



UNTUK DINAS

PUTUSAN

Nomor 515/Pdt/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **ADI PRATAMA**, berkedudukan di Jalan Raya Ponggok Karanganom No.234, Karanganom RT. 02/ RW.07, Karanganom, Klaten;
2. **NY. YUNI NUR FATMAWATI**, berkedudukan di Jalan Raya Ponggok Karanganom No.234, Karanganom RT. 02/ RW.07, Karanganom, Klaten, Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Joko Yunanto S.H., dan Damas Kurniadi, S.H., pekerjaan Advokat, alamat Jl. Ketapang No. 3 Perak YKP, Ngingas Baru, Barenglor, Klaten Utara, Klaten, berdasarkan surat kuasa khusus pada tanggal 24 Agustus 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING/PARA PENGUGAT**;

Lawan

1. **PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Klaten**, berkedudukan hukum di Jalan Pemuda No. 108 Klaten;
Dalam hal ini memberikan kuasa dan memilih tempat kedudukan hukum di kantor kuasanya, Prof. Ignatius Ridwan Widyadharma, S.H., M.S., Ph.D, Maria Ulfa, S.H., M.H., dan Linda Yuni Rustanti, S.H., M.H., beralamat di Jalan Sepaton No. 16 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2017;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surakarta**, berkedudukan hukum di Jalan Ki Mangun Sarkoro Surakarta. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moh. Arif Rochman, Hendro Kartono, Muhammad Irfan Fathoni K, Santoso, Cicilia Ekowati, Okky Kurniawan, Risdian Fajarohman, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Maret 2017;
Selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 515/Pdt/2017/PT SMG tanggal 21 Nopember 2017;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 515/Pdt/2017/PT SMG tanggal 21 Nopember 2017;



TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Pebruari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Klaten pada tanggal 20 Pebruari 2017 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2017/PN.KIn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa klien kami (penggugat I) tersebut adalah selaku nasabah peminjam yang terutang dalam Perjanjian Pemberian Kredit Dengan Pemberian Jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 93, dihadapan Ida Setiasih Fathurrahman, SH, di Klaten., tanggal 25-6-2015 dengan jangka waktu perjanjian berakhir pada tanggal 25-6-2020, dengan jumlah fasilitas (fixed loan) sebesar Rp.1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1183/Sumber, atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI, yang terletak di Desa/Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dan fasilitas kredit yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 71, dihadapan Notaris Ida Setiasih Faturrahman, SH. Di Klaten, tanggal 25-9-2015 dengan jangka waktu perjanjian berakhir pada tanggal 25-09-2020, dengan jumlah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tercatat didalam Sertipikat Hak Milik No. 1756/ Glonggong, atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI, terletak di Desa Glonggong, Kecamatan Nogosari , Boyolali, sedangkan Penggugat II dalam kedudukannya selaku Istri dari Penggugat I yang dalam perjanjian pemberian kredit bertindak selaku penjamin;
2. Bahwa selama masa pembiayaan masih berjalan, klien kami selaku debitur masih tetap melaksanakan kewajibannya seperti yang tertuang dalam perjanjian kredit tersebut, meskipun klien kami (debitur) dalam kurun waktu tertentu ada keterlambatan pembayaran dalam melakukan angsuran kepada Tergugat I;
3. Bahwa atas keterlambatan tersebut selanjutnya Tergugat I selaku Kreditur dengan kewajibannya sendiri menyerahkan pengurusan penagihan kewajiban debitur (para penggugat) untuk segera melunasi kewajibannya dengan menyerahkan urusan tersebut kepada Tergugat II (KPKNL) Surakarta, yang selanjutnya Tergugat II akan melakukan pelelangan terbuka terhadap obyek hak tanggungan milik Debitur (para penggugat) atas bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1183/Sumber,atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI, yang terletak di Desa/Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Surakarta dan Seripikat Hak Milik No. 1756/ Glonggong, atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI, terletak di Desa Glonggong, Kecamatan Nogosari , Boyolali, yang akan dilakukan pelelangannya pada hari Selasa Tanggal 21Pebruari 2017 bertempat di Ruang Lelang KPKNL , Gedung KPKNL Surakarta, jalan Ki Mangunsarkoro 141, Surakarta;

4. Bahwa tindakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Klaten (Tergugat I) dengan menyerahkan pengurusannya tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta tersebut nyata nyata telah melanggar asas-asas perjanjian yaitu asas keseimbangan, asas konsensusalisme, asas persamaan, asas kepercayaan, asas kepastian hukum, asas kepatutan, yang dalam perkembangannya kedudukannya Tergugat I selaku kreditur tidak lagi sama akan tetapi Tergugat I selaku kreditur lebih tinggi daripada para penggugat selaku debitur didalam penyelesaian sengketa Perjanjian Pemberian Kredit tersebut, dalam posisi demikian kesepakatan tidak lagi menjadi asas, akan tetapi yang menjadi asas adalah kekuasaan;
5. Bahwa penyerahan urusan penagihan utang yang dilakukan KPKNL yang akan melaksanakan lelang terhadap obyek hak tanggungan yang mendasarkan pada undang-undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang pada dasarnya menyalahi asas kepastian hukum karena berdasarkan pasal 26 UUHT berikut penjelasannya serta penjelasan umum angka 9 UUHT yang dengan tegas menyatakan bahwa ketentuan UUHT tentang Esekusi lelang obyek hak tanggungan belum berlaku karena belum adanya Peraturan Pemerintah (PP) sebagai peraturan pelaksanaannya, sehingga dengan demikian esekusi lelang yang akan dilaksanakan oleh KPKNL Surakarta tersebut sesungguhnya tanpa dasar hukum, yang dapat berakibat pelaksanaan eksekusi lelang tersebut tidak sah, bahwa eksekusi lelang berdasarkan pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat (1)a, UUHT tentang peristiwa kelalaian, yang salah satu unsurnya mendasarkan pada perbuatan cedera janji, hal tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, kepastian hukum, asas kepercayaan karena bahwa Perjanjiaan pemberian Jaminan belumlah jatuh tempo, bahwa hal tersebut belumlah dapat dikategorikan sebagai perbuatan cedera janji;
6. Bahwa selain telah melanggar sebagaimana tersebut di atas, juga telah disebutkan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 224 HIR menyebutkan dan berbunyi sebagai berikut : "Surat Grosse dari pada akta hipotik dan surat utang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia, dan yang kepalanya memakai "Atas nama Keadilan" berkekuatan sama dengan putusan Hakim.

Halaman 3 Putusan Nomor 515/Pdt/2017/PT SMG



Jikasurat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dari pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam pegangannya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya boleh dilakukan, jika diizinkan dengan putusan hakim. Sama sekali atau sebagiannya diluar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu, maka diturutlah peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya".Dan permasalahan seperti itu telah diputus dan atau dikuatkan didalam Yurisprudensi MA RI yang menyebutkan "Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984;

7. Bahwa sejak ditandatangani perjanjian kredit tersebut Tergugat I belum pernah melakukan penagihan secara formal terhadap penggugat, tentang jumlah tunggakan kredit penggugat, sehingga jumlah tagihan yang tidak pasti, tidak ada kejelasan, tidak ada kepastian jumlah angka tagihan, hal tersebut dijadikan alasan bahwa penggugat telah wanprestasi, hal tersebut tentunya berakibat lelang yang akan dilakukan oleh KPKNL Surakarta dapat berakibat tidak sah;
8. Bahwa pelimpahan urusan penagihan utang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang akan dilakukan eksekusi lelang sebagaimana terurai dalil-dalil di atas nyata-nyata perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut yang berakibat merugikan para penggugat baik materiil maupun imateriil oleh sebab itu sudah selaknyaknya Tergugat I dihukum untuk memberikan ganti rugi materiil dan imateriil;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka kami para penggugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Klaten berkenaan menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini yang selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Menghukum Tergugat II untuk tidak melaksanakan lelang eksekusi/membatalkan lelang atas obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah berikut bangunan, tanaman dan segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1183/Sumber, atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa/Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dan Sertipikat Hak Milik No. 1756/ Glonggong, atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI, terletak di Desa Glonggong, Kecamatan Nogosari , Boyolali, yang dimohonkan oleh Tergugat I yang adalah PT.BANK PEMBANGUNAN DAERAH Cabang Klaten;

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Pemberian Kredit Dengan Pemberian Jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 93, dihadapan Ida Setiasih Fathurrahman, SH, di Klaten., tanggal 25-6-2015 dengan jangka waktu perjanjian berakhir pada tanggal 25-6-2020 dan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 71, dihadapan Notaris Ida Setiasih Faturrahman, SH. Di Klaten, tanggal 25-9-2015 dengan jangka waktu perjanjian berakhir pada tanggal 25-09-2020, adalah cacat hukum;
4. Menghukum tergugat I melakukan menghapuskan sisa hutang, bunga, denda yang menjadi kewajiban Para penggugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1183/Sumber, atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI, yang terletak di Desa/Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dan Sertipikat Hak Milik No. 1756/ Glonggong, atas nama : Ny. YUNI NUR FATMAWATI, terletak di Desa Glonggong, Kecamatan Nogosari , Boyolali, tanpa syarat atau pembebanan apapun, kepada para penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) secara tunai dan seketika;

SUBSIDAIR :

1. Menghukum Tergugat I untuk melakukan penjadwalan kembali atas kewajiban pembayaran sisa hutang pokok dan bunga (reshcuduling);
2. Menghukum Tergugat I untuk menyederhanakan persyaratan pembayaran sisa hutang (reconditioning);
3. Menghukum Tergugat I untuk melakukan penataan kembali kewajiban debitur (restructuring);

Apabila Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, kebenaran dan keadilan (ex aequo et bono)



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan jawaban tanggal 8 Mei 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Bahwa tuntutan Para Penggugat dalam Provisi tidak berdasar maka patut ditolak Pengadilan karena tuntutan yang disampaikan dalam provisi telah memasuki pokok perkara dan apa yang dituntut adalah juga berkaitan dengan tuntutan pokok perkaranya. Bahwa tuntutan Provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR mengenai Keputusan yang bersifat Sementara dan ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 279 K/Sip/1976 "Gugatan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak .";

Bahwa berdasar hal tersebut diatas maka tuntutan provisi Para Penggugat tidak beralasan oleh karenanya telah cukup alasan bagi Yang Terhormat Pengadilan untuk menolak dan tidak menerima tuntutan provisi;

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *Error In Persona*

- Bahwa gugatan Para Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan *Error In Persona*, karena diajukan oleh pihak yang salah, karena tidak diajukan oleh CV. ADI JAYA UTAMA selaku Penerima Kredit akan tetapi gugatan diajukan oleh ADI PRATAMA dan YUNI NUR FATMAWATI yang bertindak secara pribadi, sehingga *in cassu* perkara jelas terlihat kebingungan Para Penggugat dalam menentukan kualitas dan kualifikasi subyek hukum untuk bertindak selaku Penggugat, karena seharusnya yang mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I adalah CV. ADI JAYA UTAMA , karena hubungan hukum perihal Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ida Setiasih Fathurrahman, SH dan Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ida Setiasih Fathurrahman, SH terjadi antara Tergugat I dengan CV. ADI JAYA UTAMA;
- Sehingga gugatan Para Penggugat telah tidak memenuhi Syarat Fomil sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7-6-1971 No. 294 K/SIP/1971, yang menyebutkan "*Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat dan bukan oleh orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*";



- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat dengan jelas bahwa gugatan Para Penggugat *Error gin Persona*, oleh karenanya cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan ditolak setidaknya tidak dapat diterima;

2. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

➤ Petitum tidak didukung Posita atau Petitum tidak ada hubungannya dengan posita

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas alias kabur bahkan tidak memenuhi syarat formalitas gugatan yakni Petitum harus didukung oleh posita yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya (Petitum tidak didukung Posita atau tidak ada ada hubungannya dengan posita) , hal ini terlihat jelas dalam petitum ke 4 (tuntutan menghapus sisa hutang, bunga, denda) dan petitum ke 5 (tuntutan mengembalikan sertifikat) terlebih lagi seluruh tuntutan Dalam Subsider (No.1 s/d 3) yakni tuntutan untuk dilakukannya penjadwalan kembali utang dimana hal-hal yang dimintakan dalam petitum tersebut tidak pernah disebut dan diuraikan dalam posita gugatan, bahwa Karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formalitas maka patut dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 yang menyatakan sebagai berikut:**

Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (Fundamentum Petendi harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum tuntutan haruslah didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya “Gugatan tidak dapat diterima “

Nomor 3 tersebut (tuntutan adanya perjanjian kredit cacat hukum)

➤ Petitum (Tuntutan) Ganti Rugi tetapi tidak dirinci tidak memenuhi syarat

Bahwa Petitum (tuntutan) ganti rugi dalam incassu perkara tidak diadakan perincian perihal kerugian yang dituntut tetapi hanya secara global saja, padahal perincian tersebut mutlak diperlukan dalam suatu tuntutan ganti rugi. Bahwa perihal kerugian yang dituntut harus benar-benar dihitung kerugian yang nyata diderita tidak dibenarkan kerugian berdasarkan asumsi dan secara global



(Periksa Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 550 K/SIP/1999, tanggal 8 Mei 1980, yang menyatakan "Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang dituntut"). Sehingga atas alasan inipun cukup alasan bagi Pengadilan dalam menolak setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat saat ini;

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut serta hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt, dengan demikian gugatan *aquo* tidak mempunyai dasar hukum. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, telah terbukti bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur libel*) sehingga patut dan layak ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Pengadilan

3. Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa gugatan Para Penggugat diantaranya mempermasalahkan dan minta dinyatakan perjanjian kredit Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ida Setiasih Fathurrahman, SH dan Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ida Setiasih Fathurrahman adalah cacat hukum namun dalam gugatan Para Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris/PPAT Ny. Ida Setiasih Fathurrahman, SH yang nyata-nyata sebagai pihak pembuat akta Perjanjian Kredit dalam *in cassu perkara* oleh karenanya untuk membuat terang permasalahan hukum yang terjadi sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya sangat perlu untuk mengikutsertakan pihak tersebut dalam *in cassu* perkara, sehingga dapat diketahui secara jelas duduk persoalannya agar dapat diperoleh penyelesaian/putusan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa oleh karena dalam *incassu* perkara gugatan Para Penggugat ada kekurangan pihak-pihaknya maka cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
Hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1988 tanggal 29 Desember 1988** yang menyatakan sebagai berikut :
"*Selanjutnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai pihak salah satu pihak*"



dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : Plurium Litis Consortium sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan “ Tidak Dapat Diterima”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/Sip/1972 tanggal

11 November 1975, yang menyatakan :

“ Gugatan kurang pihak atau kekurangan Formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima “

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31

Agustus 1985, yang menyatakan :

“ Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat ”

- Bahwa berdasarkan hal inipun terlihat dengan jelas bahwa gugatan Para Penggugat Kurang Pihak. Maka cukup alasan pula bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Semarang, berkenan memutus :

Menolak setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pertama-tama **Tergugat I** mohon agar apa yang tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis terbaca kembali dalam bab ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk keseluruhannya kecuali yang secara tegas telah diakuinya;
3. Bahwa Para Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I, yang telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I yaitu sebagai berikut :
 - ❖ Fasilitas Kredit Usaha Produktif (KUP) dengan nilai kredit sebesar Rp. 1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta rupiah); dengan jangka waktu kredit 60 (enam puluh) bulan berakhir sampai dengan tanggal 25 Juni 2020 sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ida Setiasih Fathurrahman, SH;
 - ❖ Fasilitas Kredit Usaha Produktif (KUP) dengan nilai kredit sebesar Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah); dengan jangka waktu kredit 60 (enam puluh) bulan berakhir sampai dengan tanggal 25 September 2020 sesuai dengan Perjanjian Kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 71 tanggal 25 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT
Ny. Ida Setiasih Fathurrahman, SH;

4. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut diatas, Para Penggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik dan Jaminan Fidusia yakni sebagai berikut :

a. Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 , memberikan jaminan Fidusia dan membebaskan Hak Tanggungan terhadap :

- Hak Milik . 1183 atas nama YUNI NUR FATMAWATI yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp.1.275.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh lima ribu rupiah) berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 281/2015 tanggal 09 Oktober 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tegar Pembangun Dayu Putro,SH dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 03286/2015 tanggal 1 Desember 2015;
- Jaminan Fidusiasenilai Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berdasar pada Akta Jaminan Fidusia No. 94 tanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ida Setiasih Fathurrahman, SH;

b. Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015 membebaskan Hak Tanggungan :

- Sertifikat Hak Milik No. 1756 atas nama YUNI NUR FATMAWATI yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama sebesar Rp. 3.125.000.000,- (tiga milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 298/2015 tanggal 26 November 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wahyu Warsito, SH, M.Kn dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 06011/2015 tanggal 21 Desember 2015;

5. Bahwa total seluruh hutang Para Penggugat yang harus dibayar pada Tergugat I sampai akhir bulan April 2017 adalah sebesar Rp. 4.411.686.469,- (empat milyar empat ratus sebelas juta enam ratus delapan puluh enam ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Tagihan Kredit Usaha Produktif (KUP) :
Rp. 1.434.087.405,-
Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015
Tunggakan Hutang Pokok : Rp. 1.191.665.000,-
Tunggakan Bunga : Rp. 242.413.405,- +



Jumlah total : Rp.1.434.087.405-

➤ Tagihan Kredit Usaha Produktif (KUP) :

Rp. 2.977.608.064,-

Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015

Tunggakan Hutang Pokok : Rp. 2.458.333.300,-

Tunggakan Bunga : Rp. 519.274.764,- +

Jumlah total : Rp. 2.977.608.064,-

_____+

TOTAL JUMLAH HUTANG = Rp. 4.411.686.469,-

(empat milyar empat ratus sebelas juta enam ratus delapan puluh enam ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah);

6. Bahwa selanjutnya kredit atas nama Para Penggugat tersebut menjadi Kredit Macet dan hingga saat ini Para Penggugat belum dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I;

Kredit macet tersebut dikarenakan untuk Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 dan Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015 sejak Desember 2015 hingga saat ini Para Penggugat sudah tidak pernah melakukan pembayaran angsuran pokok maupun angsuran bunga;

7. Bahwa oleh karena kredit Para Penggugat menjadi kredit macet dan maka untuk menyelesaikan kredit macet Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah melakukan peringatan tertulis sebanyak tiga kali agar Para Penggugat segera melunasi pinjamannya pada Tergugat I, masing-masing:

a. Surat Peringatan pertama No. 0467/Krd.02.03/V/2016 tertanggal 04 Mei 2016

b. Surat Peringatan kedua No. 0491/Krd.02.03/V/2016 tertanggal 18 Mei 2016

c. Surat Peringatan ketiga No. 0539/Krd.02.03/V/2016 tertanggal 25 Mei 2016

Bahwa meskipun Tergugat I telah melakukan teguran namun Para Penggugat tetap tidak melunasi pinjamannya sampai batas waktu yang telah ditentukan.

Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak melunasi pinjamannya dan kredit Para Penggugat dikategorikan sebagai kredit macet maka pihak Tergugat I akan melakukan lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan dalam incassu perkara.

8. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil Para Penggugat pada posita No. 5 yang pada intinya menyatakan bahwa eksekusi lelang berdasar Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mendasarkan pada perbuatan cidera janji dalam incassu perkara kredit belum jatuh tempo sehingga belum dapat dikategorikan sebagai perbuatan cidera janji bahwa dalil tersebut



adalah dalil yang tidak berdasar dan beralasan, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa meskipun fasilitas kredit pinjaman Para Penggugat belum jatuh tempo namun Tergugat I berhak mengakhiri atau mempercepat jatuh tempo fasilitas pinjaman Para Penggugat dan Tergugat I berhak menagih kredit yang telah diambil Para Penggugat dengan sekaligus dan sekali lunas, dikarenakan Penggugat telah Wanprestasi/ Cidera Janji ;
- Bahwa Wanprestasi / Cidera Janji yang telah dilakukan Para Penggugat adalah senyatanya Para Penggugat sudah tidak pernah membayar sama sekali angsuran pokok dan angsuran bunga untuk setiap bulannya, Padahal kewajiban untuk pembayaran angsuran pokok dan angsuran bunga setiap bulannya tersebut telah diatur secara tegas dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 dan Pasal 2 Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015

Bahwa faktanya kewajiban membayar angsuran pokok dan angsuran bunga untuk setiap bulannya tersebut hingga saat ini sudah tidak pernah dilaksanakan sama sekali oleh Para Penggugat , maka secara hukum Para Penggugat telah Wanprestasi / Cidera Janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara jo Pasal 1763 KUHPerdara mengenai Wanprestasi dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 43 K/N/1999 tanggal 13 Desember 1999 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 02 PK/N/1999 tanggal 6 April 1999 sebagai berikut :

❖ Pasal 1243 KUHPerdara

Yang dimaksud dengan wanprestasi/cidera janji :

- Lalai memenuhi perjanjian atau
- Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- Tidak berbuat sesuai tenggang waktu yang ditentukan

❖ Pasal 1763 KUHPerdara

"Siapa yang menerima pinjaman sesuatu divajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan".

❖ Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 43 K/N/1999 tanggal 13 Desember 1999

"Bahwa memang dalam perjanjian kredit sindikasi tersebut disebutkan bahwa jatuh tempo pembayaran hutang adalah tanggal 19 Juli 2002 tetapi dalam perjanjian in cassu telah dicantumkan klausula jatuh tempo hutang yang dipercepat (vide Pasal 13 ayat 1 huruf f, a dan Pasal 13 ayat 2 huruf a



dan b) sehingga tanpa menunggu jatuh temponya apabila Debitur telah melakukan wanprestasi yaitu tidak membayar hutang pokok dengan bunganya, maka Kreditur dapat mengakhiri fasilitas tanpa pemberitahuan secara khusus²,

- ❖ Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 02 PK/N/1999 tanggal 6 April 1999 juga telah mempertimbangkan adanya klausula (ketentuan percepatan umum), yang intinya bahwa jatuh tempo dapat diajukan apabila terjadi perbuatan cidera janji (asalkan hal percepatan ini diperjanjikan antara kedua belah pihak);

9. Bahwa selaras dengan hal tersebut diatas Para Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi /cidera janji maka penyelesaian kredit macet tersebut adalah dengan dilakukannya eksekusi terhadap obyek hak tanggungan, bahwa eksekusi hak tanggungan tersebut berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat I selaku **pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama** yakni **Hak Menjual atas Kekuasaan Sendiri** hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang menyebutkan sebagai berikut :

Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut dan perihal menjual atas kekuasaan sendiri tersebut telah diperjanjikan secara tegas dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 281/2015 tanggal 09 Oktober 2015 dan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 298/2015 tanggal 26 November 2015, yang berbunyi sebagai berikut :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, 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 dihadapan umum secara lelang** obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-bagian
 - b. **mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya** atau sebagaian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas.....
10. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil Para Penggugat pada posita No. 6, yang pada intinya menyatakan eksekusi lelang yang akan dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL) telah melanggar ketentuan



Pasal 224 HIR karena dilakukan tanpa melalui fiat eksekusi dari Pengadilan bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar dan beralasan serta dalil yang mengada-ngada, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa nyata-nyata **Para Penggugat telah Cidera janji /Wanprestasi** olehkarenanya **Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri** hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;**
- Bahwa melekatnya Hak menjual atas kekuasaan sendiri tersebut karena telah diperjanjikan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 281/2015 tanggal 09 Oktober 2015 Pasal 2 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. No. 298/2015 tanggal 26 November 2015 Pasal 2;
- Bahwa prosedur eksekusi berdasar title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR sangat berbeda dengan proses eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Menurut Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa apabila debitor 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. **Prosedur eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT Kreditor cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa harus minta fiat Ketua Pengadilan Negeri;**
- Hal ini sejalan dengan **Pendapat Prof.Dr. Herowati Poesoko, SH, MH** dalam bukunya : *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, halaman 214 yang menyatakan sebagai berikut :

Berlakunya hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, syaratnya jika debitor cidera janji. Maksud melalui pelelangan umum berarti tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Apabila pelaksanaan parate eksekusi harus melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 224 HIR) dapat ditafsirkan menyimpang dari Pasal 6 UUHT. Oleh



karenanya bentuk peraturan pelaksanaan parete eksekusi obyek Hak Tanggungan, yang bersifat prosedural telah menyimpangi aturan yang bersifat substantif. Aturan yang menyimpang tentunya bukan untuk digunakan melainkan patut dan layak untuk diabaikan atau bahkan tidak perlu digunakan sebab dapat menjadi kendala bagi salah satu tujuan hukum yakni kegunaan (zwekmaszigkeit);

Bahwa berdasar hal-hal tersebut telah jelas dan terang bahwa yang didalilkan Para Penggugat dalam posita No. 6 sebagai hal tanpa dasar sama sekali olehkarena itu patut dan layak ditolak Pengadilan;

11. Bahwa Tergugat I menolak tegas perihal yang disampaikan Para Penggugat dalam posita No. 7 yang pada intinya menyatakan Tergugat I belum pernah melakukan penagihan secara formal sehingga jumlah tagihan utang tidak pasti, bahwa mengenai jumlah hutang dan bunga pinjaman telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit oleh karenanya tidak benar jika tidak ada kepastian perhitungan utang dan bunganya, karena perhitungan bank adalah oleh system (by system) dan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku, dengan demikian dalil Para Penggugat hanyalah akal-akalan Para Penggugat saja, sehingga layak untuk ditolaknya oleh Pengadilan;
12. Bahwa Tergugat I menolak keras tuntutan Para Penggugat dalam petitum No. 3 perihal tuntutan untuk menyatakan cacat hukum Perjanjian kredit dalam incassu perkara, bahwa tuntutan Para Penggugat tersebut hanyalah alasan yang dicari-cari karena pada dasarnya Para Penggugat harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 dan Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015, hal tersebut sebagaimana diatur dalam **pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah nya perjanjian dan Pasal 1338 KUHPerdara** menyatakan **"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"**, oleh karenanya dengan telah ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit maka Para Penggugat telah mengetahui dan menyetujui seluruh isi perjanjian kredit tersebut, maka Para Penggugat harus melaksanakan isi perjanjian kredit tersebut, sehingga apa yang ditonjol-tonjolkan oleh Penggugat perihal cacat hukum perjanjian kredit hanya sekedar alasan belaka untuk mendukung kebenaran dalilnya yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, oleh karenanya layak untuk ditolaknya atau setidaknya tidak diterima;



13. Bahwa Tergugat I menolak keras tuntutan Para Penggugat dalam petitum No. 4 perihal untuk minta dihapus sisa hutang, bunga dan denda, tuntutan tersebut tidak berdasar sama sekali dan nyata-nyata menunjukkan itikad buruk dari Para Penggugat yang dengan sengaja menggunakan hukum sebagai tameng untuk mendukung kebenaran dalil-dalilnya dengan maksud untuk mengolor-olor waktu untuk dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan yang *nota bene* akan menimbulkan kerugian yang semakin besar pada Tergugat I; yang mana dalam *in cassu* perkara faktanya Para Penggugat/CV. ADI JAYA UTAMA telah menerima pinjaman/kredit dari Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 25 Juni 2015 dan Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 September 2015 dan kredit Para Penggugat tersebut merupakan kredit macet dan hingga gugatan diajukan Para Penggugat sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk segera melunasi hutang-hutangnya yang menjadi kewajibannya pada Tergugat I, hal ini nyata-nyata memperlihatkan itikad buruk dari Para Penggugat yang oleh karenanya tuntutan para Penggugat perihal untuk minta dihapus sisa hutang, bunga dan denda patut dan layak ditolak Pengadilan;
14. Bahwa Tergugat I menolak tegas tuntutan Para Penggugat dalam petitum No. 5 perihal untuk mengembalikan sertifikat yang dijadikan jaminan dalam incassu perkara tanpa syarat atau tanpa pembebanan apapun bahwa tuntutan tersebut tidak berdasar sama sekali dimana Para Penggugat hingga sampai saat ini belum pernah melakukan pelunasan pembayaran utangnya pada Tergugat I akan tetapi Para Penggugat meminta mengembalikan sertifikat yang dijadikan jaminan dalam incassu perkara, tuntutan Para Penggugat tersebut merupakan tuntutan yang tidak masuk akal serta jelas-jelas sudah menunjukkan itikad buruk dari Para Penggugat untuk tidak mau melakukan pembayaran utangnya pada Tergugat I, dimana **total kewajiban kredit yang harus dilunasi oleh Para Penggugat pada Tergugat I sampai dengan akhir bulan April 2017 adalah sebesar Rp. 4.411.686.469,-** (empat milyar empat ratus sebelas juta enam ratus delapan puluh enam ribu empatatus enam puluh sembilan rupiah). Bahwa perbuatan Para Penggugat yang tidak pernah lagi membayar angsuran hutang pokok dan angsuran bunga kredit tersebut kepada Tergugat I telah menunjukkan itikad buruk dari Para Penggugat untuk tidak mau membayar hutangnya pada Tergugat I dan adanya gugatan dari Para Penggugat merupakan upaya dari Para Penggugat untuk menunda-nunda/mengolor-olor waktu dilakukannya Eksekusi Hak Tanggungan demi keuntungan Para Penggugat semata. Bahwa adanya perbuatan Para Penggugat yang telah wanprestasi/cidera janji terhadap Tergugat I dengan



tidak dibayarnya hutang-hutang yang menjadi kewajiban Para Penggugat/CV. ADI JAYA UTAMA pada Tergugat I justru semakin menimbulkan kerugian pada Tergugat I yang nyata-nyata berdampak pada perputaran roda keuangan Tergugat I bahkan menimbulkan dampak yang lebih besar lagi pada stabilitas perekonomian negara, sehingga layak ditolaknya;

15. Bahwa dalil Para Penggugat pada point 8 jo petitum No. 2 nyata-nyata merupakan dalil yang tanpa dasar dan terlalu dicari-cari, bahwa **tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I**, dikarenakan untuk dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila telah melanggar unsur-unsur sebagai berikut:

- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (Patih)

Ke-4 (empat) unsur tersebut tidak dipenuhi oleh Tergugat I apalagi dalam gugatan Para Penggugat tidak dijelaskan hal-hal mana saja yang dapat dijadikan dasar ataupun alasan perihal adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat I dan Para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt, dengan demikian gugatan *aquo* tidak mempunyai dasar hukum; sehingga gugatan Para Penggugat sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*), karenanya layak untuk ditolaknya. Apalagi berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat I haturkan dalam uraian di atas Para Penggugat/CV. ADI JAYA UTAMA justru masih mempunyai kewajiban utang yang harus dilunasi kepada Tergugat I sampai dengan bulan April 2017 sebesar Rp. **Rp. 4.411.686.469,-** (empat milyar empat ratus sebelas juta enam ratus delapan puluh enam ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah);

16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat perihal Perbuatan Melawan Hukum berikut tuntutan ganti ruginya sebagai hal tanpa dasar dan patut ditolaknya. Apalagi dalam tuntutan ganti rugi tersebut tidak diadakan perincian perihal kerugian yang dituntut, padahal perincian tersebut mutlak diperlukan dalam suatu tuntutan ganti rugi (*periksa Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Mei 1980 No. 550 K/Sip/1999, yang menyatakan "Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang dituntut"*). Sehingga atas alasan inipun cukup alasan bagi



Pengadilan dalam menolak setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat saat ini;

17. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat selebihnya tidak perlu Tergugat I tanggapi secara rinci dan cukup Tergugat I tolak, karena setelah sampai saatnya Tergugat I sanggup dan dapat membuktikan kebenaran dalil-dalilnya;
18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat I, mohon kepada Pengadilan untuk berkenan memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak Provisi Para Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak atau tidak dapat menerima gugatan Para Penggugat;

ATAU

Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya dalam persidangan yang baik.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat II telah mengajukan jawaban tanggal 15 Mei 2017 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Para Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat II adalah terkait dengan dasar pelaksanaan Lelang melalui perantaraan Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat I tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan menurut Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 224 HR, 258 Rbg;
4. Bahwa meskipun Para Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat I tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Para Penggugat untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat II sampaikan proses lelang terkait dengan Obyek Lelang berupa tanah berikut bangunan di atasnya SHM Nomor 1183/Sumber atas nama Ny. Yuni Nur Fatmawati dan SHM Nomor 1756/Glorggong atas nama Ny. Yuni Nur Fatmawati tersebut adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."
- b. Bahwa Permohonan Lelang Hak Eksekusi Hak Tanggungan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Klaten atas Obyek Lelang *a quo* diajukan kepada Tergugat II dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya:
- Perjanjian Kredit Nomor 93 tanggal 25 Juni 2015 dan Nomor 71 tanggal 25 September 2015
 - SHM Nomor 1183 dan SHM Nomor 1756 a.n. Ny. Yuni Nur Fatmawati
 - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03286/2015 tanggal 1 Desember 2015 dan Nomor 06011/2015 tanggal 21 Desember 2015
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan 281/2015 tanggal 9 Oktober 2015 dan Nomor 298/2015 tanggal 26 November 2015
 - Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Para Peggugat (Debitur) telah wanprestasi.
- c. Bahwa berdasarkan permohonan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Klaten tersebut, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dengan ketentuan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Klaten *in casu* Tergugat I selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang, pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan nilai limit obyek lelang.
- d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui selebaran pada tanggal 23 Januari 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian yang terbit tanggal 07 Februari 2017



sebagai pengumuman lelang kedua sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).

e. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama yang tercatat atas nama Tergugat I

f. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat II, maka pelelangan dilaksanakan pada tanggal 21 Februari 2017 dan telah diterbitkan risalah lelang dengan **tidak ada yang mengajukan penawaran**.

5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang oleh Tergugat II tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR, 258 Rbg;
7. Bahwa menurut Tergugat II dalil Para Penggugat yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Para Penggugat dalam memahami suatu Undang-Undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong sekedar untuk memberikan keuntungan kepada Para Penggugat agar dapat mengulur-ulur pemenuhan kewajibannya terhadap Tergugat II;
8. Bahwa perlu Pengugat pahami UU Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan



Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji;

9. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;
10. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat secara hukum dikarenakan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
11. Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan saat ini telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan teknis pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan teknis dimaksud adalah sah dan mengikat secara hukum sehingga tidak melawan hukum;
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas bahwasanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanpa berdasarkan penetapan Pengadilan vide Pasal 224 HIR adalah sah dan mengikat secara hukum dan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa Tergugat II menolak keseluruhan dalil Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, dikarenakan proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut telah jelas



dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”** dan pasal 4 PMK 27/2016 yang menyatakan bahwa, **“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”**, oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan;

14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menolak Provisi Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaring*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Februari 2017 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Klaten telah menjatuhkan putusan tanggal 14 Agustus 2017 Nomor 13/Pdt.G/2017/PN Kln yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara



1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.113.000,00 (satu juta seratus tiga belas ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 23/Pdt.G/2017/PN KIn tanggal 28 Agustus 2017 yang dibuat oleh SRI PRIH UTAMI, S.H, M.H. Panitera Pengadilan Negeri Klaten yang menerangkan bahwa Para Pembanding/Para Penggugat melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 23/Pdt.G/2017/PN KIn tanggal 14 Agustus 2017 dan telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Klaten kepada Para Terbanding/Para Tergugat pada tanggal 6, dan 18 September 2017;

Menimbang, bahwa baik Para Pembanding/Para Penggugat maupun Para Terbanding/Para Tergugat tidak mengajukan Memori Banding maupun Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 28 September dan tanggal 4 Oktober 2017 telah memberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding/Para Penggugat dan Para Terbanding/Para Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, akan tetapi dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, masing-masing pihak tidak menggunakan haknya untuk mempelajari berkas tersebut dengan surat tertanggal 13, dan 19 Oktober 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat 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 setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 14 Agustus 2017 Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN KIn, oleh karena semua itu telah dipertimbangkan seluruhnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara lengkap, teliti, dan tepat sesuai dengan hukum, oleh karena itu Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasar hal-hal tersebut diatas maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 14 Agustus 2017 Nomor: 23/Pdt.G./ 2017/PN Kln. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding / Semula Para Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 19 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Semula Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 14 Agustus 2017 Nomor: 23/Pdt.G./2017/PN Kln. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding / Semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Kamis tanggal 18 Januari 2018 oleh kami, Hesmu Purwanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Hj. Sudaryati, S.H., M.H. dan Retno Pudyaningtyas, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 515/Pdt/2017/PT SMG tanggal 21 Nopember 2017 putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 23 Januari 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 24 Putusan Nomor 515/Pdt/2017/PT SMG



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

Hakim Anggota tersebut, serta Cecilia Soeistiningsih, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,
Ttd.

Hj. Sudaryati S.H., M.H.
Ttd.

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Panitera Pengganti,
Ttd.

Cecilia Soeistiningsih, S.H.,M.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Pemberkasan	Rp	139.000,00
Jumlah	Rp	150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)		