



Untuk Dinas.

**P U T U S A N**

**Nomor 329/Pdt/2018/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ratriani Sayekti**, Pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Karangklesem, Rt. 005 Rw. 003, Kelurahan Karangklesem Kecamatan Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2016 memberikan kuasa kepada: Bambang Adi Mulyanto, S.H., Margono, S.H. masing-masing Advokat beralamat di Griya Satria Indah 2 Jl. Pajang Blok L-18, Sumampir Purwokerto, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 8 Maret 2017 di bawah No.Reg.: 78/ S.K.KH/ 2017/ PN Pwt., selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Pelawan;

**L a w a n :**

1. PT Bank Tabungan Negara Cabang Purwokerto, beralamat di Jalan Jend. Soedirman Nomor 431 Purwokerto Kabupaten Banyumas, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Terlawan I;
2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 876 Purwokerto, Kabupaten Banyumas, selanjutnya disebut **sebagai** Terbanding II semula Terlawan II;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT:**

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 30 Juli 2018 Nomor 329/Pdt/2018/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt, tanggal 10 Agustus 2018;

*Halaman 1, Putusan No.329/Pdt/2018/PT SMG*



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam surat gugatannya tertanggal 7 Maret 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 8 Maret 2017 di bawah register No. 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 2 Agustus 2012 antara Pelawan dengan Terlawan I mengadakan perjanjian hutang piutang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian kredit No. 0003320120615000004;
2. Bahwa, dengan Perjanjian Kredit No. 0003320120615000004, Pelawan mendapatkan fasilitas, sebagai berikut:
  - Jumlah Pokok Kredit : Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah)
  - Jangka waktu kredit : 180 (seratus delapan puluh) bulan, dimulai sejak tanggal 2 Agustus 2012 sampai dengan 2 Agustus 2027.
  - Bunga : 9,75 % (sebelas prosen) per tahun;
3. Bahwa, atas fasilitas KPR dari Terlawan I, Pelawan menjaminkan berupa:
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01931, terletak di Jalan Kelud Pabuwaran Blok A No. 3 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Purwokerto Utara atas Nama PELAWAN (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa).
4. Bahwa tujuan PELAWAN mengajukan kredit kepada TERLAWAN I dikarenakan PELAWAN membutuhkan dana guna untuk membeli rumah dikarenakan PELAWAN belum mempunyai rumah.
5. Bahwa pada awalnya PELAWAN lancar membayar angsuran kepada TERLAWAN I namun dengan berjalannya waktu PELAWAN agak tersendat didalam membayar angsuran hal tersebut dikarenakan usaha PELAWAN mengalami musibah yaitu PELAWAN ditipu oleh seseorang yaitu dengan modus membawa lari mobil rental milik PELAWAN, perlu dipahami disini adalah usaha PELAWAN adalah rental mobil, dengan terjadinya peristiwa penipuan tersebut PELAWAN mengalami kendala didalam memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran kepada TERLAWAN I namun walaupun PELAWAN mengalami musibah yaitu telah ditipu namun PELAWAN tetap berusaha sekuat tenaga memenuhi kewajiban kepada TERLAWAN I.
6. Bahwa atas kesulitan usaha yang sedang PELAWAN alami, PELAWAN sudah menyampaikan kondisi saat ini kepada TERLAWAN I agar TERLAWAN I memberikan kebijaksanaan kepada PELAWAN dalam

Halaman 2, Putusan No.329/Pdt/2018/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit hingga kondisi keuangan PELAWAN sehat kembali.

7. Bahwa namun pada tanggal 27 Februari 2017 PELAWAN mendapatkan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang rencana akan dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2017 dari TERLAWAN II selaku pihak yang ditunjuk oleh TERLAWAN I untuk melakukan proses lelang, padahal jangka waktu kredit masih belum berakhir dan terlebih lagi pada tanggal 27 Februari 2017 TERLAWAN I masih melakukan penagihan kepada PELAWAN guna untuk melakukan pembayaran angsuran;
8. Bahwa jika memang benar TERLAWAN I mau melakukan lelang sebagaimana surat tertanggal 27 Februari 2017 berarti dokumen-dokumen sudah diserahkan kepada TERLAWAN II selaku pelaksana lelang namun mengapa pada tanggal 27 Februari 2017 juga TERLAWAN I masih melakukan penagihan kepada PELAWAN guna membayar angsuran ?
9. Bahwa perlu dipahami jika PELAWAN saat ini masih beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERLAWAN I dengan sedang merintis usahanya kembali;
10. Bahwa dengan adanya rencana lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN I dengan bantuan TERLAWAN II maka dapat dikategorikan Para TERLAWAN melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PELAWAN terlebih lagi secara jelas dan nyata PELAWAN tidak pernah mendapatkan surat peringatan akan dilakukan lelang dari TERLAWAN I yang biasanya berupa pemberitahuan akan dikirimkannya dokumen-dokumen kredit PELAWAN kepada kantor KPKLN yang mana dalam surat pemberitahuan tersebut biasanya masih memberikan kesempatan bagi PELAWAN untuk membayar kewajiban berupa angsuran tertunggak atau melunasi hutangnya, sehingga tidak langsung berupa surat pemberitahuan mengenai jadwal lelang?
11. Bahwa dikarenakan terdapat adanya proses pra lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN I tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana posita 10 diatas maka sudah seharusnya Pelaksanaan Lelang yang akan dilakukan oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I ditangguhkan;
12. Bahwa sebagaimana diamanatkan Pasal 1365 KUHPerdara *"Tiapperbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;*

Halaman 3, Putusan No.329/Pdt/2018/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

13. Bahwa sebagaimana yang PELAWAN uraikan diatas maka tidak ada alasan bagi PARA TERLAWAN untuk melakukan lelang eksekusi atas objek jaminan hutang PELAWAN dan sudah seharusnya rencana lelang yang akan dilakukan oleh TERLAWAN II atas permohonan TERLAWAN I dihentikan atau ditanggguhkan dan mengembalikan objek jaminan milik PELAWAN dalam kedudukan semula;
14. Bahwa guna menjamin perlawanan PELAWAN tidak sia-sia karena dikhawatirkan para Terlawan mengalihkan objek jaminan atau objek sengketa dengan cara lelang maka kami mohon dilakukan sita jaminan atas objek sengketa milik PELAWAN guna untuk menjamin perlawanan PELAWAN; -
15. Bahwa dikarenakan gugatan PELAWAN didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak bisa disanggah lagi maka kami mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk menerima, memeriksa serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI**

- Menangguhkan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01931, terletak di Jalan Kelud Pabuwaran Blok A No. 3 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Purwokerto Utara atas Hama PELAWAN yang akan dilakukan oleh TERLAWAN II atas permohonan TERLAWAN I.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya TERLAWAN I dan TERLAWAN II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menunda atau membatalkan rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilakukan oleh para TERLAWAN atas objek jaminan milik PELAWAN;
4. Mengembalikan status objek jaminan milik PELAWAN dalam kedudukan semula;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan pada harta objek jaminan atau objek sengketa milik PELAWAN;
6. Menyatakan hukumnya bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Halaman 4, Putusan No.329/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terlawan I/ Terbanding I telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 Mei 2017, yaitu sebagai berikut:

## **A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERLAWAN I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan PELAWAN, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi *Persona Standi In Judicio* (Pelawan tidak memiliki legal Standing)
  - a. Bahwa **PELAWAN** mengajukan Gugatan Perlawanan terhadap upaya lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh **TERLAWAN** atas obyek perkara **a quo** yang merupakan jaminan kredit **PELAWAN** atas fasilitas kredit yang diberikan oleh **TERLAWAN**.
  - b. Bahwa menunjuk Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut **PMK Lelang**), menentukan bahwa *"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan"*.
  - c. Bahwa menunjuk ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Pelawan tidak dapat menghentikan/menunda proses pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN. Hal ini mengingat, materi atau pokok perkara gugatan Perlawanan yang diajukan oleh **PELAWAN** **bukanlah materi pokok perkara terkait sengketa kepemilikan** dan selain itu kualifikasi subyek hukum pihak pelawan eksekusi bukanlah termasuk kategori PIHAK KETIGA, melainkan ***diajukan sendiri oleh PELAWAN selaku debitor termohon lelang eksekusi Hak Tanggungan***, dengan demikian berdasarkan Pasal 14 tersebut gugatan perlawanan yang diajukan oleh pelawan wajib ditolak atau setidaknya tidak diterima karena **PELAWAN** tidak memiliki Legal Standing.

Halaman 5, Putusan No.329/Pdt/2018/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)





3. **Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel***

- a) Bahwa Gugatan PELAWAN yang menyatakan TERLAWAN I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PELAWAN merupakan gugatan perlawanan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).
- b) Bahwa persangkaan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), namun ternyata di dalam gugatannya, PELAWAN tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan TERLAWAN I sehingga disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian jelas dalil PELAWAN tersebut hanya merupakan asumsi dan persangkaan PELAWAN semata tanpa didasari atas fakta hukum, dengan demikian dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidedelijke en bepaalde concludie*).
- c) Bahwa upaya **TERLAWAN I** untuk menjual/melelang obyek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum, hal ini mengingat :
- Pasal 19 ayat 1 Perjanjian Kredit menentukan bahwa "*Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ataupun DEBITUR meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (13) Pasal 14, maka setelah memperingatkan DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :*
  - a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak tanggungan dan atau Fidusia yang dimiliki sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku**
  - **TERLAWAN I** merupakan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek perkara dalam perkara **a quo** karena atas obyek perkara tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) . Dengan demikian berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tindakan **TERLAWAN I** akan melakukan eksekusi pelelangan terhadap obyek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum, karena tindakan pelelangan adalah merupakan hak dan



kewenangan dari **TERLAWAN I** yang dijamin undang-undang hak tanggungan.

- d) Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut diatas, maka gugatan perlawanan PELAWAN *a quo* yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan PENGGUGAT, atau setidaknya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

#### 4. Eksepsi Gugatan Prematur (*Exceptio Delatoria*)

- a. Bahwa gugatan PELAWAN guna melaksanakan perlawanan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah merupakan gugatan yang sangat membingungkan dan tidak jelas.
- b. Bahwa gugatan perlawanan PELAWAN merupakan suatu gugatan yang prematur atau belum waktunya untuk dilaksanakan gugatan, oleh karena itu gugatan masih tertunda untuk diajukan sampai dengan tiba waktunya yang dibenarkan hukum.
- c. Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan pada saat TERLAWAN I belum melaksanakan proses eksekusi lelang hak tanggungan melalui TERLAWAN II. Hal ini mengingat lelang eksekusi hak tanggungan yang rencananya akan dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2017 terpaksa tidak jadi dilaksanakan, karena adanya kendala teknis proses pra lelang dengan TERLAWAN II. Jadi sudah sangat jelas bahwa gugatan perlawanan PELAWAN adalah gugatan yang prematur.

#### 5. EKSEPSI NON ADEMPLETI CONTRATUR

- a) Bahwa PELAWAN telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio non adempti contractur*)
- b) Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada TERLAWAN I, diketahui PELAWAN berada pada posisi kolektibilitas Macet. dan TERLAWAN I telah melakukan pembinaan awal yang dibuktikan dengan bukti surat peringatan 1, surat peringatan 2, surat peringatan 3, oleh karena itu PELAWAN terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi TERLAWAN I sehingga gugatan yang dilakukan oleh PELAWAN sangatlah tidak berdasar.
- c) Bahwa berdasarkan butir-butir di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERLAWAN I dan menyatakan



bahwa gugatan PELAWAN ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO(Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERLAWAN Idan menyatakan bahwa gugatan PELAWAN ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERLAWAN I dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, dianggap pula telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta TERLAWAN I menolak seluruh dalil PELAWAN, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PELAWAN dalam Surat Gugatan Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tertanggal 07 Maret 2017, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas tegas pula diakui kebenarannya oleh TERLAWAN I tersebut.
3. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERLAWAN I telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa PELAWAN adalah debitur penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum dari TERLAWAN I realisasi kredit pada tanggal 2 Agustus 2012, nilai plafond kredit sebesar Rp. 240.000.000, jangka waktu kredit sampai dengan 180 (seratur delapan puluh) bulan atau sampai dengan tanggal 2 Agustus 2027, hal tersebut tertuang didalam Perjanjian Kredit nomor 0003320120615000004 tanggal 2 Agustus 2012 yang dilegalisasi dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banyumas.
5. Bahwa agunan dari fasilitas kredit yang diterima oleh PELAWAN yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Kelud Pabuwaran Blok A No. 3 Kelurahan Pabuwaran, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik nomor 01931/Pabuwaran luas tanah 141 M<sup>2</sup> Surat Ukur nomor 00008/Pabuwaran/2012.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 4 di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1233 KUHPerdara

*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang*

Pasal 1320 KUHPerdara

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :*

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

7. Bahwa terhadap hubungan hukum hutang-piutang dalam suatu Perjanjian sebagaimana tersebut diatas maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt servanda*), sehingga PELAWAN mempunyai kewajiban untuk melunasi seluruh kredit sesuai dengan bunyi dalam Pasal 8 ayat 1 Perjanjian Kredit bunyinya sebagai berikut :

***"Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang debitur lunas."***

8. Bahwa sampai dengan saat ini kondisi kredit yang dimiliki PELAWAN telah masuk kedalam golongan kolektabilitas macet, dengan rincian kredit:

Pokok : Rp. 213.576.247

Bunga : Rp. 35.974.337

Denda : Rp. 8.784.805

Total : Rp. 258.335.389

9. Bahwa terhadap kolektibilitas kredit macet milik PELAWAN, dengan iktikad baik TERLAWAN I melakukan pembinaan kepada PELAWAN sesuai ketentuan yang berlaku dengan cara mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 kali dengan rincian sebagai berikut :

- Surat Peringatan I No. 250/SP1/PWT.III/CCRD/I/2015 tanggal 4 Februari 2015
- Surat Peringatan II No. 211/SP2/PWK/CCRD/III/2015 tanggal 2 Maret 2015
- Surat Peringatan III No. 252/SP3/PWK/CCRD/V/2015 tanggal 5 Mei 2015

10. Bahwa perbuatan PELAWAN yang tidak membayar angsuran kreditnya telah wanprestasi terhadap kredit yang dimilikinya dan dianggap telah

Halaman 9, Putusan No.329/Pdt/2018/PT SMG



ingkarjanji terhadap kesepakatan yang tertuang didalam Perjanjian Kredit nomor 0003320120615000004. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit tentang Debitur Wanprestasi yang telah ditandatangani oleh PELAWAN dan TERLAWAN I, yang bunyinya sebagai berikut :

**Pasal 15 ayat (1) huruf a :**

1. *"Tindakan DEBITUR yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut":*

a. *DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan."*

b. *Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran*

11. Bahwa menunjuk klausula pasal tersebut, maka tindakan **PELAWAN** yang tidak membayar angsuran kredit sebagaimana mestinya telah membuktikan bahwa PELAWAN telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit yang mengikat kedua belah pihak. **(azas pacta sunt servanda).**

12. Bahwa dikaji dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perbuatan PELAWAN yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi, dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi PELAWAN tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi TERLAWAN I dan mewajibkan PELAWAN membayar kerugian dimaksud meliputi penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1243 KUHPerdata yang menyebutkan **"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya",**

13. Bahwa mengingat pihak PELAWAN telah diberikan surat peringatan dan pula telah tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit, maka pihak PELAWAN telah terbukti melakukan wanprestasi. Hal ini sebagaimana ditentukan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi : **"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai,**



*atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."*

14. Bahwa atas posita Pelawan point 5 yang menyatakan "PELAWAN agak tersendat didalam membayar angsuran hal tersebut dikarenakan usaha PELAWAN mengalami musibah yaitu PELAWAN ditipu oleh seseorang yaitu dengan modus membawa lari mobil rental milik PELAWAN . . . ." adalah dalil kamuflase/mengada-ada saja dari PELAWAN dan tentunya tidak dapat dijadikan sebagai alasan pembenar untuk menunggak/tidak membayar angsuran kredit.
15. Bahwa pada saat pengajuan awal berkas permohonan kredit KPR, PELAWAN mengisi formulir pengajuan kredit dengan menyatakan bahwa PELAWAN adalah benar karyawan PT. CAHAYA TIRTA SAMUDRA, perusahaan distributor farmasi semua produk obat, dengan jabatan *Supervisor Marketing*, masa kerja 3 Tahun, dengan penghasilan Rp. 7.850.000,-. Dalam formulir Pengajuan Kredit, sama sekali tidak ada yang menyatakan bahwa usaha PELAWAN adalah rental mobil. Dengan demikian, sangatlah tidak masuk akal dan tidak relevan apabila PELAWAN berdalih bahwa tidak sanggup membayar dikarenakan usaha rental mobil bermasalah, hal ini mengingat sejak awal pengajuan kredit PELAWAN menyatakan bahwa sumber pembayaran angsuran kredit berasal dari penghasilannya sebagai Supervisor Marketing di PT. CAHAYA TIRTA SAMUDRA.
16. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil PELAWAN point 6 perihal tidak diberikannya kebijaksanaan kepada PELAWAN atas kesulitan usaha yang sedang PELAWAN alami. Mengenai hal ini, pada saat pembinaan awal usia tunggakan PELAWAN 3 (tiga) bulan, TERLAWAN I telah menawarkan fasilitas-fasilitas penyelesaian kredit kepada PELAWAN, namun demikian pihak PELAWAN cenderung menghindar dan tidak kooperatif, hingga akhirnya usia tunggakan PELAWAN saat ini telah menjadi **15 bulan tunggakan**. Dengan demikian, pihak PELAWAN lah yang terbukti tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kreditnya, hal ini terbukti sudah lebih dari 1 Tahun pihak PELAWAN sama sekali tidak melakukan pembayaran, dan karenanya adalah wajar apabila TERLAWAN I menggunakan hak nya sebagai pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan.



17. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil PELAWAN point 7 perihal“. . . masih belum berakhir jangka waktu kredit akan tetapi TERLAWAN I tetap melakukan eksekusi hak tanggungan.”. Mengenai hal ini, perlu TERLAWAN I tegaskan bahwa TERLAWAN I memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan ketika PELAWAN wanprestasi, walaupun jangka waktu kredit belum jatuh tempo.
18. Bahwa mengacu pada Pasal 18 ayat 1 Perjanjian Kredit menentukan bahwa ***“menyimpang dari jangka waktu kredit sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 huruf d, BANK berhak mengakhiri jangka waktu kredit dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur kepada Bank yang timbul dari Perjanjian Kredit ini atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, bila Debitur ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :***
- a. Debitur wanprestasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit ini;
  - b. Debitur tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi suatu ketentuan atau kewajiban didalam Perjanjian kredit, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut : Debitur diberhentikan dari Kantor/instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat diperkerjakan lagi, dipindahkan kekota / daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat DEBITUR bekerja atau DEBITUR telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjukan wakil atau kuratornya.
19. Bahwa terhadap dalil PELAWAN point 8 didalam gugatannya mengenai TERLAWAN I masih melaksanakan penagihan disaat TERLAWAN I telah memberikan surat pemberitahuan akan dilaksanakannya eksekusi lelang hak tanggungan melalui kantor TERLAWAN II adalah sangat mengada-ada dan sangat tidak jelas maksudnya. Mengenai hal tersebut, justru membuktikan bahwa TERLAWAN I masih memiliki itikad baik dengan memberikan kesempatan kepada PELAWAN guna melaksanakan penyelesaian tunggakan angsuran kredit sebelum dilaksanakannya eksekusi lelang hak tanggungan. Mengenai hal ini, diharapkan apabila PELAWAN dapat memenuhi kewajiban pembayaran tunggakan angsuran



atau melaksanakan pelunasan kredit maka lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan oleh TERLAWAN I selaku penjual melalui kantor TERLAWAN II dapat dibatalkan.

20. Bahwa mengenai pembatalan lelang diatur didalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No. **27/PMK.06/2016 Tahun 2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa :

***“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum”.***

21. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil PELAWAN point 9 perihal “ . . . PELAWAN saat ini masih beritikad untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERLAWAN I dengan sedang merintis usahanya kembali”. Mengenai hal ini, perlu TERLAWAN I tegaskan kembali bahwa TERLAWAN I telah menunggak pembayaran angsuran kredit sebanyak **15 x atau dengan kata lain, lebih dari 1 tahun sama sekali tidak membayar kewajiban angsuran.** Oleh karenanya, dalil PELAWAN yang berdalih masih beritikad baik dan sedang merintis usahanya kembali telah terbantahkan dengan sendirinya, hal ini mengingat jangka waktu 15 bulan merupakan waktu yang lebih dari cukup untuk memberikan kesempatan bagi PELAWAN untuk merintis usahanya guna melunasi seluruh tunggakan yang ada.

22. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil PELAWAN point 10, hal ini mengingat adanya rencana lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN I dengan bantuan TERLAWAN II bukanlah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERLAWAN I merupakan hak dan kewenangan yang dimiliki oleh TERLAWAN I yang bersumber pada PERJANJIAN KREDIT dan peraturan perundang-undangan yang ada, mengenai hal ini akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut :

- i. Pasal 19 ayat 1 Perjanjian Kredit menentukan bahwa *“Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ataupun DEBITUR meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (13) Pasal 14, maka setelah memperingatkan DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :*





- a) **Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak tanggungan dan atau Fidusia yang dimiliki sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku;**
- ii. Pasal 6 UUHT yaitu :*"Apabila debitor cedera 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"*.
- iii. Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu : Apabila Debitur cedera janji, maka *"Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya"*, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.
- iv. Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 351 / 2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, Sarjana Hukum selaku PPAT di Kabupaten Banyumas, di dalam Pasal 2 point 4 menyebutkan: *"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-sebagian;**
- v. Bahwa dalam proses pengajuan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada TERLAWAN II, TERLAWAN I sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke KPKNL Pekalongan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 13 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:
- Pasal 13 : "Kepala KPKNL/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".**



23. Bahwa Terhadap dalil PELAWAN point 10 yang menyatakan PELAWAN sangat dirugikan adalah sangat mengada-ada karena kerugian mana yang dialami oleh PELAWAN akibat perbuatan TERLAWAN I sangat tidak jelas dan tidak terbukti. Justru TERLAWAN I yang nyata-nyata mengalami kerugian akibat kredit macet milik PELAWAN, oleh karena itu gugatan perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan kepada TERLAWAN I sangat tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada, serta tidak terbukti secara hukum.
24. Bahwa dengan adanya kredit macet tersebut akan menjadi beban Bank, karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah Bank, oleh karena itu apabila terdapat kredit macet menuntut adanya penyelesaian yang cepat, dan tepat. Tindakan TERLAWAN I dalam penyelamatan kredit bermasalah melalui eksekusi lelang hak tanggungan, merupakan upaya yang dilakukan TERLAWAN I untuk menyelesaikan kredit, mengingat sudah lebih dari 1 Tahun pihak PELAWAN melalaikan kewajibannya membayar angsuran. Oleh karenanya dalil PELAWAN point 11, 12, 13 yang meminta penangguhan eksekusi sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar.
25. Bahwa terhadap tindakan wanprestasi PELAWAN, TERLAWAN I akan melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan melalui Kantor TERLAWAN II. Dalam proses pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan penentuan harga jual dari barang agunan dilakukan oleh *appraisal company* yang independen dan memiliki reputasi baik, hal tersebut mengacu kepada ketentuan di dalam sesuai dengan Pasal 44 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
26. Bahwa TERLAWAN I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan rencana pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tanah dan bangunan milik PELAWAN yang menjadi agunan dan telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama.
27. Bahwa terhadap posita PELAWAN butir 14 terkait permohonan sita jaminan atas obyek sengketa adalah tidak tepat dan tidak berdasar.
- a. Bahwa atas jaminan kredit berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01931/Pabuwaran sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Maret 2012 Nomor : 00008/Pabuearan/2012 seluas 141 m2 yang terletak dan setempat dikenal sebagai Kelurahan Pabuwaran Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah, telah diikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 351/2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang telah ditingkatkan atau dibebani Hak Tanggungan No.06242/2012 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 September 2012 melalui Maria Haryani Ningrum, S.H. PPAT di Kabupaten Banyumas.

b. Bahwa atas gugatan PELAWAN yang memohonkan untuk diletakkannya sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa **tidak dapat dilaksanakan** karena atas obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan, dengan TERLAWAN I sebagai pemegang Hak *Preference* yang sah atas obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 351/2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang telah ditingkatkan atau dibebani Hak Tanggungan No.06242/2012 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 September 2012 melalui Maria Haryani Ningrum, S.H. PPAT di Kabupaten Banyumas.

c. Bahwa TERLAWAN I sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah sebagaimana tersebut Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 351/2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang telah ditingkatkan atau dibebani Hak Tanggungan No.06242/2012 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 September 2012 melalui Maria Haryani Ningrum, S.H. PPAT di Kabupaten Banyumas, maka TERLAWAN I berhak melaksanakan eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

28. Bahwa sebagai suatu *preseden*/pertimbangan hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, pada faktanya gugatan perlawanan lelang akibat Debitur wanprestasi yang tidak beritikad baik mengakibatkan kredit macet yang merugikan Bank (Selaku Kreditur) telah banyak terjadi di beberapa daerah-daerah di Indonesia yang dialami oleh Lembaga-lembaga Perbankan lainnya yang telah diputus dan atau telah mempunyai kekuatan hukum tetap, antara lain:

- a. Putusan Perkara Perdata nomor 93/Pdt.G/2011/PN.YK di Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 16 April 2012 antara Ardi Kesuma selaku Pelawan (Debitur) melawan PT. Bank Danamon Cabang DSP Unit Prambanan, Yogyakarta selaku Terlawan I (Kreditur) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Yogyakarta selaku Terlawan II;
- b. Putusan Perkara Perdata nomor 80/Pdt.G/2010/PN.BDG di Pengadilan Negeri Bandung tanggal 25 Agustus 2010 antara Toni

Halaman 16, Putusan No.329/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ashari selaku Pelawan (Debitur) melawan PT.Bank BCA c.q KCU Ahmad Yani, Bandung selaku Terlawan I (Kreditur) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bandung selaku Turut Terlawan;

- c. Putusan Perkara Perdata nomor 345/Pdt.G/2008/PN.BDG di Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Oktober 2009 antara Ade Juhana, Ny. Eneng Rohaeti, dan Udin selaku Para Penggugat (Debitur) melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandung Asia Afrika selaku Tergugat (Kreditur);
- d. Putusan Perkara Perdata nomor 469/Pdt.G/2010/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 31 Mei 2011 antara Rasmin Aritonang selaku Penggugat (Debitur) melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cibubur selaku Tergugat I (Kreditur) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi selaku Tergugat II.
- e. Putusan Perkara Perdata nomor 53/Pdt.Plw/2013/PN.MLG di Pengadilan Negeri Malang tanggal 31 Juli 2013 antara Liryono selaku Pelawan (Debitur) melawan PT. Bank Mandiri Cabang Malang selaku Terlawan (Debitur);
- f. Putusan Perkara Perdata nomor 01/Pdt.G/2010/PN.JKT UT di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 05 Januari 2011 antara Ir. Achmanto Jahja dan Ny. Enywati selaku Para Penggugat (Debitur) melawan PT. Bank Permata Kantor Cabang Jakarta Hayam Wuruk selaku Tergugat I (Kreditur) dan PT. Trimitra Lelang Mandiri selaku Tergugat II serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta Pusat selaku Tergugat III.

29. Berdasarkan Putusan-putusan Perkara Perdata huruf a sampai f di atas, sudah jelas dan terang bahwa Perbuatan wanprestasi dari Debitur yang tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran kredit dengan mengajukan gugatan perlawanan atas lelang eksekusi agunan/jaminan kredit untuk mengulur-ngulur waktu dalam pelaksanaan lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Upaya-upaya yang baik melalui penagihan dan surat peringatan juga tidak diindahkan dengan baik oleh PELAWAN. Sehingga berdasarkan ketentuan di dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani PELAWAN (selaku Debitur) dan TERLAWAN I (selaku Kreditur) yang mengikat seperti undang-undang bagi para pihak (*azas pacta sunt*



*servanda*) yang di dalamnya mengatur tentang penjualan agunan akibat

Debitur wanprestasi maka pelaksanaan lelang tidak melanggar hukum.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi TERLAWAN I;
2. Menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### **DALAM PROVISI :**

1. Menyatakan menolak permohonan provisi PELAWAN;
2. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PELAWAN;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban TERLAWAN I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan secara hukum PELAWAN telah cidera janji/wanprestasi;
4. Menyatakan TERLAWAN I adalah Kreditur beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan demi hukum Perjanjian Kredit Nomor 0003320120615000004 tanggal 2 Agustus 2012, yang disahkan oleh Maria Haryani Ningrum, S.H Notaris di Kabupaten Banyumas adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 351 / 2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang telah ditingkatkan atau dibebani Hak Tanggungan No. 06242 / 2012 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 September 2012 melalui Maria Haryani Ningrum, S.H. PPAT di Kabupaten Banyumas adalah sah dan berharga menurut hukum sehingga TERLAWAN I adalah merupakan Kreditur pemegang *Hak Preference*;
7. Menyatakan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh TERLAWAN I melalui TERLAWAN II adalah sah dan berharga menurut hukum sehingga tidak bisa dibatalkan;
8. Menyatakan tidak dapat diterima penetapan sita jaminan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01931/Pabuwaran sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Maret 2012 Nomor : 00008/Pabuwaran/2012 seluas 141 m<sup>2</sup> yang terletak dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal sebagai Kelurahan Babuwaran, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
10. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDAIR**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Terlawan I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan II telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 Mei 2017, yaitu sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI :**

Bahwa perlawanan pada azasnya tidak menangguhkan proses pelaksanaan lelang oleh karenanya tidak ada alasan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan permohonan lelang dari pemohon lelang sepanjang telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang (Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016) ;

## **DALAM EKSEPSI :**

Eksepsi Dilatoire

- Bahwa Pelawan dalam petitum perlawanannya meminta untuk menunda atau membatalkan rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa;
- Bahwa berdasarkan surat dari pemohon lelang in casu Terlawan I nomor 49/AMD/PWK.II/III/2017 tanggal 23 Maret 2017 perihal Pembatalan Lelang agunan tanggal 23 Maret 2017 disebutkan bahwa pemohon lelang membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa a quo sehingga tidak ada alasan lagi bagi Pelawan untuk mengajukan perlawanan karena apa yang dimintakan telah dipenuhi.

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Terlawan II dan menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa, apa yang diuraikan dalam provisi dan eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Terlawan II

Halaman 19, Putusan No.329/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 19



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa, Terlawan II hanya akan menjawab hal-hal yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Terlawan II;
3. Bahwa, obyek sengketa merupakan obyek lelang yang dimohonkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Purwokerto in casu Terlawan I dengan surat Nomor 132/S/PWK/AMD/II/2017, tanggal 7 Februari 2017 dan telah ditetapkan Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL Purwokerto dengan surat nomor S-272/WKN.09/KNL.08/2017, tanggal 21 Februari 2017;
4. Bahwa, terhadap obyek lelang tersebut telah dibatalkan pelaksanaan lelangnya oleh Pemohon Lelang in casu Terlawan I berdasarkan surat nomor 49/AMD/PWK.II/III/2017, tanggal 23 Maret 2017 perihal Pembatalan Lelang agunan tanggal 23 Maret 2017;
5. Bahwa terkait permohonan Sita Jaminan dari Pelawan haruslah ditolak, karena obyek sengketa adalah obyek jaminan sebagaimana diakui oleh pelawan dalam dalil perlawanannya sehingga tidak dapat dilakukan sita jaminan. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1995 yang menyatakan bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Terlawan II uraikan, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto berkenan memutus dengan amar, sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak permohonan provisi Pelawan.

Dalam Eksepsi :

- a. Menyatakan menerima eksepsi Terlawan II;
- b. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- b. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

Halaman 20, Putusan No.329/Pdt/2018/PT SMG



Menimbang bahwa atas gugatan Pembanding semula Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Purwokerto telah menjatuhkan putusan pada tanggal 10 Agustus 2017 Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt, yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima eksepsi dari Terlawan I dan Terlawan II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum kepada pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.796.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt yang ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto, yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 24 Agustus 2017 Kuasa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwokerto, Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt, tanggal 10 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purwokerto, bahwa pengajuan permohonan banding oleh Kuasa Pembanding semula Pelawan telah diberitahukan secara sah masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 29 Agustus 2017;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 30 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Pelawan dan juga Terbanding I semula Terlawan I dan Terbanding II semula Terlawan II tidak mengajukan memori banding dan kontra memori banding sehingga dengan demikian para pihak telah menyerahkan putusan kepada Majelis Hakim tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt telah diberitahukan dan diberikan kesempatan masing-masing kepada:

- Kuasa Pembanding semula Pelawan pada tanggal 28 Februari 2018;
- Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 27 Februari 2018;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 27 Februari 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah guna diperiksa dalam tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan melalui kuasanya diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt tanggal 10 Agustus 2017 dengan semua pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih untuk selanjutnya dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt, tanggal 10 Agustus 2017 dengan demikian dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang bahwa karena Pembanding semula Pelawan ada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR, serta Peraturan Perundang-Undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Pwt, tanggal 10 Agustus 2017 yang dimohon banding tersebut;

Halaman 22, Putusan No.329/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari Senin, tanggal 17 September 2018, dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim dengan susunan **H. Antono Rustono, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua, **Januarso Rahardjo, S.H.M.H.**, dan **Dewa Putu Wenten, S.H.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **20 September 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh **Isnadi, S.H.**, Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

**Januarso Rahardjo, S.H.M.H.**

**H. Antono Rustono, S.H.,M.H.**

t.t.d.

**Dewa Putu Wenten, S.H.**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**Isnadi, S.H.**

## **Biaya-biaya perkara :**

- Materai Putusan.....: Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 5.000,00
- Pemberkasan.....: Rp139.000,00

J u m l a h ... : Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 23, Putusan No.329/Pdt/2018/PT SMG