



PUTUSAN

Nomor : 520/PDT/2016/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat Banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**FX. EDHI PRANOWO, S.Sos, M.Si.**, lahir di Salatiga tanggal 2 Juni 1953, agama Katholik, pekerjaan Pensiunan, beralamat di Jl. Taman Sekar Jagad Nomor 9 RT. 004 RW. 028 Kelurahan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 037/AA-PDT/11/2016/SMG tanggal 18 Februari 2016 telah memberi kuasa kepada Ari Widiyanto, S.H., dan Anung Adityatjahja, S.H., Advokat pada Kantor AA & Partners, berkedudukan di jalan Puspogiwang I/ 36 Semarang, selanjutnya disebut semula **PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI**, sekarang **PEMBANDING** ;

**M e l a w a n :**

- 1. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT "JATENG"**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Kartini Nomor 11 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muharsuko Wirono, S.H., M.H., Ahmad Rudi Firdaus, S.H., Ahmad Muthohar, S.H., dan Gandung Suprpto, S.H., Advokat dan konsultan hukum, berkantor di Kantor Advokat Badan Pembelaan dan Konsultan Hukum (BPKH) MKGR Jateng Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 23 Semarang, berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2016, selanjutnya disebut semula **TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI**, sekarang **TERBANDING I** ;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL)**, beralamat di Gedung Keuangan Negara II lantai 4 Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dharmasetiawan H (Kepala KPKNL Semarang), Nurachman (Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Semarang),

Halaman 1 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.



Semarang), Yayuk Muji Rahayu (Pelaksana pada KPKNL Semarang), Dwi Rahayu Suprpti (Pelaksana pada KPKNL Semarang), Budi Satrio (Pelaksana pada KPKNL Semarang), Erny Rianawati (Pelaksana pada KPKNL Semarang), Deny Ariyanto (Pelaksana pada KPKNL Semarang) dan Nurul Fatmawati (Pelaksana pada KPKNL Semarang), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-225/MK.6/2016 tanggal 23 Maret 2016 selanjutnya disebut semula **TERGUGAT II KONPENSI / TURUT TERGUGAT REKONPENSI**, sekarang **TERBANDING II** ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 7 Desember 2016 Nomor : 520/PDT/2016/PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis tanggal 1 Pebruari 2017 No. 520/Pdt/2016/PT SMG Tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah membaca berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor: 72/Pdt.G/2016/PN.Smg. beserta lampiran-lampirannya ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 19 Pebruari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Pebruari 2016 dalam Register Nomor 72/PDT.G/2016/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2014 Penggugat mengajukan pinjaman sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 31 yang dibuat di hadapan Notaris Tri Joko Subandrio, S.H. Bahwa untuk keperluan kredit dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan kredit berupa benda tidak bergerak, yaitu Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 9855 terletak di Kelurahan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan Kota Semarang seluas lebih kurang dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi ( $\pm$  237 m<sup>2</sup>) diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 16 Desember 1994 Nomor 13679/1994, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 1101.0404.712 terletak di:

Halaman 2 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Propinsi : Jawa Tengah;
- Kota : Semarang;
- Kecamatan : Pedurungan;
- Kelurahan : Tlogosari Kulon;
- Jalan : Sekar Jagad 10;

Berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan/ atau tertanam di atasnya, yang setempat dikenal dengan nama rumah di jalan Sekar Jagad No. 10 RT. 004 RW. 028 Perumnas Tlogosari kelurahan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. [vide alat bukti kode P.1];

2. Bahwa kemudian untuk keperluan mengembangkan usahanya, pada bulan Oktober 2014 Penggugat mengajukan tambahan pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dengan jaminan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3845/ Tlogosari Kulon seluas lebih kurang tujuh ratus enam puluh meter persegi ( $\pm$  760 m<sup>2</sup>). Sebagaimana termuat dalam Surat Ukur tanggal 26 Oktober 2004 Nomor 147/Tlogosari Kulon/2004 terletak di:

- Propinsi : Jawa Tengah;
- Kecamatan : Pedurungan;
- Kelurahan : Tlogosari Kulon;

Tercatat atas nama FX. Edhi Pranowo, S.Sos.,M.Si. [vide alat bukti kode P.3];

3. Bahwa apabila berdasarkan Informasi Nilai Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 3 Maret 2015, nilai tanah SHM 3845/ Tlogosari Kulon yang dijadikan jaminan kredit dimaksud butir 2 di atas adalah senilai Rp2.250.000,-/ m<sup>2</sup> (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi) atau total senilai Rp1.710.000.000,- (satu milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) [vide alat bukti kode P.4];
4. Bahwa sekiranya pada bulan Desember 2014 Penggugat mengalami kesulitan membayar angsuran dikarenakan usaha Penggugat mengalami penurunan dan juga Penggugat telah menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh teman bisnis Penggugat;
5. Bahwa karena Penggugat merasa kesulitan membayar angsuran tersebut, Penggugat telah beberapa kali mengajukan permohonan kepada Tergugat I agar bersedia melakukan upaya penyelamatan kredit Penggugat. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menyampaikan kepada Tergugat I agar bersedia melakukan penjadwalan ulang/ rescheduling atau restrukturisasi

Halaman 3 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.



terhadap perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 dan Oktober 2014 tersebut, namun Tergugat I selalu menolak;

6. Bahwa setiap kali Penggugat meminta penjadwalan ulang kredit tersebut, Tergugat I justru meminta agar Penggugat bersedia menjual obyek jaminan perjanjian kredit bulan Oktober 2014 yaitu SHM 3845/ Tlogosari Kulon tersebut kepada Tergugat I dan hasil penjualan obyek jaminan harus digunakan untuk melunasi sisa hutang Penggugat dimaksud dalam perjanjian kredit bulan Oktober 2014 yaitu sebesar Rp605.000.000,- (enam ratus lima juta rupiah);
7. Bahwa selanjutnya tanggal 1 Februari 2016, Tergugat I mengirim kepada Penggugat Surat nomor 150/SMG/11/2016 perihal pemberitahuan lelang obyek jaminan perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 (yaitu SHM 9855/ Tlogosari Kulon). Bahwa kepada Penggugat, Tergugat I menyampaikan lelang terhadap obyek jaminan SHM 9855/ Tlogosari Kulon tersebut dapat ditangguhkan dan bahkan Tergugat I akan melakukan penjadwalan ulang perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 namun dengan syarat Penggugat harus terlebih dahulu menjual obyek jaminan SHM 3845/ Tlogosari Kulon kepada Tergugat I dan hasil penjualan digunakan untuk kompensasi menutup/ melunasi hutang perjanjian kredit bulan Oktober 2014;
8. Bahwa Tergugat I menetapkan harga pembelian obyek jaminan SHM 3845/ Tlogosari Kulon adalah sebesar Rp725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah). Bahwa harga tersebut jauh di bawah dari harga pasaran obyek jaminan, belum lagi semua biaya dan pajak-pajak dibebankan kepada Penggugat, namun karena Tergugat I berjanji akan melakukan rescheduling perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014, maka Penggugat terpaksa menyetujui pembelian obyek jaminan tersebut dengan harapan setelah dilakukan pelunasan hutang perjanjian kredit bulan Oktober 2014, Tergugat I akan segera melakukan penjadwalan ulang perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 tersebut;
9. Bahwa akhirnya pada tanggal 16 Februari 2016, Penggugat menjual obyek jaminan SHM 3845/ Tlogosari Kulon kepada Tergugat I dan hasil penjualan obyek jaminan tersebut digunakan untuk melunasi hutang perjanjian kredit bulan Oktober 2014 [vide alat bukti kode P.5];
10. Bahwa setelah jual beli obyek jaminan SHM 3845/ Tlogosari Kulon dilaksanakan, Penggugat telah menanyakan kepada Tergugat I perihal rencana penjadwalan ulang perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014, tapi Tergugat I selalu menghindar. Bahkan Penggugat justru tidak menyangka



ternyata Tergugat I telah beriktikad buruk mengelabui Penggugat dan melalui Tergugat II tetap akan melakukan lelang obyek jaminan SHM 9855/ Tlogosari Kulon pada tanggal 23 Februari 2016;

#### TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUMNYA PARA TERGUGAT

11. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 dan perjanjian kredit bulan Oktober 2014, Penggugat telah beberapa kali menyampaikan permintaan kepada Tergugat I agar Tergugat I melakukan upaya penyelamatan kredit Penggugat, tapi Tergugat I selalu menolak sehingga Tergugat I telah melanggar kewajiban hukum Tergugat I sendiri dan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan Bank Indonesia tentang pemberian kredit, Kualitas Aktiva Produktif dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan wujud iktikad tidak baik Tergugat I dalam memberikan kredit kepada Penggugat, Tergugat I mengabaikan prinsip-prinsip dasar pemberian kredit dan bahkan cenderung melakukan penyesatan hukum untuk tujuan memperoleh keuntungan sepihak yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I tetap melakukan lelang obyek jaminan SHM 9855/ Tlogosari Kulon padahal Penggugat telah beriktikad baik menjual SHM 3845/ Tlogosari Kulon adalah merupakan bentuk iktikad tidak baik Tergugat I dalam melakukan pembinaan terhadap nasabah sesuai yang dipersyaratkan perbankan dan telah bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan dalam masyarakat, sehingga telah berakibat merugikan Penggugat;
14. Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan surat nomor S-228/WKN 09/KNL.01/2016 tanggal 22 Januari 2016 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, telah tidak mempertimbangkan hukumnya secara cermat, dan semata-mata hanya memenuhi keinginan Tergugat I. Tergugat II tidak memeriksa secara cermat apakah Tergugat I telah melakukan upaya-upaya yang seharusnya dilakukan terlebih dahulu untuk menyelamatkan kredit Penggugat dan surat penetapan tersebut tidak mempertimbangkan iktikad baik Penggugat melakukan pembayaran dan pelunasan hutangnya, sehingga telah menciderai rasa keadilan masyarakat sehingga sudah



sepatutnya Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang tersebut dibatalkan;

15. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas senyatanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat;

**PERBUATAN MELANGGAR HUKUMNYA PARA TERGUGAT  
MENGAKIBATKAN PENGGUGAT MENDERITA KERUGIAN**

16. Bahwa perbuatan melanggar hukumnya Para Tergugat sebagaimana telah terurai pada posita di atas adalah perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga apabila berdasarkan ketentuan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, Para Tergugat seharusnya mengganti kerugian kepada Penggugat;
17. Bahwa perbuatan Tergugat I menjanjikan seolah akan melakukan rescheduling dengan tujuan memperoleh obyek jaminan SHM 3845/Tlogosari Kulon dengan harga murah adalah merupakan bentuk upaya penyesatan dalam melakukan perjanjian, yang berakibat Penggugat menderita kerugian karena kehilangan memperoleh pendapatan sebesar Rp985.000.000.- (Sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah) apabila obyek jaminan itu dijual sesuai harga pasar menurut butir 3 di atas;
18. Bahwa karena Perbuatan Para Tergugat sebagaimana terurai dalam posita di atas telah mengakibatkan kerugian immaterial bagi Penggugat, berupa rasa tidak nyaman, menderita pencitraan yang tidak baik, menurunnya reputasi nama baik Penggugat, sehingga oleh karenanya kerugian immaterial dimaksud adalah sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
19. Bahwa oleh karena Gugatan ini berdasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal terurai di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
3. Membatalkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

228/WKN 09/KNL.01/2016 tanggal 22 Januari 2016 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dengan segala akibat hukumnya;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat yang keseluruhan berjumlah Rp1.985.000.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah);
5. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi maupun Verzet;
6. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan asas peradilan yang baik (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI:**

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil gugatan Penggugat satu persatu, tetapi hanya terhadap dalil gugatan yang berkaitan terhadap Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat mendapatkan Kredit dari Tergugat I sejak Desember 2012 sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu 4 tahun (19/12/2012 s/d 19/12/2016) dengan jaminan SHGB No. 1209 dan SHM No. 778, terhadap kredit tersebut pada tanggal 29 Mei 2013 Penggugat telah melunasi;
4. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2013 Penggugat mendapatkan Kredit lagi dari Tergugat I sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu 4 tahun (27/6/2013 s/d 27/6/2017) dengan jaminan SHM No. 646;
5. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2014 Kredit Penggugat point 4 dilakukan Top Up menjadi Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 4 tahun (20/1/2014 s/d 20/1/2018) dengan jaminan SHM No. 9855, sedangkan jaminan SHM No. 646 (agunan point 4) diambil oleh Penggugat, selanjutnya jaminan Kredit tertanggal 20 Januari 2014 sebesar Rp500.000.000,- berupa SHM No. 9855 berdasarkan Akta Perjanjian

Halaman 7 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.



Kredit No. 31 tertanggal 20 Januari 2014, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Tri Joko Subandrio, S.H. diikuti dengan:

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 1956/ 2014;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/ 2014 tertanggal 20 Januari 2014 (posita Penggugat angka 1);

Dengan angsuran perbulannya sebagaimana Pasal 3 Akta Perjanjian Kredit No. 31 tertanggal 20 Januari 2014 adalah sebesar Rp15.916.700,- (lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu tujuh ratus rupiah);

6. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2013 Penggugat mengajukan Kredit lagi kepada Tergugat I sebesar Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu 4 tahun (08/10/2013 s/d 08/10/2017) dengan menggunakan jaminan SHM No. 3845, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 8 Oktober 2013 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Tri Joko Subandrio, S.H. (posita Penggugat angka 2);
7. Bahwa Penggugat sejak 1 September 2014 tidak melakukan pembayaran angsuran, sehingga staff Tergugat I beberapa kali mendatangi Penggugat dengan maksud agar Penggugat membayar kewajiban angsuran kepada Tergugat I untuk ke 2 (dua) Kreditnya, namun saat itu Penggugat hanya janji-janji saja tanpa ada realisasinya;
8. Bahwa tunggakan Kredit Penggugat sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM No. 9855, hingga 11 April 2016 sebesar Rp950.493.244,85,- (sembilan ratus lima puluh juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat rupiah koma delapan puluh lima sen) berupa sisa pokok, tunggakan bunga, denda terhadap keterlambatan pembayaran Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan I, II dan III kepada Penggugat, namun hingga saat ini Penggugat belum melakukan pembayaran kepada Tergugat I;
9. Bahwa Tunggakan Kredit Penggugat yang sebesar Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan SHM No. 3845 hingga 16 Pebruari 2016 sebesar Rp1.203.443.720,- (satu milyar dua ratus tiga juta empat ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus dua puluh rupiah), berupa sisa pinjaman Rp604.692.658,- tunggakan bunga Rp211.435.713,44 accural bunga Rp1.683.321,61 dan Denda Rp385.632.027,78;
10. Bahwa Penggugat berniat menyelesaikan tunggakan Kredit sebagaimana angka 9 di atas, atas niat baik dan keinginan Penggugat menyelesaikan



tunggakan Kreditnya maka Tergugat I memberikan keringanan pelunasan kepada Penggugat hanya membayar sebesar Rp605.000.000,- (enam ratus lima juta rupiah) dari kewajiban sebesar Rp1.203.443.720,- (satu milyar dua ratus tiga juta empat ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus dua puluh rupiah), Tergugat I memberikan pembebasan tunggakan bunga, bunga berjalan dan denda kepada Penggugat sebesar Rp598.443.720,- (lima ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus dua puluh rupiah);

11. Bahwa pada tanggal 16 Pebruari 2016 Penggugat melunasi hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp605.000.000,- (enam ratus lima juta rupiah), selanjutnya Penggugat pada tanggal 16 Pebruari 2016 telah menerima dokumen-dokumen yang dijadikan agunan kepada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No. 3845/ Tlogosari beserta dokumen lainnya;
12. Bahwa terhadap pelunasan dari Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan Surat Keterangan Lunas No. 240/SMG/II/2016 tertanggal 16 Pebruari 2016, sejak saat itu Kredit Penggugat kepada Tergugat I tersisa 1 (satu) Kredit yaitu Kredit pinjaman sebesar Rp500.000.000,- tertanggal 20 Januari 2014 dengan jaminan SHM No. 9855;
13. Bahwa Tergugat I menolak posita Penggugat angka 6, 7 8, 9, 10 dan 17, karena Tergugat I tidak pernah tahu menahu atau terlibat tentang penjualan Obyek SHM No. 3845/ Tlogosari Kulon, karena setelah Penggugat melunasi hutangnya pada tanggal 16 Pebruari 2016 dan selanjutnya Penggugat mengambil dokumen-dokumen agunannya, Tergugat I tidak mengetahui secara pasti tanah milik Penggugat tercatat dalam SHM No. 3845/ Tlogosari kulon dijual oleh Penggugat kepada pihak lain;
14. Bahwa penjualan obyek SHM No. 3845/ Tlogosari kulon, sepenuhnya kewenangan dan otorisasi Penggugat baik penentuan harga, mencari pembeli dan menentukan Notaris adalah sepenuhnya dilakukan oleh Penggugat sendiri, Tergugat I tidak pernah terlibat atau dilibatkan dalam penjualan SHM No. 3845/ Tlogosari Kulon milik Penggugat, baik mengenai penentuan harga jual, menunjuk pembeli maupun hal lainnya yang berkaitan dengan jual beli SHM No. 3845/ Tlogosari Kulon, untuk itu sangat mengada ada jika Penggugat meminta ganti selisih harga jual kepada Tergugat I sebesar Rp985.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah), untuk itu tuntutan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat I layak untuk ditolak atau dikesampingkan;



15. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita Penggugat angka 11 dan 12 yang mendalilkan Tergugat I telah melanggar kewajiban hukum Tergugat I sendiri dan dianggap bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia berupa Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPPP tanggal 29 Mei 1993, kecuali itu Tergugat I dituduh telah melakukan penyesatan Hukum untuk tujuan memperoleh keuntungan sepihak yang mengakibatkan kerugian Penggugat, untuk itu Tergugat I *mensomier* kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya angka 11 dan 12, apabila Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatan tersebut, maka sudah layak jika dalil posita angka 11 dan 12 untuk ditolak atau dikesampingkan;
16. Bahwa Tergugat I melakukan lelang terhadap obyek agunan SHM No. 9855/ Tlogosari Kulon pada tanggal 23 Pebruari 2016 adalah sudah benar hal ini sebagaimana amanat Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda Benda yang berkaitan dengan Tanah, karena terbukti Penggugat sejak 20 Juni 2014 s/d 20 Pebruari 2016 tidak melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, hanya pada tanggal 18 Pebruari 2016 Penggugat menyetor sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) ke tabungan Penggugat di Tergugat I, penyetoran tersebut oleh Tergugat I dikurangkan sisa pokok pinjaman, selanjutnya hingga saat ini Penggugat tidak lagi melakukan kewajiban membayar kepada Tergugat I;
17. Bahwa karena Penggugat telah wanprestasi dengan tidak membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I atas agunan SHM No. 9855/ Tlogosari Kulon, kewajiban Penggugat kepada Tergugat I hingga 11 April 2016 sebesar Rp950.493.244,85,- (sembilan ratus lima puluh juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat rupiah koma delapan puluh lima sen), kewajiban tersebut akan selalu bertambah apabila Penggugat tidak segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I;
18. Bahwa Tergugat I menolak posita gugatan Penggugat angka 16, yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Pebuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Tergugat I tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, seseorang dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan itu harus melawan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ada kerugian;
  - Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
  - Ada Kesalahan (*schuld*);
19. Perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I tidaklah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, untuk itu Tergugat I *mensomier* kepada Penggugat untuk membuktikan Perbuatan Melanggar Hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat I, apabila Penggugat tidak mampu membuktikannya, maka posita angka 16 layak untuk ditolak atau dikesampingkan;
20. Bahwa dengan tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka Tergugat I Menolak posita gugatan Penggugat angka 18 yang meminta ganti rugi immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), ganti rugi tersebut adalah tidak berdasar dan mengada-ada, untuk itu posita gugatan Penggugat angka 18 layak untuk ditolak atau dikesampingkan;

### DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa Tergugat I dalam Kompensi selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dalam Gugatan Rekonpensi, sedangkan Penggugat dalam Kompensi selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensi;
2. Bahwa semua alasan-alasan yang termuat dalam bab Kompensi, mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Rekonpensi ini;
3. Bahwa bidang usaha Penggugat Rekonpensi didasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/POJK.03/2014 tertanggal 18 Nopember 2014 Pasal 1 ayat (1) dan berdasarkan Undang Undang No 10 tahun 1998 perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Bab I pasal 1 ayat (2);
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk Kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, oleh karena itu Penggugat Rekonpensi perlu menjaga Kejujuran, memberikan Citra Positif kepada masyarakat dan menjaga kepercayaan kepada masyarakat;
5. Bahwa terhadap kredit Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 4 tahun (20/1/2014 s/d 20/1/2018) dengan jaminan SHM No.

Halaman 11 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.



9855 sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 31 tertanggal 20 Januari 2014 dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Tri Joko Subandrio, S.H., dimana Tergugat Rekonpensi sejak tanggal 20 Juni 2014 hingga April 2016 tidak melakukan pembayaran rutin sehingga kewajiban Tergugat Rekonpensi per April 2016 sebesar Rp950.493.244,85,- (sembilan ratus lima puluh juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat rupiah koma delapan puluh lima sen), dan kewajiban tersebut akan selalu bertambah apabila Tergugat Rekonpensi tidak segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Penggugat Rekonpensi;

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi berhak melakukan lelang terhadap agunan SHM No. 9855 disebabkan Tergugat Rekonpensi tidak melakukan pembayaran kewajiban hutang kepada Penggugat Rekonpensi, hal ini sebagaimana amanat Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda Benda yang berkaitan dengan Tanah, sehingga lelang terhadap obyek agunan SHM No. 9855/ Tlogosari Kulon adalah sudah benar;
7. Bahwa adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi ini dapat mengakibatkan Citra, Kredibilitas dan Kepercayaan Masyarakat kepada Penggugat Rekonpensi jadi berkurang, dimana selama ini Penggugat Rekonpensi telah membangun Nama Baik, Kepercayaan dan Citra Positif kepada masyarakat sejak tahun 1991, adanya gugatan *a quo* dapat menjadikan kepercayaan masyarakat untuk menabung maupun kredit kepada Penggugat Rekonpensi jadi berkurang, hal ini sangatlah merugikan Penggugat Rekonpensi;
8. Bahwa adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi yang akibatnya dapat merugikan Penggugat Rekonpensi, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, seseorang dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi syarat sebagai berikut :
  - Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - Ada kerugian;
  - Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
  - Ada Kesalahan (*schuld*)
9. Bahwa Penggugat Rekonpensi memahami seseorang yang merasa dirugikan Hak Keperdataannya maka berhak mengajukan Gugatan di Pengadilan, namun juga perlu dipahami gugatan yang diajukan ke



Pengadilan harus benar dan berdasar hukum, gugatan tidak boleh asal-asalan apalagi mengada-ada, karena gugatan yang tidak berdasar hukum dan berkesan fitnah akibatnya dapat merugikan pihak lain dalam hal ini pihak yang dirugikan adalah Penggugat Rekonpensi;

10. Bahwa Penggugat Rekonpensi meyakini gugatan Tergugat Rekonpensi dalam perkara *a quo* adalah tidak benar, tidak berdasar hukum dan terkesan mengada-ada, cenderung memfitnah dan tendensius mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi, gugatan Tergugat Rekonpensi mengenai pinjaman kepada Penggugat Rekonpensi yaitu pinjaman dengan agunan SHM No. 9855/ Tlogosari Kulon sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pinjaman dengan agunan SHM No. 3845/ Tlogosari Kulon sebesar Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), dalam gugatannya Tergugat Rekonpensi mendalilkan Lelang yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi terhadap SHM No. 9855/ Tlogosari Kulon tertanggal 23 Pebruari 2016 dan adanya penjualan terhadap agunan SHM No. 3845/ Tlogosari Kulon dianggap sebagai bentuk itikad tidak baik Tergugat I (posita gugatan Kompensi angka 13), yang Tergugat Rekonpensi dalilkan dalam gugatan dalam Kompensi adalah tidak berdasar hukum dan mengada-ada, sehingga gugatan *a quo* sangat merugikan Penggugat Rekonpensi. Padahal nyata-nyata obyek SHM No. 3845/ Tlogosari Kulon dijual sendiri oleh Tergugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi juga menentukan harga dan menentukan pembeli sendiri;
11. Bahwa karena terbukti gugatan Tergugat Rekonpensi adalah tidak benar, tidak berdasar hukum dan mengada-ada sehingga gugatan *a quo* dapat merugikan Penggugat Rekonpensi sehingga tindakan yang merugikan pihak lain adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi melahirkan hak bagi Penggugat Rekonpensi untuk menuntut ganti kerugian dan biaya-biaya kepada Tergugat Rekonpensi, oleh karenanya cukup beralasan bagi Penggugat Rekonpensi untuk meminta ganti rugi immateriii dan Materiil kepada Tergugat Rekonpensi;
13. Bahwa Kerugian Immateriil Penggugat Rekonpensi jika dinilai dengan uang sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), kerugian immaterial ini layak dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi yang telah merugikan dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonpensi;



14. Bahwa kecuali kerugian immaterial yang ditanggung oleh Penggugat Rekonpensi, ada juga Kerugian Materiil yaitu berupa biaya operasinal dan biaya Pengacara untuk menghadapi gugatan dari Tergugat Rekonpensi, yang mana biaya-biaya tersebut seharusnya tidak dipergunakan untuk biaya Pengacara dan operasionalnya yaitu sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), karena biaya ini dikeluarkan akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonpensi, maka sudah layak biaya-biaya tersebut selanjutnya dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi;
15. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka sekiranya cukup beralasan Tergugat Rekonpensi dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati kami mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima gugatan Penggugat;
2. Membebankan Biaya Perkara kepada Penggugat;

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonpensi yang mengajukan gugatan yang Tidak Benar dan Tidak Berdasar Hukum telah merugikan Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonpensi yang mengajukan gugatan yang Tidak Benar dan Tidak Berdasar Hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah secara hukum lelang yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi terhadap obyek agunan SHM No. 9855/ Tlogosari Kulon disebabkan Tergugat Rekonpensi tidak melakukan pembayaran kewajiban hutang kepada Penggugat Rekonpensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kewajiban hutang kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp950.493.244,85,- (sembilan



ratus lima puluh juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat rupiah koma delapan puluh lima sen), dan kewajiban tersebut akan selalu bertambah apabila Tergugat Rekonpensi tidak segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Penggugat Rekonpensi;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immaterial yang diderita Penggugat Rekonpensi sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) secara langsung dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonpensi sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara langsung dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini setiap hari keterlambatannya sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) secara langsung dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **A t a u**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. EKSEPSI PENGGUGAT SALAH MENGAJUKAN UPAYA HUKUM

Bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru;

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terdaftar di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 November 2016, yang pada intinya keberatan akan dilaksanakannya lelang pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2016;

Bahwa terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk bantahan/perlawanan (verzet) dan bukanlah dalam bentuk gugatan biasa seperti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara



a quo (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977);

Bahwa dalam perkara tersebut eksekusi atas objek lelang belum terlaksana sehingga Penggugat tidak tepat/ salah dalam mengajukan upaya hukum gugatan perkara a quo, maka berdasarkan alasan tersebut serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**3. EKSEPSI PENGGUGAT TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN DAN BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat I namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I (wanprestasi). Hal tersebut telah diakui sendiri oleh Penggugat jika Tergugat I telah memberikan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat karena Penggugat telah wanprestasi.

Berdasar hal tersebut Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya atau sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). (Yurisprudensi MARI No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975);

**4. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO**

4.1. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugatan dari Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Tergugat I, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;



4.2 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, maka gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

5. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL / Gugatan Tidak Jelas atau Kabur

Bahwa Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak menjelaskan Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum mana yang tidak melalui prosedur (fatelijke grond) dan melanggar ketentuan hukum apa (rechtsgrond), sehingga Tergugat II harus membatalkan pelaksanaan lelang;

Bahwa berdasar hal tersebut gugatan Penggugat khususnya yang diajukan pada Tergugat II adalah kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena gugatan obscure libel;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa prosedur lelang atas objek dalam perkara a quo adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu berpedoman pada Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;



4. Bahwa karena Penggugat telah wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau teguran, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996: "Apabila debitur cedera 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 karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "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";
6. Bahwa semua prosedur seperti apa yang ditentukan dalam peraturan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I sebagai pemohon lelang. Syarat-syarat lelang eksekusi hak tanggungan tersebut berdasar Pasal 6 angka 5 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara No. PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelayanan Lelang yaitu:
  - a. Salinan/ foto copy perjanjian kredit;
  - b. Salinan/ foto copy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - c. Salinan/ foto copy perincian tunggakan/ kewajiban utang debitur;
  - d. Salinan/ foto copy bukti bahwa debitur wanprestasi;
  - e. Salinan/ foto copy bukti kepemilikan hak;
  - f. Salinan/ foto copy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;

Sehingga Tergugat II mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang;

7. Bahwa berdasar jawaban Tergugat II di atas semua proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PMK.93/PMK.06/2010 dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yaitu:

## Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
  - Menyatakan sah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan tanggal 30 Agustus 2016 Nomor : 72/Pdt.G/2016/PN.Smg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

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

### I DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### II DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 19 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.171.000,00 (Satu juta Seratus Tujuh puluh Satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding telah mengajukan permintaan banding dengan Akta pernyataan permohonan banding pada tanggal 13 September 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor : 72/Pdt.G/2016/PN.Smg.

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan akta pernyataan permohonan banding telah diberitahukan kepada :

1. Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding I pada tanggal 5 September 2016 ;
2. Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sekarang Terbanding II pada tanggal 5 Oktober 2016

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding, telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 17 Nopember 2016 , dan relas Pemberitahuan serta Penyerahan Memori Banding, kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding I tanggal 21 Nopember 2016, dan kepada Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sekarang Terbanding II pada tanggal 21 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding I telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 24 Nopember 2016 , dan relas Pemberitahuan serta penyerahan Kontra Memori Banding, kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding pada tanggal 25 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas kepada Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding tanggal 04 Nopember 2016, relas pemberitahuan memeriksa berkas kepada Tergugat I

Halaman 20 dari 25 halaman Nomor:520/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Penggugat Rekonpensi sekarang Terbanding I tanggal 4 Nopember 2016, relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Kuasa Tergugat II Konpensi/Turut Tergugat Rekonpensi sekarang Terbanding II tanggal 4 Nopember 2016 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor. 72/Pdt.G/2016/PN.Smg. diajukan oleh Penggugat dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang peraturan Peradilan Ulang di Jawa dan Madura, karenanya permohonan banding dari Pembanding secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sekarang Pembanding dalam Memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa keberatan Pembanding adalah terhadap pelaksanaan perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 dimana Terbanding I telah mengabaikan prinsip-prinsip dasar pemberian kredit ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor. 72/Pdt. G/2016/PN.Smg. dan berkas perkaranya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan-pertimbangan berikut dibawah ini :

### DALAM KONPENSI :

#### Tentang Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat II Konpensi/Turut Tergugat Rekonpensi sekarang Terbanding II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. bahwa keberatan Penggugat adalah tentang lelang, seharusnya diajukan dalam bantahan atau perlawanan ;

Halaman 21 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.



2. bahwa Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, karena Penggugat sebagai debitur sudah wanprestasi ;
3. bahwa penyebutan Tergugat II kurang tepat, karena tidak mengikutkan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq Kawil Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta ;
4. bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena tidak jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan Penggugat/Pembanding dalam gugatannya adalah perbuatan Tergugat-Tergugat /Terbanding-Terbanding , dimana didalilkan Tergugat I/Terbanding I tidak melakukan penjadwalan ulang perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 dengan jaminan tanah milik Penggugat/Pembanding Sertifikat Hak Milik No.9855/Kelurahan Tlogosari Kulon, bahkan Tergugat I /Terbanding I melalui Tergugat II/Terbanding II akan melakukan lelang obyek jaminan kredit dan Tergugat II/Terbanding II telah menerbitkan surat No.S-228/WKN/09/KNL.01/2010 tanggal 22 Januari 2016 tentang penetapan hari dan tanggal Lelang tanpa mempertimbangkan itikad baik Penggugat/Pembanding melakukan pelunasan utang, pada hal Penggugat/Pembanding telah menjual tanah milik Penggugat /Pembanding Sertifikat Hak Milik No. 3845/Kelurahan Tlogosari Kulon kepada Tergugat I/Terbanding I dengan harga yang ditetapkan untuk melunasi hutang Penggugat/Pembanding dalam perjanjian kredit bulan Oktober 2014, sesuai syarat yang telah dimintakan Tergugat I/Terbanding I untuk melakukan pejadwalan ulang perjanjian kredit tanggal 20 Januari 2014 ;

Menimbang, bahwa posita gugatan Penggugat/Pembanding sebagaimana dimaksud adalah mengenai perbuatan ingkar janji, bertentangan dengan petitum gugatannya yaitu perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selain itu sesuai putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Agustus 1975 No. 995 K/SIP/1975, Penggugat/Pembanding selaku



debitur hanyalah sekedar mempunyai kewajiban yaitu kewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, in casu Tergugat I/Terbanding I, sedangkan bagi pengajuan gugatan disyaratkan harus ada hak yang dilanggar orang lain untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat II/Terbanding II angka 2 dan 4 beralasan sehingga harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II/Terbanding II angka 2 dan 4 akan dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Tentang Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat/Pembanding adalah seperti diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II/Terbanding II dikabulkan sebagian maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa karenanya gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima maka biaya perkara dibebankan kepadanya dalam kedua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor. 72/Pdt.G/2016/PN.Smg. dapat dipertahankan sehingga dalam tingkat banding akan dikuatkan ;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Konpensasi sebagai Penggugat dalam Rekonpensasi telah mengajukan gugatan Rekonpensasi terhadap Penggugat dalam Konpensasi sebagai Tergugat dalam Rekonpensasi ;

Menimbang, bahwa gugatan dalam Rekonpensasi didasarkan pada inti gugatan dalam Konpensasi, oleh karena itu dengan tidak diterimanya gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Kompensi, gugatan Rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima maka Penggugat dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yaitu sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor. 72/Pdt.G/2016/PN.Smg. dapat dipertahankan sehingga dalam tingkat banding akan dikuatkan ;

Memperhatikan ketentuan dari peraturan perundang undangan yang berlaku antara lain HIR ;

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

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding tersebut ;

### DALAM KOMPENSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor. 72/Pdt.G/2016/PN.Smg. yang dimohonkan banding ;

### DALAM REKONPENSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Agustus 2016 Nomor. 72/Pdt.G/2016/PN.Smg. yang dimohonkan banding ;

### DALAM KOMPENSI dan REKONPENSI :

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **Selasa** , tanggal **7 Pebruari 2017** oleh kami, **HARI ALMUSAHADI, S.H.**, Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, dengan **H. ANTONO**

Halaman 24 dari 25 halaman Nomor:520/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**RUSTONO, S.H. M.H.**, dan **LAURENSIUS SIBARANI, S.H.** sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 7 Desember 2016 Nomor : 520/PDT/2016/PT.SMG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari : **Kamis** , tanggal **9 Pebruari 2017** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **WAHID HASYIM, S.H.** Panitera Pengganti tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

**Hakim - Hakim Anggota ,**

**Hakim Ketua Majelis ,**

TTD.

TTD.

**H. ANTONO RUSTONO, S.H. M.H.,**

**HARI ALMUSAHADI, S.H.,**

TTD.

**LAURENSIUS SIBARANI, S.H.,**

**Panitera Pengganti,**

TTD.

**WAHID HASYIM, S.H.**

Biaya-biaya ;

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1. Meterai putusan          | Rp. 6.000,-                                    |
| 2. Redaksi putusan          | Rp. 5.000,-                                    |
| 3. <u>Biaya pemberkasan</u> | <u>Rp.139.000,-</u>                            |
| Jumlah                      | Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). |

Halaman 25 dari 25 halaman Nomor:520/PDT/2016/PT.SMG.