



**Untuk Dinas**

**PUTUSAN**

**Nomor 337/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:

**MASRIKAN**, berkedudukan di Ds. Jepang Rt. 02 / 01 Kec. Mejobo Kab. Kudus, Wiraswasta, 64 tahun, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT II**

**Melawan :**

1. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cab. Kudus**, beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 164 Kudus, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang**, beralamat di Gedung Keuangan Lt. 2 ( dua ) Jl. Imam Bonjol 1 D Semarang, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus**, beralamat di Kompleks Perkantoran Jln. Mejobo Kudus, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT** ;
4. **SRI HARIYATI**, berkedudukan di Ds. Jepang Rt. 02/01 Kec. Mejobo Kab. Kudus, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, 60 tahun, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **PENGGUGAT I**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara tanggal 9 Agustus 2017 Nomor **337/Pdt/2017/PT SMG** dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16 Desember 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 16 Desember 2016 telah menggugat Para Tergugat sebagai berikut :

**Halaman 1 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa setidaknya-tidaknya dalam tahun 2014, PARA PENGGUGAT telah menjadi Nasabah dari TERGUGAT I (PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus. Dalam hal ini PARA PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pinjaman kredit sebagai Modal usaha.
2. Bahwa dari permohonan pinjaman kredit yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut, maka TERGUGAT I (PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) telah menyetujuinya, dan PARA PENGGUGAT mendapatkan fasilitas Pinjaman Kredit sebesar RP. 65.000.000,- (Enam puluh lima juta rupiah).
3. Bahwa dari fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I (PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) tersebut, maka PARA PENGGUGAT memberikan agunan / jaminan kepada TERGUGAT berupa sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik, yaitu :
  - Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 5252 Luas 167 M2, Surat Ukur No. 1952/Jpg/2003 tanggal 5-3-2003 atas nama Sri Haryati, yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah.

**Sebidang tanah tersebut di atas, untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA.**

4. Bahwa dengan fasilitas kredit dari TERGUGAT I (PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) tersebut, PARA PENGGUGAT dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga PARA PENGGUGAT dapat membayar bunga pinjaman kepada TERGUGAT I secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
5. Bahwa dalam kurun waktu antara tahun 2014 sampai dengan akhir tahun 2015, PARA PENGGUGAT dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga mampu membayar bunga pinjaman kepada TERGUGAT I secara rutin sebagaimana ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian.
6. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu dan situasi perdagangan yang kurang menguntungkan, mengakibatkan PARA PENGGUGAT banyak menderita kerugian dalam usahanya. Meskipun kondisi usaha dari PARA PENGGUGAT mulai tidak stabil dan tidak lancar seperti sebelumnya, akan tetapi PARA PENGGUGAT tetap beritikad baik dan berusaha untuk membayar bunga pinjaman setiap bulan.
7. Bahwa PARA PENGGUGAT telah memberitahukan kondisi usahanya tersebut kepada TERGUGAT I dengan maksud untuk meminta keringanan dan permohonan jangka waktu / penundaan pengembalian dan atau

**Halaman 2 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran pinjaman pokok dan bunga sampai dengan kondisi usahanya kembali seperti sedia kala.

8. Bahwa itikad baik dari PARA PENGGUGAT tersebut dibuktikan dengan tindakan dari PARA PENGGUGAT yang tetap membayar bunga pinjaman kredit kepada TERGUGAT sampai dengan awal tahun 2016, meskipun kondisi usaha PARA PENGGUGAT tidak lancar seperti semula.
9. Bahwa mengingat kondisi usaha dari PARA PENGGUGAT sampai dengan saat ini belum juga berjalan lancar bahkan bisa dikatakan sedang mengalami bangkrut, maka PARA PENGGUGAT belum mampu membayar angsuran bunga pinjaman kredit secara penuh sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian. Dan PARA PENGGUGAT belum dapat memperkirakan dengan pasti sampai kapan kondisi usahanya akan berjalan normal seperti semula.
10. Bahwa PARA PENGGUGAT tetap beritikad baik untuk membayar dan / atau melunasi seluruh pinjaman kredit yang menjadi tanggung jawab dan kewajiban dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang belum terselesaikan tersebut sampai dengan usaha PARA PENGGUGAT berjalan seperti sedia kala.
11. Bahwa PARA PENGGUGAT meminta kebijaksanaan dari TERGUGAT I (PT.Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) agar berkenan untuk memberikan jangka waktu / penundaan pembayaran dan keringanan pembayaran pinjaman kredit kepada PARA PENGGUGAT dengan cara mengangsur pinjaman pokok dan bunga sesuai dengan kemampuan PARA PENGGUGAT, dengan maksud supaya PARA PENGGUGAT dapat membangun usahanya kembali.
12. Bahwa diluar perkiraan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I (PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) telah melimpahkan urusan utang piutang / pinjaman kredit antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut kepada TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang
13. Bahwa TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, telah menunjuk PT. Citra Lelang Nasional untuk melaksanakan lelang terhadap aset jaminan milik PARA PENGGUGAT berupa sebidang Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 5252 luas 167 M2, Surat Ukur No. 1952/Jpg/2003 tanggal 5-3-2003 atas nama Sri Haryati, yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo,

**Halaman 3 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/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

Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah yang akan dilaksanakan pada Hari Selasa tanggal 20 Desember 2016.

14. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena secara sepihak telah menetapkan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT dengan **penetapan harga limit sebidang tanah tersebut terlalu rendah / tidak sesuai dengan nilai jual pada umumnya yaitu seharga Rp. 100.000.000,- sedangkan harga jual pada umumnya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).**
15. Bahwa dalam hal ini PARA PENGGUGAT meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera membatalkan rencana lelang terhadap sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT yang akan dilaksanakan pada Hari Selasa tanggal 20 Desember 2016 dan / atau tidak melakukan proses hukum apapun terhadap permasalahan kredit PARA PENGGUGAT yang belum terselesaikan.
16. Bahwa PARA PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tidak melakukan tindakan apapun yang berhubungan dengan pemindahan hak sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya sebagaimana tersebut di atas ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Karena PARA PENGGUGAT tetap beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I.
17. Bahwa PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk memerintahkan kepada TERGUGAT (PT.Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) agar memberikan jangka waktu pembayaran pinjaman pokok dan bunga dan / atau jangka waktu pelunasan pinjaman kredit kepada PARA PENGGUGAT sampai dengan PARA PENGGUGAT bisa menjalankan usahanya kembali.
18. Bahwa selain hal tersebut di atas PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus memerintahkan kepada TERGUGAT (PT.Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) untuk tidak menghitung bunga dan denda bank kepada PARA PENGGUGAT terhitung sejak pembayaran bunga terakhir yang dibayar oleh PARA PENGGUGAT atau sejak diajukannya Gugatan di Pengadilan Negeri Kudus sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

**Halaman 4 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/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)



19. Bahwa PARA PENGGUGAT mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sebagai Para Pihak yaitu TURUT TERGUGAT dalam perkara ini dengan maksud TURUT TERGUGAT tidak menindaklanjuti dan / atau segera menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT apabila TERGUGAT I dikemudian hari melakukan tindakan pemindahan hak terhadap sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, yang saat ini menjadi Obyek Sengketa untuk dibalik nama keatas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sejak diajukannya gugatan sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
20. Bahwa untuk menjamin Gugatan PARA PENGGUGAT serta untuk menghindari kemungkinan adanya tindakan dari TERGUGAT I (PT.Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) akan melakukan perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan dan / atau memindahkan hak kepemilikan sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas kepada pihak lain baik dengan cara jual beli maupun lelang maka perlu diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah tersebut diatas.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menerima dan memeriksa perkara ini untuk selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Debitur yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT, yang antara lain adalah :
  - Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 5252 luas 167 M2, Surat Ukur No. 1952/Jpg/2003 tanggal 5-3-2003 atas nama Sri Haryati, yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah.
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT I (PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, untuk membatalkan lelang terhadap barang jaminan milik PARA PENGGUGAT yaitu sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 5252 luas 167 M2, Surat Ukur No.

**Halaman 5 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1952/Jpg/2003 tanggal 5-3-2003 atas nama Sri Haryati, yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah karena **penetapan harga limit sebidang tanah tersebut terlalu rendah / tidak sesuai dengan nilai jual pada umumnya yaitu seharga Rp. 100.000.000,- sedangkan harga jual pada umumnya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).**

5. Memerintahkan kepada TERGUGAT I (PT.Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) untuk memberikan jangka waktu pembayaran pinjaman kredit / penundaan pembayaran pinjaman pokok dan bunga kepada PARA PENGGUGAT dengan memberikan kesempatan kepada Para Penggugat, sampai dengan usaha Para Penggugat berjalan seperti sediakala.
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT I (PT.Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang berhubungan dengan pemindahan hak sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut di atas, keatas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Memerintahkan kepada TERGUGAT I (PT.Bank Mandiri (Persero), Tbk. Cabang Kudus) untuk tidak menghitung bunga dan denda bank kepada PARA PENGGUGAT terhitung sejak pembayaran bunga terakhir yang dibayar oleh PARA PENGGUGAT atau sejak diajukannya Gugatan di Pengadilan Negeri Kudus sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tidak menindaklanjuti dan / atau segera menghentikan semua proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak sebidang tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut di atas, keatas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT untuk mematuhi semua putusan dalam perkara ini.
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

**Halaman 6 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/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)



Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- A. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* menurut Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum Tergugat I berupa menetapkan secara sepihak dalam pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah milik Para Penggugat dengan penetapan harga limit tanah seharga Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah)
- B. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Para Penggugat tersebut, dapat Tergugat I berikan tanggapan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. **Eksepsi Gugatan Para Penggugat Seharusnya Diajukan Secara Perlawanan dan Bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**
  - a. Bahwa Para Penggugat di dalam Posita Gugatan dalam perkara *a quo* halaman 4 point 15 yang mendalilkan, "Bahwa dalam hal ini Para Penggugat meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk segera membatalkan rencana lelang terhadap sebidang tanah milik Para Pengugat yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 20 Desember 2016 dan/atau tidak melakukan proses hukum apapun terhadap permasalahan kredit Para Penggugat yang belum terselesaikan."
  - b. Bahwa **Para Penggugat di dalam gugatannya telah salah dalam mengajukan upaya hukum**. Para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 16 Desember 2016, sedangkan Proses Lelang terhadap agunan milik Para Penggugat baru akan dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2016. Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* seharusnya diajukan sebagai upaya hukum untuk penundaan Lelang (lelang yang belum dilaksanakan) yang berupa perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum.
  - c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Para Penggugat tidak sesuai dengan upaya hukum yang seharusnya dilakukan,

**Halaman 7 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Angka 7 tentang Upaya Hukum Terlelang (*in casu* Penggugat I) sebagai berikut :

*"Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan."*

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1739 K/Sip/1975, tanggal 19 April 1979, yang pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

*"Penggugat yang berkeberatan atas dilaksanakannya "Pelelangan barang", berdasar atas putusan Hakim, harus diajukan dalam bentuk "Bantahan / Perlawanan terhadap eksekusi" dan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan."*

- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan perlawanan** sehingga sudah semestinya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

### 3. Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa Para Penggugat di dalam Posita butir 8 halaman 3 dalam Gugatan perkara *a quo* mendalilkan, "Bahwa itikad baik dari Para Penggugat tersebut dibuktikan dengan tindakan dari Para Penggugat yang tetap membayar bunga pinjaman kredit kepada **TERGUGAT** sampai dengan awal tahun 2016, meskipun kondisi usaha Para Penggugat tidak lancar seperti semula."
- b. Bahwa dalil Para Penggugat dalam Posita tersebut menunjukkan kebingungan yang sedang dialami oleh Para Penggugat, karena dalam dalil gugatan perkara *a quo* **Para Penggugat tidak menjelaskan Tergugat mana yang sudah diberikan pembayaran bunga pinjaman. Para Penggugat hanya menyebutkan TERGUGAT saja**, padahal dalam surat Gugatan perkara *a quo* Tergugat ada 2 (dua) yaitu Tergugat I *in casu* Bank Mandiri dan Tergugat II *in casu* KPKNL Semarang, sehingga **dalil gugatan Para Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur**, kepada siapa Para Penggugat sebenarnya telah membayarkan bunga pinjaman.

**Halaman 8 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/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. Bahwa dalil - dalil Para Penggugat di dalam Gugatan perkara *a quo* malah menunjukkan Penggugat mengalami kebingungan dalam merumuskan gugatannya, sehingga Para Penggugat terkesan hanya mencari alasan yang mengada-ada untuk dijadikan sebagai dasar gugatan.

Para Penggugat hanya mencari – cari alasan dan hanya asal – asalan saja dalam mendalilkan gugatan perkara *a quo*, yang cenderung melakukan gugatan ini hanya untuk menunda proses pelaksanaan Lelang sehingga mengakibatkan Tergugat I tidak dapat segera memperoleh pengembalian kewajiban dari Para Penggugat.

- d. Disamping itu **Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas, mengenai perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II**, sehingga terkesan Para Penggugat mencampuradukan perbuatan tersebut dengan tidak menjelaskan mengenai perbedaan peran masing-masing Tergugat dalam perkara *a quo*.

- e. Bahwa sangat jelas bahwa **dalil Para Penggugat yang tidak menjelaskan dan membedakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II** adalah merupakan dalil yang kabur dan mengada-ada.

- f. Bahwa tindakan Tergugat I yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya sesungguhnya merupakan tindakan menjalankan hak dan kewenangan yang telah sesuai dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan berlaku. Oleh karena itu Tergugat I tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta yang diuraikan diatas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*).

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat I dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I.

2. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat I.
3. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Para Peggugata *quo*, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Melalui Form Aplikasi Kredit tanggal 24 Oktober 2014, Para Peggugat telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat I dengan limit sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk modal kerja usaha perdagangan kayu.
  - b. Bahwa setelah permohonan kredit Para Peggugat disetujui oleh Tergugat I, maka selanjutnya ditandatangani Perjanjian Kredit oleh Tergugat I dan Para Peggugat sesuai Perjanjian Kredit Nomor MBD.KA3/0267/KUM/2014 tanggal 24 Oktober 2014 (untuk selanjutnya disebut PK).
  - c. Bahwa berdasarkan PK tersebut, hingga saat ini Para Peggugat selaku debitur telah memperoleh pinjaman / kredit dari Tergugat I sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
  - d. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Para Peggugat terhadap Tergugat I, Para Peggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5252 tercatat atas nama Sri Haryati (*in casu Peggugat I*).  
(untuk selanjutnya disebut Agunan Kredit)
  - e. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT) peringkat I (Pertama) Nomor 04056/2014 tanggal 01 Desember 2014 dengan total nilai pengikatan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

**Halaman 10 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/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)



f. Bahwa pada perjalanan waktu, kredit Para Penggugat yang ada pada Tergugat I mengalami Non Performance Loan (NPL) / keterlambatan dalam pembayaran kredit, atau Para Penggugat tidak menyelesaikan kreditnya dengan lancar, sehingga berdasarkan hal tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat I selaku kreditur telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Para Penggugat, sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat Somasi I Nomor RTR.RCR.MCR.SMG/8917/2015 tanggal 17 Nopember 2015,
- 2) Surat Somasi II Nomor RTR.RCR.MCR.SMG/1370/2016 tanggal 22 Februari 2016,
- 3) Surat Somasi III / Peringatan terakhir sekaligus surat pernyataan jatuh tempo seketika Nomor RTR.RCR.MCR.SMG/4182/2016 tanggal 17 Mei 2016 yang mana total kewajiban Para Penggugat sebesar Rp.88.657.386,44 dengan rincian sbb :

• Tunggakan Pokok sebesar	Rp. 65.624.999,99
• Tunggakan Bunga sebesar	Rp. 14.750.000,00
• Denda sebesar	Rp. 6.149.313,55
• Denda berjalan sebesar	Rp. 633.072,91
• Biaya lain - lain	Rp. -
• Biaya Pembayaran Pokok sebesar	Rp. 1.499.999,99 +
Total Kewajiban sebesar	Rp. 88.657.386,44

Jumlah kewajiban dari Para Penggugat tersebut semakin hari akan semakin bertambah jumlahnya apabila Para Penggugat tidak segera menyelesaikan kewajibannya.

g. Bahwa Tergugat I dalam melaksanakan pemberian kredit kepada Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun Para Penggugat tetap saja tidak segera menyelesaikan kewajiban kreditnya (Para Penggugat telah wansprestasi kepada Tergugat I), namun kemudian Para Penggugat malah mengajukan Gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Kudus.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita dari Para Pengugat khususnya Posita butir 4, 5, 6, 7, 8, 10 dan 11 dalam gugatan Para Penggugat *a quo* yang mendalilkan bahwa Para Penggugat selalu lancar dalam pembayaran bunga pinjaman kepada Tergugat I dan memiliki itikad yang baik untuk segera menyelesaikan pembayaran

**Halaman 11 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



kewajiban kredit. Tergugat I juga menolak dalil Para Penggugat yang pada intinya pernah memberitahukan kondisi usahanya yang mengalami kemunduran sehingga Penggugat pun meminta keringanan dan permohonan jangka waktu/penundaan pengembalian dan atau pembayaran (restrukturisasi).. Adapun alasan Tergugat I menolak dalil Posita dan Petitum Para Pengugat tersebut karena :

- a. Bahwa apabila pembayaran kewajiban dari Para Penggugat kepada Tergugat I lancar, maka Tergugat I tidak akan memberikan Surat Somasi / Surat Peringatan untuk segera melakukan pembayaran kewajiban kredit kepada Para Penggugat.
- b. Bahwa karena Para Penggugat sering terlambat dalam melakukan pembayaran kewajiban kredit, Tergugat I kemudian mengirimkan Surat Peringatan / Somasi kepada Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut:
  - 1) Surat Somasi I No. RTR.RCR.MCR.SMG/8917/2015 tanggal 17 Nopember 2015.
  - 2) Surat Somasi II No. RTR.RCR.MCR.SMG/1370/2016 tanggal 22 Februari 2016.
  - 3) Surat Somasi III No. RTR.RCR.MCR.SMG/4182/2016 tanggal 17 Mei 2016.
- c. Bahwa meskipun Tergugat I telah menyampaikan peringatan dalam jangka waktu yang cukup panjang, namun tidak terdapat itikad baik Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya.
- d. Bahwa karena Para Penggugat sudah tidak pernah lagi untuk melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I, maka Tergugat I kemudian mengirimkan Surat Somasi III / Peringatan terakhir sekaligus surat pernyataan jatuh tempo seketika kepada Para Penggugat sesuai Surat No. RTR.RCR.MCR.SMG/4182/2016 tanggal 17 Mei 2016 yang mana total kewajiban Para Penggugat sampai dengan saat itu sebesar Rp.88.657.386,44 dengan rincian sbb :

• Tunggakan Pokok sebesar	Rp. 65.624.999,99
• Tunggakan Bunga sebesar	Rp. 14.750.000,00
• Denda sebesar	Rp. 6.149.313,55
• Denda berjalan sebesar	Rp. 633.072,91
• Biaya lain - lain	Rp. -
• Biaya Pembayaran Pokok sebesar	Rp. 1.499.999,99 +
Total Kewajiban sebesar	Rp. 88.657.386,44

**Halaman 12 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah kewajiban dari Para Penggugat tersebut semakin hari akan semakin bertambah jumlahnya apabila Para Penggugat tidak segera menyelesaikan kewajibannya.

- e. Bahwa Surat Peringatan / Surat Somasi yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat tersebut menunjukkan itikad baik dari Tergugat I untuk memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajiban kreditnya, namun itikad baik Tergugat I kepada Para Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Para Penggugat. Hal itu terbukti dengan Para Penggugat tidak segera melakukan pembayaran kewajiban kredit kepada Tergugat I.
- f. Bahwa apabila Para Penggugat memiliki itikad yang baik, seharusnya Para Penggugat menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I secara penuh tanggungjawab dengan cara memenuhi pembayaran kewajiban kreditnya, namun kenyataannya Para Penggugat tidak juga melakukan pembayaran kewajiban kredit, sehingga Tergugat I melalui Tergugat II melakukan eksekusi lelang dari Hak Tanggungan terhadap tanah agunan kredit Para Penggugat yang ada pada Tergugat I.
- g. Terkait dengan permohonan restrukturisasi, kiranya hal demikian oleh Tergugat I telah diberikan kesempatan kepada Penggugat mengingat kepada Penggugat telah disampaikan beberapa kali peringatan dengan menyampaikan kesempatan kepada Penggugat untuk mengajukan rencana konkrit penyelesaian kewajiban, namun demikian dari 3 (tiga) kali penyampaian peringatan dalam kurun waktu yang cukup panjang antara peringatan satu ke peringatan berikutnya, tidak terdapat tanggapan yang memadai dari Penggugat.
- h. Bahwa dalam hal diajukan restrukturisasi pun Tergugat I sebagai Kreditor harus mensikapi hal tersebut secara hati-hati, berpedoman pada ketentuan yang berlaku.
- i. Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum antara lain diatur hal-hal sebagai berikut :
  - 1) Pasal 52  
Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

**Halaman 13 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/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)





- a) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan / atau bunga kredit; dan
- b) Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

2) Pasal 57 ayat 1

Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas.

- j. Bahwa berdasarkan pada ketentuan tersebut maka tidak seketika dan menjadi suatu keharusan bagi Bank/Tergugat I untuk dapat dengan pasti melakukan dan menyetujui setiap permohonan restrukturisasi yang diajukan. Tergugat I harus tetap melakukan analisa prospek usaha debitur dan kemampuan membayar debitur setelah dilakukan restrukturisasi.
- k. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Tergugat I berpendapat bahwa dalil Para Penggugat dalam Posita dan Petitum Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat merupakan Debitur yang beritikad baik dan masih memiliki kemampuan haruslah di tolak karena tidak terbukti sama sekali. Karena Posita gugatan Para Penggugat tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang ada, dan **Para Penggugat hanya mencari – cari alasan saja guna menunda pelaksanaan lelang eksekusi**, sehingga menghambat Tergugat I untuk memperoleh keuntungan dari pembayaran kewajiban Para Penggugat, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak Gugatan dari Para Penggugat.
5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 9 halaman 3 Gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Para Penggugat sedang mengalami **kebangkrutan**, Adapun alasan Tergugat I menolak dalil Para Pengugat tersebut karena :
  - a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan kondisi ekonomi mengalami kebangkrutan, namun Para Penggugat dalam mendalilkan tanpa disertai dengan dokumen hukum dan fakta – fakta hukum yang ada.
  - b. Bahwa apabila memang benar Para Penggugat telah mengalami suatu kebangkrutan, maka seharusnya ada Putusan Pengadilan Niaga yang menyatakan bahwa Para Penggugat dinyatakan dalam keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya.

**Halaman 14 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



c. Oleh karena **tidak adanya Putusan Pengadilan Niaga yang menyatakan bahwa Para Penggugat dinyatakan dalam keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya**, maka dalil gugatan yang menyatakan bahwa Para Penggugat bangkrut haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada dan hanya terkesan untuk mencari – cari alasan saja, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak Gugatan dari Para Penggugat

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 14, 15 16 halaman 3 s/d. 4 Gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang, serta menolak Petitum Para Penggugat halaman 5 butir 4 Gugatan dalam perkara *a quo*. Adapun alasan Tergugat I menolak dalil dalam Posita dan Petitum Para Pengugat tersebut karena :

a. Pada pasal 45 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

i. Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

ii. Lelang eksekusi pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang eksekusi fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) ; atau

iii. Bank / kreditur akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fidusia.

b. Bahwa Nilai Limit dari Penggugat yang ada pada Hak Tanggungan Tergugat I adalah hanya Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), karena hal ini kurang dari Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) maka sesuai dengan Pasal 44 PMK No. 27/PMK.06/2016 penaksiran dapat ditetapkan oleh Penaksir (in casu Tergugat I). Karena Penaksir merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh Penjual.

c. Bahwa berdasarkan point b butir 5 tersebut diatas, maka penetapan harga limit atas obyek agunan kredit yang dilakukan penjualan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan

**Halaman 15 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



peraturan perundang – undangan dan tidak dapat dimintakan / dilakukan pembatalan lelang.

- d. Bahwa sesuai dengan fakta – fakta hukum sebagaimana dalam butir 3 point f jawaban gugatan diatas, pada perjalanan waktu, kredit Para Penggugat yang ada pada Tergugat I mengalami Non Performance Loan (NPL) / keterlambatan dalam pembayaran kredit, atau Para Penggugat tidak menyelesaikan kreditnya dengan lancar, sehingga berdasarkan hal tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat I selaku kreditur telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan (surat somasi) kepada Para Penggugat.
- e. Bahwa ketidaksediaan/ketidaksanggupan membayar dari Para Penggugat sesuai PK menunjukan bahwa Para Penggugat telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit tersebut. Namun demikian, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai dengan surat pemberitahuan/peringatan kewajiban pertama, kedua dan ketiga, Para Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya dengan baik dan juga tidak memberikan konsep penyelesaian yang jelas. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dan Penjelasannya, **Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh Undang-undang untuk menjual obyek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Para Penggugat.**
- f. Selain itu pada Pasal 2 dash ke empat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 793/2014 tanggal 03 Nopember tahun 2014 yg dibuat oleh dan dihadapan Rr. Koernia Diah Prabandari, SH. Selaku PPAT di Kabupaten Kudus, pada halaman 5 diatur bahwa **pemilik agunan (in casu Penggugat I) telah berjanji, jika Debitur (in casu Penggugat I) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (in casu Pemilik Agunan/Penggugat I), 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 (in casu Pemilik Agunan/Penggugat I) :**

**Halaman 16 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



- a) *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek 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 Debitur tersebut di atas; dan*
- f) *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu Pihak Kreditur pemegang hak tanggungan) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
- g. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka **Undang-undang, Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), telah secara jelas menjamin hak Tergugat luntuk mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek Agunan** dan karenanya Tergugat I layak mendapat perlindungan hukum, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

*“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi.”*
- h. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas Tergugat I berpendapat bahwa dalil Para Penggugat sebagaimana dalam Posita tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang ada, dan hanya terkesan untuk mencari – cari alasan saja guna menunda pelaksanaan lelang eksekusi, sehingga menghambat Tergugat I untuk memperoleh keuntungan dari pembayaran kewajiban Para Penggugat, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar menolak Gugatan dari Para Penggugat.
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 17 dan 18 dan Petitum butir 5 sampai dengan 7 gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat memerintahkan kepada Tergugat I untuk memberikan jangka waktu dalam pembayaran bunga, dan tidak

**Halaman 17 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



menghitung bunga serta denda Para Penggugat sampai dengan ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum terhadap perkara *a quo*.

Adapun alasan penolakan dari Tergugat I, karena :

- a. Tergugat I dengan Para Penggugat telah sepakat mengikatkan diri secara bersama – sama untuk menandatangani Perjanjian Kredit Nomor MBD.KA3/0267/KUM/2014 tanggal 24 Oktober 2014 (untuk selanjutnya disebut PK). Kesepakatan tersebut antara lain mengatur mengenai kewajiban dari Debitur (*in casu* Penggugat I) dalam hal pembayaran bunga dan pokok pinjaman kredit kepada Kreditur (*in casu* Tergugat I).
- b. Bahwa dalam pembuatan dan penandatanganan PK, Tergugat I selalu memberlakukan Para Penggugat sebagai pihak yang setara (*equal treatment*). Tergugat I telah memberikan cukup waktu kepada Para Penggugat untuk mengetahui dan memahami syarat dan kewajiban dalam pemberian kredit, termasuk memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyampaikan keberatan atau menanyakan hal-hal yang sekiranya belum jelas dalam PK, namun Para Penggugat tidak pernah menyampaikan keberatan kepada Tergugat I.
- c. PK telah ditandatangani oleh Para Penggugat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Para Penggugat.
- d. PK tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :
  - 1) **Sepakat**, dibuktikan dengan ditandatanganinya PK oleh Para Penggugat tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun.
  - 2) **Cakap**, dibuktikan bahwa Para Penggugat tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPerdara.
  - 3) **Mengenai hal atau obyek tertentu**, dimana dalam PK telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak.
  - 4) **Suatu sebab (causa) yang halal**, dimana perjanjian dalam rangka pemberian kredit merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang.

sehingga PK tersebut berlaku sebagai undang – undang (UU) bagi Para Penggugat dan Tergugat I, sesuai dengan Pasal 1338

**Halaman 18 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**





KUHPerduta dimana dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Bahwa sesuai dengan fakta hukum, telah diperjanjikan mengenai kewajiban pembayaran pokok pinjaman berikut pembayaran bunga serta denda yang timbul dari kewajiban Para Penggugat yang ada pada Tergugat I sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor MBD.KA3/0267/KUM/2014 tanggal 24 Oktober 2014, oleh karenanya harus dipatuhi oleh kedua belah pihak (*in casu* Tergugat I dan Para Penggugat).

- e. Bahwa keberatan mengenai pembayaran kewajiban pokok dan bunga beserta denda yang diajukan oleh Para Penggugat saat ini sangat tidak tepat, karena bila terdapat keberatan, maka Para Penggugat seharusnya menyampaikannya pada saat sebelum penandatanganan PK, namun faktanya Para Penggugat baru menyatakan keberatan pada saat kredit Para Penggugat yang ada pada Tergugat I mengalami Non Performance (kredit Para Penggugat macet). Oleh karena itu, berdasarkan fakta hukum yang ada, **gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak sesuai fakta hukum serta hanya untuk menghalang-halangi Tergugat I untuk mendapatkan pengembalian kewajiban dari Para Penggugat melalui mekanisme lelang agunan yang dibantu oleh Tergugat II.**
- f. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas Tergugat I berpendapat bahwa dalil Para Penggugat sebagaimana dalam Posita tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang ada, dan hanya terkesan untuk mencari – cari alasan saja guna menunda pelaksanaan lelang eksekusi, sehingga menghambat Tergugat I untuk memperoleh keuntungan dari pembayaran kewajiban Para Penggugat, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar menolak Gugatan dari Para Penggugat.
8. Bahwa tuntutan sita jaminan Penggugat harus ditolak karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan conservatoir beslag. Oleh karenanya terhadap tanah dan bangunan yang telah dipasang Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan dan untuk itu mohon kepada majelis hakim yang

**Halaman 19 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



terhormat agar Posita butir 20 halaman 4 serta Petitum butir 3 halaman 5 Gugatan Para Penggugat *a quo* haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

9. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I.
10. Bahwa Tergugat I menolak posita maupun petitum Para Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* selain dan selebihnya karena dalil-dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti gugatan Para Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan hal – hal sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus mempunyai pendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil – adiknya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Hukum Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai data yang ada pada TURUT TERGUGAT kami sampaikan bahwa saat ini tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 5252/Jepang masih tercatat atas nama 1. SRI HARYATI; 2. MASRIKAN (Para Penggugat) dan belum terjadi peralihan atas tanah tersebut.
2. Bahwa menanggapi gugatan Pengugat Posita 19, TURUT TERGUGAT sampaikan bahwa dalam menindaklanjuti dan/atau menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan : Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara

**Halaman 20 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



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

Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kudus, telah menjatuhkan putusan tanggal 27 April 2017, Nomor 69/Pdt.G/2016/PN. Kds. yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat membayar semua biaya yang timbul sejumlah Rp.936.000,- ( Sembilan Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah)

Menimbang, bahwa kepada Tergugat II yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 27 April 2017, Nomor 69/Pdt.G/2016/PN. Kds. dengan relasnya bertanggal 21 Juni 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 69/Pdt.G/2016/PN. Kds. tanggal 9 Mei 2017 yang dibuat oleh SUTIKNO, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa Penggugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 27 April 2017, Nomor 69/Pdt.G/2016/PN. Kds. dan telah diberitahukan kepada Terbanding I, II semula Tergugat I, II dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat serta Turut Terbanding II semula Penggugat I masing-masing pada tanggal 12 Mei 2017 dan 24 Mei 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kudus, telah memberitahukan masing-masing kepada :

- Pembanding semula Penggugat II pada tanggal 12 Juni 2017;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12 Juni 2017;

**Halaman 21 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Juni 2017;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 12 Juni 2017;
- Turut Terbanding semula Penggugat I pada tanggal 12 Juni 2017;

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II 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 II sebagai Pembanding tidak mengajukan memori banding sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan Para Pembanding tersebut, namun demikian Pengadilan Tinggi akan memutus perkara ini berdasarkan fakta yang ada ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 27 April 2017, Nomor 69/Pdt.G/2016/PN. Kds., Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 27 April 2017, Nomor 69/Pdt.G/2016/PN. Kds. beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat II berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**Halaman 22 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**



**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 27 April 2017, Nomor 69/Pdt.G/2016/PN. Kds. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat II, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Rabu**, tanggal **20 September 2017**, oleh kami, **H. Susanto, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.** dan **H. Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG, tanggal 21 Agustus 2017, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **26 September 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Sri Mulyani, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Ttd.*

*Ttd.*

**Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.**

**H. Susanto, S.H.**

*Ttd.*

**H. Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

*Ttd.*

**Sri Mulyani, S.H.,M.H.**

Perincian biaya :

1. Meterai putusan	Rp.	6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp.	5.000,-
3. Biaya Pemberkasan	Rp.	139.000,- +
Jumlah	Rp.	150.000,-
( Seratus lima puluh ribu rupiah ) ;		

**Halaman 23 dari 23 halaman, Putusan Nomor 337/Pdt/2017/PT SMG**