



**P U T U S A N**

**Nomor : 355/ Pdt / 2016 / PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

DAMAN HURI, S.E., Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kalibanger No. 93 Rt. 002 Rw.006 Kelurahan Sokorejo Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SUYOTO, S.H. Advokat dan Legal Konsultan pada Kantor Hukum SUYOTO, S.H. dan REKAN, alamat di Jalan Urip Sumoharjo Gg. 6 No. 65 A Pringlangu, Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Mei 2016; Selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KOMPENSI/ TERGUGAT REKOMPENSI**;

Melawan :

1. PT Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk, berkantor pusat di Jakarta cq. PT Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk, wilayah Jawa Tengah di Semarang cq. PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk, Cabang Pekalongan, beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 59 Kota Pekalongan;
2. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah IX Semarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, beralamat di Jalan Sriwijaya no. 1 Pekalongan;
3. CENDI AGNES SUSMANTO, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Antasari, Perum Jasa Sejahtera, Kelurahan Gamer, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

Selanjutnya disebut **PARA TERBANDING** semula **TERGUGAT I / PENGGUGAT REKOMPENSI, TERGUGAT II dan TERGUGAT III**;

Hal 1 putusan. No. 355/Pdt/2016/PT SMG.



D a n:

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan di Pekalongan;

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT**;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :**

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 355/Pdt/2016/PT SMG tanggal 31 Agustus 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl tanggal 10 Mei 2016 serta surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 27 Oktober 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 27 Oktober 2015 dalam Register Nomor 69/Pdt.G/2015/PN PKL, telah mengajukan gugatan dengan dasar alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur dari Perseroan Komanditer “CV. KARYA SEJAHTERA”, berkedudukan di Kota Pekalongan, oleh karena itu Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN PKL sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan Komanditer “CV. KARYA SEJAHTERA”, yang didirikan dengan Akta tanggal 12 Agustus 2006, No. 38 yang dibuat dihadapan Riza Sungkar, SH, Notaris di Pekalongan, dan terakhir diubah dengan akta perubahan Anggaran Dasar tanggal 21 November 2011, No. 21, yang dibuat dihadapan Riza Sungkar, SH, Notaris di Pekalongan;
2. Bahwa berawal pada bulan Juli 2012 Penggugat dengan Tergugat I, mengadakan Perjanjian hutang piutang di Kantor P.T. BANK NEGARA

Hal 2 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



INDONESIA (Pesero) Tbk, yang terletak di Jl. Imam Bonjol No. 59, Pekalongan, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit No. 2012.052 (beserta perubahan-perubahannya);

3. Bahwa, untuk menjamin pembayaran semua jumlah yang terhutang, maka Penggugat memberikan Jaminan Kepada Tergugat I, diantaranya yaitu berupa :

a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 00964/Sokorejo, seluas ± 489 M<sup>2</sup>, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 28-012013, No. 01/Sokorejo/2013, atas nama DAMAN HURI, Sarjana Ekonomi;

b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 426/Sokorejo, seluas ± 505 M<sup>2</sup>, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 20 September 2005, No. 6/Sokorejo/2005, atas nama DAMAN HURI, Sarjana Ekonomi;

Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

4. Bahwa, pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I pada awalnya berjalan baik dan harmonis, namun semenjak Penggugat menunggak angsuran kredit atau hutangnya kepada Tergugat I, mulai terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I;

5. Bahwa, sebelum Tergugat II melaksanakan pelelangan atas Objek Sengketa pada tanggal 26 September 2015, Tergugat I mengirim Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi seluruh hutangnya secara sekaligus dan seketika, yaitu dengan jumlah total pelunasan ditambah bunga maka menjadi sebesar Rp. 2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah), dengan ketentuan apabila Penggugat tidak segera membayar pelunasan hutang sebesar itu, maka barang Jaminan yaitu Objek Sengketa berupa tanah SHM No. 964/Sokorejo dan SHM No. 426/Sokorejo, akan dilelang oleh Tergugat II;

6. Bahwa, oleh karena Penggugat pada waktu itu belum mempunyai uang sebesar Rp. 2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah), maka Penggugat berusaha untuk mencari Pembeli atas 2 bidang tanah Objek Sengketa guna mendapatkan harga yang wajar, namun Penggugat belum mendapatkan pembeli guna memperoleh harga yang wajar, akan

Hal 3 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



tetapi Tergugat II pada tanggal 26 September 2015, telah melaksanakan Pelelangan atas 2 bidang tanah Objek Sengketa, dimana Tergugat III sebagai pemenang lelang atas 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa tersebut;

7. Bahwa, tindakan Tergugat I yang telah dibantu oleh Tergugat II yaitu melakukan pelelangan barang jaminan Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa, pada tanggal 26 September 2015 tidak sesuai dengan harga pasaran (dibawah harga taksiran Tergugat I);
8. Bahwa, 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa, apabila sekarang dijual secara wajar ditaksir laku sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah);
9. Bahwa, sebagaimana dalam Surat Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 27 Mei 2013, dimana Objek Sengketa SHM No. 426/Sokorejo Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN PKL (Agunan Tambahan) telah ditaksasi sebesar Rp. 2.008.500.000,- (dua milyar delapan juta lima ratus ribu rupiah);
10. Bahwa, berdasarkan penjelasan pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, berbunyi : "Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk Objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";
11. Bahwa, tindakan Tergugat I yang telah dibantu oleh Tergugat II yaitu melakukan pelelangan barang jaminan Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa, dibawah harga pasaran (harga taksiran) oleh Tergugat I sebagaimana dalam Surat Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 27 Mei 2013, jo ketentuan pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, serta tidak dilaporkannya hasil pelelangan Objek Sengketa oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka sudah selayaknya tindakan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa, oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 26 September 2015 dilakukan tanpa melalui

Hal 4 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



pemberitahuan sesudah dilaksanakan pelelangan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka sudah selayaknya Pelaksanaan Lelang tersebut dinyatakan Cacat Hukum;

13. Bahwa, perbuatan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil dan kerugian imateriil. Kerugian materiil Penggugat adalah berupa kehilangan barang jaminan atas 2 (dua) bidang tanah Objek sengketa, yang telah dilelang Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN PKL oleh Tergugat I bersama Tergugat II, dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat III dan apabila dinilai dengan uang, maka sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah);
14. Bahwa, wajar apabila kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah), dibebankan secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, masing-masing sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
15. Bahwa, kerugian imateriil Penggugat adalah tercemarnya nama baik Penggugat karena barang jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa telah dilelang yang dilakukan oleh Tergugat I secara bersama – sama dengan Tergugat II dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat III, yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
16. Bahwa, wajar apabila kerugian imateriil Penggugat sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dibebankan secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, masing – masing sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat;
17. Bahwa, oleh karena proses lelang atas 2 (dua) bidang tanah Objek sengketa, dilakukan dengan cara melawan hukum, maka wajar jika Turut Tergugat diperintah untuk tidak melakukan, menerbitkan Sertipikat baru atas dasar peralihan hak sebelum perkara ini mendapat keputusan dari Pengadilan yang telah mempunyai keputusan hukum yang tetap;
18. Bahwa, gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pekalongan oleh sebab perbuatan melawan hukum dari para Tergugat, maka sudah

Hal 5 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



selayaknya apabila segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini dibebankan kepada para Tergugat;

19. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti yang cukup, mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verset;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Pekalongan berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memberikan putusan sebagai hukum yaitu sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang telah dibantu Tergugat II, berupa tindakan pelelangan terhadap jaminan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa yaitu :
  - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 00964/Sokorejo, seluas ± 489 M<sup>2</sup>, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 28-012013, No. 01/Sokorejo/2013, atas nama DAMAN HURI, Sarjana Ekonomi;
  - b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 426/Sokorejo, seluas ± 505 M<sup>2</sup>, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 20 September 2005, No. 6/Sokorejo/2005, atas nama DAMAN HURI, Sarjana Ekonomi;adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil masing – masing sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi imateriil masing – masing sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tidak melakukan, menerbitkan Sertipikat baru atas dasar peralihan hak sebelum perkara ini mendapat keputusan dari Pengadilan yang telah mempunyai keputusan hukum yang tetap;

Hal 6 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI :**

Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT, kecuali apa yang secara tegas dan nyata-nyata diakui oleh TERGUGAT I.

Bahwa TERGUGAT I mohon dengan hormat agar Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), dengan alasan-alasan sebagaimana TERGUGAT I kemukakan di bawah ini :

1. **ERROR IN PERSONA (EXCEPTIO IN PERSONA)**

**KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT**

- a. Bahwa setelah membaca dengan seksama seluruh materi gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT I menjadi bingung dan bertanya-tanya Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN PKL mengenai pihak yang ditarik oleh PENGGUGAT sebagai TERGUGAT I adalah BNI Cabang Pekalongan.
- b. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tanggal 27 Januari 2009 mengenai Bank Umum, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 menerangkan mengenai pengertian atau definisi dari Bank, Kantor Wilayah, Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu, Kantor Kas dan Kantor Fungsional.
- c. Berdasarkan hal tersebut bahwa Bank Indonesia mengatur secara jelas dan membedakan pengertian dari Kantor Cabang dan Kantor Fungsional yaitu sebagai berikut :
  - Kantor Cabang yang selanjutnya disebut dengan KC adalah kantor Bank yang secara langsung bertanggung jawab kepada

Hal 7 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



kantor pusat Bank yang bersangkutan, dengan alamat tempat usaha yang jelas dimana KC tersebut melakukan usahanya.

- Kantor Fungsional yang selanjutnya disebut dengan KF adalah kantor Bank yang melakukan kegiatan operasional atau non operasional secara terbatas dalam 1 (satu) kegiatan fungsional.
- d. Bahwa Gugatan yang ditujukan kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pekalongan adalah keliru pihak dikarenakan selama ini PENGGUGAT dalam pengajuan maupun pemberian fasilitas kredit atas nama Debitur CV Karya Sejahtera tidak pernah berhubungan dengan Kantor Cabang Pekalongan.
- e. Bahwa tidak mungkin PENGGUGAT tidak mengetahui pihak yang mewakili PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dalam memberikan fasilitas kredit kepada CV Karya Sejahter dikarenakan selama ini PENGGUGAT I dalam mewakili CV Karya Sejahtera sering berkorespondensi dan pihak yang berkomparisi dalam Perjanjian Kredit No 2011.119 tanggal 13-12-2011 adalah PENGGUGAT mewakili CV Karya Sejahtera dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Sentra Kredit Kecil Pekalongan.
- f. Oleh karena berdasarkan pengertian yang disampaikan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tanggal 27 Januari 2009 mengenai Bank Umum, bahwa Kantor Cabang Semarang termasuk dalam kualifikasi Kantor Cabang sedangkan Sentra Kredit Kecil termasuk dalam kualifikasi Kantor Fungsional sehingga memiliki makna yang berbeda antara Kantor Cabang Pekalongan dan Sentra Kredit Kecil Pekalongan.
- g. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Terhormat tidak memperhatikan hal tersebut, maka dikhawatirkan khalayak masyarakat akan menyamaratakan antara Kantor Wilayah, Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu, Kantor Kas dan Kantor Fungsional pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sehingga apabila muncul gugatan-gugatan yang diajukan terhadap PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dikemudian hari dapat dialamatkan kepada Kantor Perwakilan yang tidak sesuai sehingga gugatan menjadi tidak tepat sasaran dan menghambat jalannya proses persidangan.

Hal 8 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



h. Bahwa menurut doktrin/pendapat dari M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Cetakan Keempat belas, Jakarta 2014 pada halaman 113 yang berbunyi sebagai berikut : "... kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai PENGGUGAT). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT (gemis aanhoeddarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

i. Bahwa dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT menjadi cacat formil (error in persona) berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4K/RUP/1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara;
- Kep. MA. RI. No.294K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971, " mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"

j. Bahwa sudah sangat jelas dan terang gugatan yang diajukan oleh Para PENGGUGAT tidak sesuai dengan prinsip partai kontrak yang digariskan oleh Pasal 1340 KUHPerdata (sebagaimana tercantum dalam bukunya M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2004, Halaman 439)



sehingga gugatan Para PENGGUGAT dapat dikatakan error in persona.

2. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

- k. Bahwa setelah membaca dengan seksama seluruh materi gugatan PENGGUGAT. TERGUGAT I menjadi bingung dan bertanya-tanya mengenai gugatan a quo – sama sekali tidak mencantumkan mengenai peraturan atau ketentuan yang dilanggar oleh TERGUGAT I sehingga gugatan ini tidak dapat dimasukkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum. Bahwa gugatan a quo tentulah merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur.
- l. Bahwa atas petitum PENGGUGAT juga kabur dan tidak jelas sebagaimana dimaksud dalam halaman 4 nomor 13-15. Posita ini tidak jelas meminta ganti kerugian materiil, bagaimana cara penetapan angka kerugian materiil tersebut adalah permintaan yang kabur dan tidak jelas.
- m. Bahwa sangat nampak dasar hukum gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah tidak jelas sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi kabur (obscuur libel).
- n. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil sehingga mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel) serta tidak memenuhi syarat formil gugatan sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Bahwa berdasarkan Azas demi kepentingan beracara (Process Doelmatigheid) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan terang & jelas atau tegas maka dalil gugatan Penggugat terbukti tidak sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12-12-1970 Nomor 492K/sip/1970, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Yang Mulia yang mengadili perkara i.c untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas, diambil alih dan mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini;

Hal 10 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.

BAHWA PARA PENGGUGAT MENYATAKAN DAN MEMBUKTIKAN DENGAN SENDIRI TELAH TERJADI HUBUNGAN HUKUM PERIKATAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I YANG TELAH DIBUAT SECARA SAH DAN BENAR MENURUTHUKUM

3. Bahwa di dalam Gugatannya PENGGUGAT secara terang atas pengakuannya sendiri memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I dalam pemberian fasilitas kredit kepada CV Karya Sejahtera dimana PENGGUGAT merupakan Direktur CV Karya Sejahtera sebagaimana didudukkan dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut :

- a. Perjanjian Kredit No 2011.119 tanggal 13 Desember 2011 dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit terakhir No (2) 2011.119 tanggal 30 Mei 2013.
- b. Perjanjian Kredit No 2012.052 tanggal 31 Juli 2012 dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit terakhir No (1) 2012.052 tanggal 30 Mei 2013.
- c. Perjanjian Kredit No 2012.053 tanggal 31 Juli 2012 dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit terakhir No (1) 2012.053 tanggal 30 Mei 2013.

4. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit a quo, sebagaimana diakui oleh PENGGUGAT dalam positanya Halaman 2 angka 3 telah menyerahkan barang jaminan aset tanah dan bangunan kepada TERGUGAT I diantaranya berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No 00964/Sokorejo tanggal 28-01-2013 atas nama Daman Huri, SE yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No 936/2013 tanggal 02-07-2013 senilai Rp1.279.000.000,-.
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No 00426/Sokorejo tanggal 23-01-2006 atas nama Daman Huri, SE yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No 650/2012 tanggal 23-04-2012 senilai Rp1.800.000.000,-.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

Hal 11 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Bahwa Perjanjian Kredit a quo antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah memenuhi seluruh syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut pada Pasal 1320 KUHPerdara dimana dalil PENGGUGAT I mengenai Perjanjian Kredit telah dapat dibuktikan sehingga makna awal asas pacta sunt servanda sebagaimana maksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

BAHWA TINDAKAN PENGGUGAT YANG TELAH WANPRESTASI DENGAN MENUNGGAK PEMBAYARAN FASILITAS KREDIT YANG TELAH DIBERIKAN, TIDAK ADA LANGKAH PENYELESAIAN NYATA, DAN BAHKAN MENGAJUKAN GUGATAN KEPADA TERGUGAT I DENGAN MAKSUD UNTUK MEMBATALKAN LELANG JUSTRU MEMBUKTIKAN “ITIKAD TIDAK BAIK” PENGGUGAT YANG SANGAT MERUGIKAN TERGUGAT I;

6. Bahwa PENGGUGAT didalam posita gugatannya halaman 2 angka 4 dan 5 telah mengakui wanprestasi atas kewajibannya kepada TERGUGAT I dengan tidak dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit a quo;
7. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa PENGGUGAT telah menunggak kewajiban pembayaran kreditnya menjadi macet hal mana telah cukup lama sehingga sangat merugikan TERGUGAT I.
8. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2013 diterima surat pernyataan dari PENGGUGAT yang menyatakan bahwa akan bersedia untuk menjual SHM No 946/Sokorejo untuk menurunkan tunggakan kewajiban namun tidak terealisasi.
9. Bahwa telah diberikan surat teguran kepada PENGGUGAT berupa :
  - a. Surat Teguran I No. PKC/02/616/R tanggal 07 November 2013.
  - b. Surat Teguran II No. PKC/02/639/R tanggal 26 November 2013.
  - c. Surat Teguran III No. PKC/02/032/R tanggal 28 Januari 2014.
  - d. Surat Teguran IV No. PKC/02/093/R tanggal 26 Februari 2014.

Hal 12 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



Dimana atas dasar permohonan-permohonan tersebut oleh TERGUGAT I telah diberikan kelonggaran untuk dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan permohonan-permohonan penundaan yang disampaikan oleh PENGGUGAT, namun hingga batas waktu yang ditetapkan PENGGUGAT tidak terdapat realisasi penyelesaian kewajibannya.

10. Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada TERGUGAT I dimana telah diberikan kesempatan namun maksud baik dari TERGUGAT I tidak digunakan oleh PENGGUGAT.

BAHWA TERGUGAT I DAPAT MEMBUKTIKAN PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN KREDIT A QUO SEHINGGA MENIMBULKAN HAK KEPADA TERGUGAT I UNTUK MELAKUKAN PENYELESAIAN KREDIT SALAH SATUNYA DENGAN MELAKUKAN LELANG MELALUI TERGUGAT II

11. Bahwa di dalam perjalanan kreditnya, fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT telah menunggak pembayaran sebagaimana diakui sendiri dalam gugatan PENGGUGAT. Oleh karena terbukti dengan munculnya tunggakan-tunggakan tersebut posisi kredit PENGGUGAT bergeser pada posisi kolektibilitas Macet pada 30 April 2014.

Bahwa di dalam Perjanjian Kredit i.c memuat hak & kewajiban Para Pihak yg telah disepakati, dimana TERGUGAT I selaku kreditur yg beritikad baik yang telah membantu usaha PENGGUGAT telah menyelesaikan kewajibannya dengan mencairkan kredit kepada usaha PENGGUGAT. Namun tidak sebaliknya dengan PENGGUGAT yang tidak memenuhi apa yg menjadi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran kredit yg telah disepakati secara tepat waktu sehingga mengakibatkan macetnya fasilitas kredit PENGGUGAT yang ada pada TERGUGAT I;

12. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa seakan akan PENGGUGAT tidak pernah mengerti kosekuensi dari wanprestasi yang dilakukannya terbukti dengan berulang kali PENGGUGAT mengirimkan surat teguran untuk segera menyelesaikan kewajibannya.

Hal 13 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



13. Bahwa upaya yang dilakukan TERGUGAT I terkait obyek Hak Tanggungan merupakan hak dari TERGUGAT I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila Penggugat wanprestasi terhadap apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit yaitu dengan menunggaknya pembayaran hutang oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

Bahwa dengan demikian segala sesuatu yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam rangka upaya penyelesaian kewajiban PENGGUGAT pada TERGUGAT I adalah sah dan telah berdasar pada aturan hukum yang jelas.

14. Bahwa Lelang Obyek Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT I berdasar hukum kepada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang secara tegas mengatur sebagai berikut:

Pasal 6 :

“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.”

Di dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan juga menyebutkan bahwa :

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

15. Bahwa jelas berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT I mempunyai hak untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan

Hal 14 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



umum tanpa perlu melibatkan Pengadilan dan tanpa melalui putusan Pengadilan terlebih dahulu. Sehingga jelaslah bahwa TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

16. Bahwa tindakan PENGGUGAT yang telah menunggak pembayaran fasilitas kredit yang telah diberikan, tidak ada langkah penyelesaian nyata, dan bahkan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I dengan maksud untuk menunda/membatalkan lelang justru membuktikan "itikad tidak baik" PENGGUGAT I selaku Debitur yang sangat merugikan TERGUGAT I;
17. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT I dalam Guagatannya yang menyatakan lelang yang dilakukan adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dibatalkan quod non-  
Bahwa sesuatu yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam rangka upaya penyelesaian kewajiban PENGGUGAT I pada TERGUGAT I adalah sah dan telah berdasar pada aturan hukum yang jelas. Bahwa obyek jaminan yang dilelang telah diikat sempurna sesuai dengan prosedur hukum yaitu dengan Hak Tanggungan. Bahwa demikian posita dalam Gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

**BAHWA DEMIKIAN DALIL PENGGUGAT YANG MEMINTA TERGUGAT UNTUK SECARA TANGGUNG RENTENG MEMBAYAR GANTI RUGI HARUS DITOLAK.**

18. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 3 nomor 13 s/d 16 yang meminta ganti kerugian tidak memiliki dasar perhitungan yang jelas dan berusaha mengaburkan fakta mengenai nilai objek yang wajar.
19. Bahwa TERGUGAT I dalam menetapkan nilai objek yang wajar didasarkan pada perhitungan taksasi yang dilakukan oleh penilai independen yaitu KJPP Satria Iskandar Setiawan & Rekan sesuai dengan suratnya No R-PPC/SISCO-SBY/SMG/SW/010415.06 tanggal 1 April 2015 sehingga nilai yang ditetapkan merupakan nilai objek yang wajar yang dapat dipertanggung jawabkan yang disusun mengikuti Standar Penilaian Indonesia.
20. Bahwa TERGUGAT I sampaikan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan i.c. bekerjasama dengan TERGUGAT II dilakukan sebanyak tiga kali yaitu pertama tanggal 26 Mei 2015, kedua tanggal 26 Agustus

Hal 15 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



2015 dan ketiga tanggal 25 September 2015. Adapun pada saat lelang pertama dan kedua objek jaminan tersebut belum laku terjual sehingga dilakukan lelang ketiga. Bahwa penetapan nilai objek jaminan untuk lelang ketiga masih ditetapkan di atas nilai likuidasi yang ditetapkan oleh KJPP Satria Iskandar Setiawan & Rekan.

**BAHWA LELANG YANG DILAKUKAN TERGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN.**

21. Bahwa di dalam gugatannya PENGGUGAT mendalilkan bahwa merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang yang termasuk Perbuatan Melawan Hukum karena hasil pelelangan tidak diberitahukan kepada PENGGUGAT.
22. Bahwa melalui Surat Nomor RMV/6/3.3/1785/R tanggal 02 November 2015 oleh TERGUGAT I telah diberitahukan hasil lelang yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II berdasarkan risalah lelang No 510/2015 tanggal 25 September 2015.
23. Bahwa upaya yang dilakukan TERGUGAT I terkait obyek Hak Tanggungan merupakan hak hukum dari TERGUGAT I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, untuk kapanpun melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila Pelawan wanprestasi terhadap apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit yaitu dengan menunggaknya pembayaran hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.
24. Bahwa dengan terbitnya risalah lelang No 510/2015 tanggal 25 September 2015 pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
25. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil selain dan selebihnya.
26. Bahwa selanjutnya mengingat dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti dan tidak berdasar fakta & hukum yang jelas, maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dan mengesampingkan gugatan PENGGUGAT a quo untuk seluruhnya.

**III. DALAM REKONVENSI**

Hal 16 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



1. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam Konvensi tersebut diatas mohon dengan hormat agar dianggap termuat pula secara lengkap dalam Gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII yang tidak melakukan pembayaran kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit maka sudah menjadi fakta hukum yang jelas bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII telah melakukan Wanprestasi kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII.
3. Bahwa atas fakta hukum Wanprestasinya TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII dan diajukannya Gugatan kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII maka jelas TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII tidak memiliki itikad baik untuk melakukan penyelesaian kewajiban pembayaran hutangnya dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII karena tidak bisa mengoperasikan kembali dananya kepada masyarakat.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, TERGUGAT I KONVENSII/ PENGGUGAT REKONVENSII mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Yang Mulia agar berkenan memeriksa dan memutuskan :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

**III. DALAM REKONPENSII**

1. Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII adalah debitur macet yang memiliki itikad tidak baik dan masih memiliki kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 adalah sebesar Rp1.749.185.847,-;

Hal 17 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



2. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI untuk melakukan pembayaran dengan sekaligus dan seketika atas kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI sebesar Rp1.749.185.847,- paling lambat 1 bulan setelah perkara a quo diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan.
3. Menyatakan bahwa apabila TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat menyelesaikan kewajibannya setelah 1 bulan sejak perkara a quo diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, maka nilai kewajiban pembayaran hutang tersebut akan terus bertambah sampai dengan jatuh temponya Perjanjian Kredit i.c jatuh tempo;
4. Menyatakan berdasarkan hukum (*recht verklaard*) bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbar bij voraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, maupun verzet.
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.  
Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil/alasan dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Ekseptio Obscur Libel / Gugatan Tidak Jelas atau Kabur
  - 2.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, namun Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga dikategorikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
  - 2.2. Bahwa karena landasan hukum dalam pengajuan gugatan tidak jelas, maka menimbulkan pertanyaan atas dasar apakah

Hal 18 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



Penggugat menuntut Tergugat II menanggung risiko sebagaimana petitum surat gugatan ?

2.3. Bahwa setelah dibaca dan diteliti secara cermat tidak ada argumen Peggugat tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga cukup beralasan apabila gugatan Peggugat terhadap Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur.

2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi, mohon merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Peggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan adalah sehubungan dengan pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Pekalongan (Tergugat II) atas permintaan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Tergugat I) terhadap:

a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.00964/Sokorejo seluas 489 M2, terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 28 Januari 2013, No.01/Sokorejo/2013 atas nama Daman Huri; dan

b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.426/Sokorejo seluas 505 M2, terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 20 September 2005, No.6/Sokorejo/2005 atas nama Daman Huri;

yang menurut Peggugat merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa kronologis pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo yang dilakukan atas permintaan Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor : RMV/6/3.3/1454/R tanggal 09 September 2015, dengan berdasarkan:

Hal 19 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



- a. Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I Nomor: 2011.119 tanggal 13 Desember 2011,
  - b. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (1) 2011.119 tanggal 12 Desember 2012,
  - c. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (2) 2011.119 tanggal 30 Mei 2013,
  - d. Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I Nomor: 2012.052 tanggal 31 Juli 2012,
  - e. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (1) 2012.052 tanggal 30 Mei 2013,
  - f. Perjanjian Kredit Nomor: 2012.053 tanggal 31 Juli 2012,
  - g. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (1) 2012.053 tanggal 30 Mei 2013,
  - h. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.006/2012 tertanggal 6 Januari 2013,
  - i. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.255/2013 tertanggal 30 Mei 2013,
  - j. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan Nomor: 00650/2012 tanggal 23 April 2013;
  - k. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan Nomor: 00936/2013 tanggal 2 Juli 2013;
4. Bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
5. Bahwa dengan demikian syarat yang ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (2) butir e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu supaya pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji serta mengambil

Hal 20 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut telah terpenuhi, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Para Penggugat.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
7. Bahwa selanjutnya, setelah kelengkapan berkas lengkap dan memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas dinyatakan " 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".
8. Bahwa secara administratif, Tergugat I telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (5) Perdirjen Kekayaan Negara Nomor : 06/KN/2013 berupa :
  - Surat Permohonan Lelang;
  - Salinan/Fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
  - Daftar barang yang akan dilelang;
  - Salinan/Fotocopy Perjanjian Kredit;
  - Salinan/Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - Salinan/Fotocopy Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - Salinan/Fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan dan pernyataan dari pihak Kreditur;
  - Surat Pernyataan dari Kreditur yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana;
  - Laporan penilaian dari penilai independen;
  - Harga limit.

Hal 21 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



9. Bahwa Tergugat I telah mengeluarkan Surat Peringatan Pertama Nomor: PKC/02/616/R tanggal 7 November 2013; Surat Peringatan Kedua Nomor: PKC/02/639/R tanggal 26 November 2013; dan Surat Peringatan Ketiga Nomor: PKC/02/032/R tanggal 28 Januari 2014;
10. Bahwa para debitur tetap tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingati sebanyak 3 (tiga) kali, maka dilanjutkan dengan lelang atas objek perkara a quo.
11. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Surat Kabar Harian Radar Pekalongan yang terbit pada tanggal 18 September 2015 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 26 Agustus 2015.
12. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui suratnya Nomor: RMV/6/3.3/1489/R tanggal 16 September 2015.
13. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 510/2015 tanggal 25 September 2015 sehingga telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah dirubah dengan nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 10 halaman 3 gugatannya yang menyatakan "bahwa pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari penjualan objek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan".
15. Bahwa Tergugat II menolak dalil tersebut diatas. Bahwa Tergugat I dengan Penggugat telah melakukan perjanjian kredit yang telah diikat dengan APHT dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Bahwa oleh karena debitur tidak mampu memenuhi

Hal 22 putusan. No.355/Pdt/2016/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)



kewajibannya lagi maka berdasarkan pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

16. Bahwa dalam angka 11 gugatannya Penggugat mendalilkan tindakan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap kedua objek sengketa merupakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menurut Penggugat tidak sesuai dengan harga pasar.
17. Bahwa Tergugat II menolak dalil tersebut, ditegaskan berdasarkan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 sebagaimana telah dirubah dengan No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang “Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang”.
18. Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010;
  - 1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
    - a. Penilaian oleh Penilai; atau
    - b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.
  - 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
  - 3) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
19. Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat II tidak memiliki hak untuk mencampuri hal penetapan harga limit, karena sepenuhnya merupakan kewenangan Tergugat I (selaku pemohon lelang/penjual) dan harga limit telah dilakukan berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
20. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil Penggugat dalam angka 12 halaman 4 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelelangan

Hal 23 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



yang dilakukan Tergugat II dinyatakan cacat hukum karena dilakukan tanpa melalui pemberitahuan.

21. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui suratnya Nomor: RMV/6/3.3/1489/R tanggal 16 September 2015. Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut diatas, maka terhadap pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, sudah sepatutnya lelang tersebut dinyatakan sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.
22. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam angka 19 halaman 5 gugatannya "bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti yang cukup, mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet".
23. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut sangat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan : Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".
24. Bahwa oleh karena pelelangan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 ditegaskan bahwa "Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.
25. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Lembaran

Hal 24 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



Negara Tahun 1908 Nomor: 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor: 56. Sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3) jjs Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

26. Bahwa selain itu, pelaksanaan objek perkara a quo juga telah dilaksanakan berdasarkan kewenangan Tergugat II yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan sehingga mempunyai legalitas hukum yang sah. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
27. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat karena Tergugat II dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, karena berdasarkan uraian tersebut diatas tidak ada satupun bukti bahwa Turut Tergugat I telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga sama sekali tidak dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
28. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut sangat mengada-ada dan dalil tersebut juga tidak berdasarkan hukum sama sekali oleh sebab itu sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
29. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan

Hal 25 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

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

1. Dalam eksepsi, bahwa dalil gugatan/posita gugatan Penggugat sebagaimana angka 11, atas dasar suatu fakta/ peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi dan Penggugat menyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, namun tidak dijelaskan apa yang menjadi dasar hukum/hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II. Karena Penggugat tidak dengan tegas dan jelas menyebutkan dasar hukum (rechtelijk grond) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, dan dapat dikatakan gugatannya kabur (obscuur libel).
2. Dalam pokok perkara, bahwa posita gugatan maupun petitum Penggugat, menurut hemat Turut Tergugat adalah berlebihan karena harus membebankan ganti kerugian dengan sejumlah uang tertentu kepada Tergugat I, Tergugat II. Mengingat Tergugat I sebagai kreditur pemegang hak tanggungan diberi hak oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), apabila debitur cidera janji untuk langsung mohon lelang kepada Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang oleh Peraturan diberi wewenang untuk melakukan eksekusi lelang obyek hak tanggungan. Hak kreditur sebagai pemegang

Hal 26 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



hak tanggungan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) juncto Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 2006 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Bendabenda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalil gugatan maupun petitum Penggugat yang berlebihan itupun ditujukan kepada Tergugat III selaku Pemenang lelang dengan dibebani ganti kerugian. Barangkali tepatnya apabila dalil gugatan Penggugat maupun petitumnya membatasi pada adanya Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, dan beralihnya hak atas tanah obyek hak tanggungan adalah cacat hukum. Atas dasar pertimbangan hal-hal seperti tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 69/Pdt.G/2015/PN.Pkl berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat .
2. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Mei 2016 Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM KONVENSİ

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM REKONPENSİ

- Meyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSİ DAN REKONPENSİ

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.3.446.000,- (tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Hal 27 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekalongan, yang isinya menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 18 Mei 2015 putusan tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan banding Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl tanggal 19 Mei 2016 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl tanggal 10 Mei 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 19 Mei 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 2 Juni 2016 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari 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;

Hal 28 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara tersebut beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl tanggal 10 Mei 2016, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan tersebut harus dibatalkan dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan dasar pertimbangan antara lain:

- Bahwa meskipun sekutu komanditer tidak turut serta dalam pengurusan dalam persekutuan komanditer, akan tetapi apabila persero diam/sekutu komanditer melakukan pengurusan dalam persekutuan komanditer akibatnya harus pula bertanggungjawab secara pribadi untuk keseluruhan terhadap semua utang atau perikatan yang dibuat oleh persekutuan komanditer (vide Pasal 20 alenia ke-2 KUHD Jo. Pasal 21 KUHD);
- Bahwa oleh karena dalam perjanjian kredit tersebut, Penggugat selaku Direktur (persero aktif) ikut dalam perjanjian kredit berikut pula NUR CHOLILAH dan A. JUMARDI sebagai persero diam ikut menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat I, maka untuk NUR CHOLILAH dan A. JUMARDI (selaku persero diam/sekutu komanditer) Tanggungjawabnya dapat dipersamakan dengan Persero Pengurus, artinya tanggungjawab NUR CHOLILAH dan A. JUMARDI menjadi bersifat pribadi untuk keseluruhan, bukan lagi hanya sebatas modal yang disetor ke Perseroan, sehingga apabila CV. KARYA SEJAHTERA mengajukan gugatan, maka Persero diam (NUR CHOLILAH dan A. JUMARDI) tanggungjawabnya sama dengan Persero Aktif (Penggugat), dengan akibat hukumnya bertanggungjawab secara tanggung renteng untuk semua utang dan perikatan CV.KARYA SEJAHTERA;

Hal 29 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



- Bahwa dengan tidak ditariknya NUR CHOLILAH dan A. JUMARDI sebagai Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi kekurangan pihak, sehingga eksepsi Tergugat I mengenai eror in Persona dipandang cukup beralasan sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat ini adalah perbuatan Tergugat I dibantu Tergugat II, telah melakukan pelelangan terhadap jaminan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah objek atas nama DAMAN HURI adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dengan tidak ditariknya NUR CHOLILAH dan A. JUMARDI sebagai Penggugat, tidak menyebabkan gugatan Penggugat/Pembanding menjadi kekurangan pihak;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl, tanggal 10 Mei 2016, bahwa Penggugat/Pembanding didalam surat gugatannya antara lain telah mendalilkan:

- Bahwa berawal pada bulan Juli 2012 Penggugat dengan Tergugat I, mengadakan Perjanjian hutang piutang di Kantor P.T. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, yang terletak di Jl. Imam Bonjol No.59 Pekalongan, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit No.2012.052 (beserta perubahan-perubahannya);
- Bahwa, untuk menjamin pembayaran semua jumlah yang terhutang, maka Penggugat memberikan Jaminan kepada Tergugat I, diantaranya yaitu berupa:
  - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.00964/Sokorejo, seluas  $\pm$  489 M2, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 28-01-2013, No.01/Sokorejo/2013, atas nama DAMAN HURI, Sarjana Ekonomi;
  - b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.426/Sokorejo, seluas  $\pm$  505 M2, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Sokorejo, Surat Ukur tanggal 20

Hal 30 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



September 2005, No.6/Sokorejo/2005, atas nama DAMAN HURI,  
Sarjana Ekonomi;

Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

- Bahwa, pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I pada awalnya berjalan baik dan harmonis, namun semenjak Penggugat menunggak angsuran kredit atau hutangnya kepada Tergugat I, mulai terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa, sebelum Tergugat II melaksanakan pelelangan atas objek sengketa pada tanggal 26 September 2015, Tergugat I mengirim Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi seluruh hutangnya secara sekaligus dan seketika, yaitu dengan jumlah total pelunasan ditambah bunga maka menjadi sebesar Rp.2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah), dengan ketentuan apabila Penggugat tidak segera membayar pelunasan hutang sebesar itu, maka barang Jaminan yaitu Objek Sengketa berupa tanah SHM No.964/Sokorejo dan SHM No.426/Sokorejo, akan dilelang oleh Tergugat II;
- Bahwa, oleh karena Penggugat pada waktu itu belum mempunyai uang sebesar Rp.2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah), maka Penggugat berusaha untuk mencari Pembeli atas 2 bidang tanah Objek Sengketa guna mendapatkan harga yang wajar, namun Penggugat belum mendapatkan pembeli guna memperoleh harga yang wajar, akan tetapi Tergugat II pada tanggal 26 September 2015, telah melaksanakan Pelelangan atas 2 bidang tanah Objek Sengketa, dimana Tergugat III sebagai pemenang lelang atas 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa tersebut;
- Bahwa, tindakan Tergugat I yang telah dibantu oleh Tergugat II yaitu melakukan pelelangan barang jaminan Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa, pada tanggal 26 September 2015 tidak sesuai dengan harga pasaran (dibawah harga taksiran Tergugat I);
- Bahwa, tindakan Tergugat I yang telah dibantu oleh Tergugat II yaitu melakukan pelelangan barang jaminan Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah Objek Sengketa, dibawah harga pasaran (harga taksiran) oleh Tergugat I sebagaimana dalam Surat Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 27 Mei 2013, jo ketentuan pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta tidak dilaporkannya hasil pelelangan Objek Sengketa oleh Tergugat I kepada Penggugat,

Hal 31 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



maka sudah selayaknya tindakan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I/Terbanding didalam jawabannya antara lain telah mengemukakan:

**DALAM KONPENS**

- Bahwa PENGGUGAT memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I dalam pemberian fasilitas kredit kepada CV Karya Sejahtera dimana PENGGUGAT merupakan Direktur CV Karya Sejahtera sebagaimana didudukkan dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Kredit No.2011.119 tanggal 13 Desember 2011 dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit terakhir No.(2) 2011.119 tanggal 30 Mei 2013.
  - b. Perjanjian Kredit No.2012.052 tanggal 31 Juli 2012 dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit terakhir No.(1) 2012.052 tanggal 30 Mei 2013.
  - c. Perjanjian Kredit No.2012.053 tanggal 31 Juli 2012 dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit terakhir No.(1) 2012.053 tanggal 30 Mei 2013.
- Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit a quo, PENGGUGAT telah menyerahkan barang jaminan aset tanah dan bangunan kepada TERGUGAT I;
- Bahwa PENGGUGAT telah menunggak kewajiban pembayaran kreditnya menjadi macet hal mana telah cukup lama sehingga sangat merugikan TERGUGAT I;
- Bahwa pada tanggal 20 Pebruari 2013 diterima surat pernyataan dari PENGGUGAT yang menyatakan bahwa akan bersedia untuk menjual SHM No.946/Sokorejo untuk menurunkan tunggakan kewajiban namun tidak terealisasi;
- Bahwa telah diberikan surat teguran kepada PENGGUGAT berupa:
  - a. Surat Teguran I No. PKC/02/616/R tanggal 07 November 2013;
  - b. Surat Teguran II No. PKC/02/639/R tanggal 26 November 2013;
  - c. Surat Teguran III No. PKC/02/032/R tanggal 28 Januari 2014;
  - d. Surat Teguran IV No. PKC/02/093/R tanggal 26 Pebruari 2014;Dimana atas dasar permohonan-permohonan tersebut oleh TERGUGAT I telah diberikan kelonggaran untuk dapat menyelesaikan kewajibannya

Hal 32 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



sesuai dengan permohonan-permohonan penundaan yang disampaikan oleh PENGGUGAT, namun hingga batas waktu yang ditetapkan PENGGUGAT tidak terdapat realisasi penyelesaian kewajibannya;

- Berdasarkan hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada TERGUGAT I dimana telah diberikan kesempatan namun maksud baik dari TERGUGAT I tidak digunakan oleh PENGGUGAT;

DALAM REKONPENSI :

- Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI yang tidak melakukan pembayaran kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit maka sudah jelas bahwa TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan Wanprestasi kepada PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT I KONPENSI;
- Bahwa jelas TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI tidak memiliki itikad tidak baik untuk melakukan penyelesaian kewajiban pembayaran hutangnya dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT I KONPENSI karena tidak bisa mengopersikan kembali dananya kepada masyarakat;
- Bahwa TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI adalah debitur macet yang memiliki itikad tidak baik dan masih memiliki kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT I KONPENSI sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 adalah sebesar Rp.1.749.185.847,-;
- Bahwa kepada TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI diperintahkan untuk melakukan pembayaran dengan sekaligus dan seketika atas kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT I KONPENSI sebesar Rp.1.749.185.847,- paling lambat 1 bulan setelah perkara a quo diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat/Pembanding dipersidangan telah mengajukan bukti berupa surat, yaitu : P.1 s/d P.4, serta 1 (satu) orang saksi, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya

Hal 33 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



atas gugatan Penggugat tersebut dipersidangan telah mengajukan bukti surat, yaitu untuk Tergugat I, berupa bukti T.I-1 s/d/ T.I-9, Tergugat II, berupa bukti T.II-1 s/d T.II-8 dan Turut Tergugat, berupa bukti TT.1 s/d TT.2;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan dipersidangan tersebut, baik bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, maupun bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSASI :

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, baik yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, maupun bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan akan dalilnya gugatannya yang menyatakan: perbuatan Tergugat I yang telah dibantu Tergugat II, yang telah melakukan pelelangan terhadap jaminan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah Objek atas nama DAMAN HURI, adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.1 s/d P.4 jo. Bukti surat T.I-1 a s/d T.I-1 f, terbukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum Perikatan dalam Pemberian Fasilitas Kredit kepada CV. Karya Sejahtera dimana Penggugat merupakan Direktur dari CV. Karya Sejahtera tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I tersebut, Penggugat telah menyerahkan barang jaminan asset tanah dan bangunan kepada Tergugat I (bukti T.I-2 dan T.I-3);

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I – 4, berupa print out rekening koran dari Penggugat periode Nopember 2013 sampai dengan Januari 2016, ternyata Penggugat tidak dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka Tergugat I melakukan teguran kepada Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajibannya (bukti T.I -5);



Menimbang, bahwa upaya yang dilakukan oleh Tergugat I terkait obyek Hak Tanggungan merupakan hak dari Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, untuk melakukan penjualan obyek sengketa Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila Penggugat wanprestasi terhadap apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I – 6, bukti surat T.I – 7 b dan bukti surat T.I – 8, jo bukti surat T.II – 2, bukti surat T.II – 3, bukti surat T.II – 4, T.II – 5 serta bukti surat T.II – 7, ternyata atas permintaan dari Tergugat I, Tergugat II telah melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I terhadap obyek Hak Tanggungan dalam Pemberian Fasilitas Kredit kepada CV. Karya Sejahtera, adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, baik yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, maupun bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas. Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan akan dalilnya gugatannya yang menyatakan : perbuatan Tergugat I yang telah dibantu Tergugat II yang telah melakukan pelelangan terhadap jaminan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah objek atas nama DAMAN HURI, adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan akan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi/Pembanding dinyatakan untuk ditolak seluruhnya dan Penggugat/Pembanding dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;



**DALAM REKONPENSİ :**

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ yang tidak melakukan pembayaran kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, maka sudah jelas bahwa TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ telah melakukan Wanprestasi kepada PENGGUGAT REKONPENSİ/ TERGUGAT I KONPENSİ;

Bahwa oleh karena TERGUGAT REKONPENSİ/ PENGGUGAT KONPENSİ adalah debitur macet yang memiliki itikad tidak baik dan masih memiliki kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT I KONPENSİ sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 adalah sebesar Rp.1.749.185.847,-, maka kepada TERGUGAT REKONPENSİ/ PENGGUGAT KONPENSİ diperintahkan untuk melakukan pembayaran dengan sekaligus dan seketika atas kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT I KONPENSİ sebesar Rp.1.749.185.847,- paling lambat 1 bulan setelah perkara a quo diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan didalam mempertimbangkan gugatan Konpensi, telah terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum Perikatan dalam Pemberian Fasilitas Kredit kepada CV. Karya Sejahtera dimana Penggugat merupakan Direktur dari CV. Karya Sejahtera tersebut;

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat tidak dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut, sehingga Tergugat I dengan dibantu Tergugat II, telah melakukan pelelangan terhadap jaminan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah Objek atas nama DAMAN HURI;

Menimbang, bahwa dengan dilakukannya pelelangan terhadap jaminan Penggugat tersebut, adalah dimaksudkan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit tersebut;

Hal 36 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



Menimbang, dipersidangan Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi masih mempunyai kewajibannya kepada PENGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT I KONPENS I sebesar Rp.1.749.185.847,-;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dilakukan pelelangan atas jaminan Tergugat Rekonpensi tersebut, maka adalah tidak beralasan apabila PENGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT I KONPENS I dinyatakan masih berkewajiban kepada Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi sebesar Rp.1.749.185.847,-;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam gugatan Rekonpensi ini, haruslah dinyatakan nihil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor : 69/Pdt.G/2015/PN Pkl, tanggal 10 Mei 2016, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi /Tergugat Rekonpensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 69/Pdt.G/2015/PN Pkl, tanggal 10 Mei 2016, yang dimohonkan banding tersebut;

**Mengadili Sendiri :**

**DALAM KONPENS I :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 37 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



**DALAM REKONPENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :**

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari SELASA tanggal 18 OKTOBER 2016, oleh kami RANGKILEMBA LAKUKUA, S.H.M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, RETNO PUDYANINGTYAS, S.H. dan MURDIYONO, S.H.M.H. masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari RABU tanggal 26 OKTOBER 2016 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan AINI ZULFAH, SH. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

RETNO PUDYANINGTYAS, S.H.

ttd.

MURDIYONO, S.H.M.H.

Hakim Ketua,

ttd.

RANGKILEMBA LAKUKUA, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

AINI ZULFAH, S.H.

Hal 38 putusan. No.355/Pdt/2016/PT SMG



Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan : Rp. 6.000,-
  2. Redaksi Putusan : Rp. 5.000,-
  3. Biaya Pemberkasan : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah).