember tahun dua ribu duapuluh tiga (25-11-2023) sebesar Rp. 1.024.600.000,- (satu milyar dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) tersebut harus dibayar lunas dengan angsuran perbulan Rp. 12.566.988,- (dua belas juta lima ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah) tetap (fixed) selama 2 (dua) tahun, selanjutnya mengikuti suku bunga yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.”

Dalam klausula tersebut di atas sangat jelas bahwa Pelawan terikat untuk memberikan prestasi yaitu mengangsur kredit kepada Terlawan I setiap bulan dengan angsuran yang sama besarnya untuk dua tahun pertama yaitu sebesar Rp. 12.566.988,- (dua belas juta lima ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah), yang dimulai sejak tanggal 25 November 2013.

Selanjutnya pada butir (2) Pasal 3 Akta Perjanjian kredit di atas telah diatur sebagai berikut:

“Menyimpang dari apa yang ditentukan dalam pasal ini, segala hutang Pihak Pertama (Debitur) pada Pihak Kedua (Bank) karena apapun juga dan untuk apapun juga baik yang sekarang ada maupun yang dikemudian hari akan ada oleh mereka berdasarkan perjanjian ini dan/atau berdasarkan apapun juga berikut bunga-bunganya dapat ditagih oleh Pihak Kedua (Bank) dengan seketika dan sekaligus”.

Berdasarkan klausula tersebut, apabila Pelawan tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit, salah satunya adalah mengangsur secara tepat waktu dan tepat jumlah setiap bulannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 butir (1) di atas, maka Terlawan I berhak menagih hutang Pelawan secara seketika dan sekaligus lunas.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam



bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hal. 453 bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur:

- a. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
- b. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
- c. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

13. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 9 yang pada intinya meminta waktu untuk menjual sendiri objek sengketa, karena Terlawan I sudah cukup memberikan waktu yang cukup tetapi ternyata Pelawan tidak memanfaatkan kesempatan yang diberikan Terlawan I dengan baik, sehingga penyelesaian kredit macetnya semakin berlarut-larut tanpa kepastian dan semakin merugikan Terlawan I

14. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata tidak ada satupun perbuatan Terlawan I yang telah melanggar undang-undang dan lelang eksekusi yang dilakukan Terlawan I sudah SAH sesuai ketentuan.

MAKA Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus gugatan perlawanan Pelawan yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan putusan menolak gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 22 Pebruari 2018 Nomor 388/Pdt.G/2017/PN Smg, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar.
- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya.
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.876.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara Nomor 388/Pdt.G/2017/PN Smg. yang diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 22 Pebruari 2018 tersebut, Pemanding / Pelawan telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang tanggal



28 Februari 2018 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding I / Pelawan I, Terbanding II / Terlawan II serta Turut Terbanding / Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 6 Maret 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Pelawan / Pemanding mengajukan memori banding tertanggal 12 Maret 2018 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 12 Maret 2018 selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan I / Terbanding I dan Terlawan II / Terbanding II masing-masing pada tanggal 12 Maret 2018 serta Turut Terlawan / Turut Terbanding pada tanggal 13 Maret 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Kuasa Terlawan I / Terbanding I mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Maret 2018 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 28 Maret 2018 selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pelawan / Pemanding pada tanggal 26 April 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, baik kepada Pemanding / Pelawan, Terbanding I / Terlawan I dan Terbanding II / Terlawan II serta Turut Terlawan / Turut Terbanding telah diberikan kesempatan untuk membaca berkas perkara ini (*inzage*) pada tanggal 15 Maret 2018 dan tanggal 19 Maret 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pelawan / Pemanding mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pemanding/Pelawan dianggap wanprestasi sehingga menurut majelis hakim tingkat pertama yang memeriksa perkara ini berdasarkan pasal 6 jo pasal 20 Undang-Undang hak tanggungan lelang yang dilakukan oleh Terbanding I melalui Terbanding II yang disetujui oleh Turut Terbanding merupakan tindakan yang benar, namun setelah dibandingkan mengenai dasar hukum majelis tingkat pertama yang memutus perkara ini

Hal. 15, Putusan.Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG



dengan dasar pasal 6 jo pasal 20 Undang-undang hak Tanggungan ternyata bertentangan dengan pasal 224 HIR, karena jelas dalam pasal 224 HIR tersebut apabila surat perjanjian yang tidak dijalankan dengan damai maka harus melalui perintah ketua pengadilan, serta hal tersebut ditegaskan dalam PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 yaitu pasal 1 ayat 4 yang mengatur mengenai lelang eksekusi merupakan pelaksanaan putusan atau perintah pengadilan, karena lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding I melalui Terbanding II jelas-jelas tidak ada putusan maupun penetapan dari pengadilan yang menyatakan Pembanding telah wanprestasi sehingga agunan milik Pembanding agar di lelang, sehingga hal yang demikian seharusnya dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam pemeriksaan tingkat pertama, namun kenyataan sama sekali tidak dipertimbangkan, maka dengan ini Pembanding mohon kepada majelis Hakim tingkat banding untuk di pertimbangkan;

- Bahwa Pembanding/Pelawan dianggap sebagai Pelawan yang tidak benar, namun hal tersebut adalah keliru karena jelas Pembanding dalam mengajukan Perlawanan juga diatur sebagaimana ketentuan pasal 207 HIR, yang mana debitur diberi hak untuk mengajukan perlawanan, serta perlawanan, yang diajukan oleh Pembanding juga dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam pasal 28 huruf D ayat 1 dan huruf G ayat 1, yang mana setiap orang berhak mendapatkan kepastian hukum serta mendapat perlindungan diri pribadi, keluarganya, martabat, kehormatan, beserta harta bendanya;

Menimbang, bahwa Kuasa Terlawan I / Terbanding I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa keberatan yang disampaikan oleh Pembanding/Pelawan yang demikian jelas tidak benar dan hanya merupakan iktikad buruk dari Pembanding/Pelawan untuk mengaburkan pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat banding saja;
- Bahwa Pembanding/Pelawan dalam menyalin ketentuan dalam PMK lelang hanya sebagian saja, tidak disalin secara utuh, karena hanya berusaha untuk mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi;
- Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita



acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 388/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 22 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut, serta memori banding Pembanding dan kontra memori banding Terbanding I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berkenaan dengan alasan keberatan Pembanding dalam Memori Bandingnya bahwa Majelis Hakim telah keliru, karena menggunakan dasar hukum Pasal 6 jo pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ternyata bertentangan dengan Pasal 224 HIR, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa, alasan keberatan Pembanding tersebut ditolak, karena Pasal 29 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, menentukan sebagai berikut:

“dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 Jo Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan dengan Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi”

Dengan demikian Pasal 224 HIR tidak berlaku lagi setelah berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Selanjutnya alasan Pembanding, bahwa dasar Pembanding mengajukan perlawanan, dijamin dengan undang-undang, yaitu dengan mendasarkan pada Pasal 207 HIR, yang mana Debitur diberi hak untuk mengajukan perlawanan karena jelas dalam pasal 224 HIR tersebut apabila surat perjanjian yang tidak dijalankan dengan damai maka harus melalui perintah ketua pengadilan, serta hal tersebut ditegaskan dalam PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 yaitu pasal 1 ayat 4 yang mengatur mengenai lelang eksekusi merupakan pelaksanaan putusan atau perintah pengadilan, karena lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding I melalui Terbanding II jelas-jelas tidak ada putusan maupun penetapan dari pengadilan yang menyatakan Pembanding telah wanprestasi;

Dipertimbangkan sebagai berikut:

Pasal 1 ayat 4 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016, menentukan bahwa:

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”;



Dalam Memori Bandingnya Pembanding, Pembanding tidak secara lengkap mengutip ketentuan Pasal 1 ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, sehingga pengertian “dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu” tidak dicantumkan, dan tidak menjadi obyek pembahasan dalam Memori Banding Pembanding, sehingga alasan keberatan Pembanding menjadi kabur, karena yang dimaksud dengan “dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu” adalah termasuk Akta Persetujuan membuka kredit (Kredit Kepemilikan Rumah) Nomor 273 dan turutannya. Dengan demikian alasan keberatan Pembanding tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memutus perkara ini ditingkat banding, dengan tambahan pertimbangan tersebut di atas; ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 388/Pdt.G/2017/PN Smg., tanggal 22 Pebruari 2018, dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan pada tingkat banding tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 *Junto* Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 *junto* Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, HIR, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 388/Pdt.G/2017/PN Smg., tanggal 22 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Rabu**, tanggal **26 September 2018**,



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

oleh **Hesmu Purwanto, S.H.,M.H.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, **Rosidin, S.H.** dan **Retno Pudyaningtyas, S.H.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 369/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 21 Agustus 2018, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 4 Oktober 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Purwo Hadijati, SH.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

Rosidin, S.H.

Hesmu Purwanto, S.H.M.H.

ttd

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Purwo Hadijati, S.H.

Perincian biaya perkara :

Redaksi Rp 5.000,00

Meterai Rp 6.000,00

Pemberkasan Rp139.000,00 +

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)



