



PUTUSAN

Nomor 25/PDT/2017/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

SAFRUDIN, bertempat tinggal di Kebaharan Dukuh RT. 004/RW. 004, Kelurahan Lopang, Kecamatan Serang, Kota Serang, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. Syafaruddin Telaumbanua, S.H. Advokat & Konsultan Hukum SYAFARUDDIN TELAUMBANUA, S.H. & REKAN, beralamat di Perum Taman Graha Asri Blok C.1 No. 23 Jalan Sayabulu (Lingkar Selatan) Kota Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Agustus 2016;
Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

LAWAN

1. PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL. Tbk PUSAT, berkedudukan di Menara Cyber 2, Lt. 24-25, Jalan HR. Sahid Blok X-5 No. 13 Jakarta Selatan;
Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL. Tbk, berkedudukan di Menara Cyber 2, Lt. 24-25, Jalan HR. Sahid Blok X-5 No. 13 Jakarta Selatan, Cq. Branch Manager UMK PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Rau Serang, berkedudukan di Jalan A.Yani No. 93 Kota Serang-Banten;
Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;
3. PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL. Tbk, berkedudukan di Menara Cyber 2, Lt. 24-25, Jalan HR. Sahid Blok X-5 No. 13 Jakarta Selatan, Cq. Credit Administration UMK PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Rau Serang, berkedudukan di Jalan A Yani No. 93 Kota Serang-Banten;

Halaman 1 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;

4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. Kementerian Keuangan RI, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq. Kantor Wilayah VI DJKN Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Banten, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang, beralamat di Jalan Raya Serang – Cilegon Km. 3, Legok Serang, Serang – Banten;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;

5. ROBIN SUGIANTO, beralamat di Jalan A. Yani No. 17, Rt. 05/Rw. 03, Kelurahan Cimuncang, Kota Serang;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;

6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Jakarta Selatan, Cq. Kanwil Badan Pertanahan Propinsi Banten di Kawasan Perkantoran Pemerintahan Propinsi Banten (KP3B) Kota Serang-Banten, Cq. Badan Pertanahan Kabupaten Serang, di Jalan Letnan Jidun No. 5 Kota Serang-Banten;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 28 April 2017 Nomor 25/PEN.PDT/2017/PT.BTN tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg.tanggal 17 Januari 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Agustus 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 15 Agustus 2016 dalam Register Perkara Perdata Nomor : 67/Pdt.G/2016/PN.Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah SHM No.1768 a/n SAFRUDIN seluas, 787 M2, dan di atasnya telah berdiri bangunan :
 - a) 1 (satu) unit Rumah tinggal permanen berlantai keramik, berdinding beton dan beratap genteng seluas 163,75 M2, dan ditempati Penggugat sebagai tempat tinggal yang telah memiliki Izin Membangun Bangunan (IMB) No.640/02189/V/IMB/BPTBM/2014, tentang Izin Mendirikan Bangunan.
 - b) 2 (dua) unit Gudang permanen berlantai keramik seluas 190 M2, dan dipergunakan Penggugat tempat usaha dagang material bangunan.

Dan tanah seluas 787 M2, terletak di Jln.Ayip Usman, Kebaharan Dukuh, Rt.004/Rw.004, Kel.Lopang, Kec.Serang, Kota Serang-Banten, yang telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Turut Tergugat I, tertanggal 31 Agustus 2015, atas permohonan Tergugat I, II dan III, berdasarkan Surat PEN-248/WKN.06/ KNL.01/2015, telah dikelilingi pagar tembok beton setinggi 2 M, dan selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA.
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, II, dan III, pada tanggal 20 Oktober 2010 telah terjadi Kesepakatan Perjanjian Pinjaman Kredit Modal Usaha dengan No.0001476-SPK-7071-1010, sebesar Rp.20.000.000, (dua puluh juta rupiah).
3. Bahwa sekitar pertengahan April 2011, Tergugat I, II dan III, melihat Penggugat lancar membayar cicilan bulannya, Tergugat I, II dan III kembali menawarkan Top Up Pinjaman Kredit Tahap I kepada Penggugat, dan sebelum Tergugat I, II, dan III, memberikan/menyetujui Pinjaman Kredit Top Up kepada Penggugat, Penggugat telah menjelaskan kepada Tergugat I, II dan III, bahwa Penggugat telah mendapat pinjaman modal usaha dari Bank Rakyat Indonesia Cab.Serang dan masih tersisa cicilannya sebesar Rp.400.000.000.(empat ratus juta rupiah).
4. Bahwa setelah melalui prosedur dan persyaratan yang ditetapkan, Tergugat I, II dan III, menyetujui memberikan Pinjaman Modal Usaha sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan kesepakatan *sisa pinjaman kredit Penggugat di BRI* sebesar Rp.400.000.000. (empat ratus juta rupiah) *ditake over, serta kewajiban membayar hutang pokok ditambah bunga sebesar Rp.20.000.000, (dua puluh juta) per bulannya.*



5. Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut pada point No.4 diatas, pada tanggal 29 April 2011, Tergugat II dan III meminta Penggugat untuk menandatangani Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.7001769-ADDPK-7071-0411, dan Penggugat diminta untuk menyerahkan buku tabungan miliknya, kemudian oleh staf Tergugat II dan III, yang dikenal Penggugat bernama ALEX bersama-sama dengan Penggugat membayar/Take over sisa pinjaman hutang Penggugat ke Bank BRI Cab.Serang sebesar Rp.400.000.000. (empat ratus juta rupiah), selang 3 hari kemudian kembali Penggugat bersama ALEX mengambil jaminan yang dijaminan Penggugat ke Bank BRI Cab.Serang SHM No.1768/Kel.Lopang a.n SAFRUDIN/Penggugat dan diterima ALEX kemudian membawanya ke kantor Tergugat II dan III, yang dijadikan sebagai Jaminan Pinjaman Kredit Penggugat.
6. Bahwa sesampainya Penggugat dan ALEX di kantor Tergugat II, dan III, kemudian staf Tergugat II yang dikenal Penggugat bernama AZIZ dan BAGUS meminta Penggugat harus membayar seluruh hutang-hutang Penggugat kepada pihak ketiga lainnya, seperti Leasing Mobil, Motor, dan Alat-alat rumah tangga, staf Tergugat II tersebut mengatakan mengetahui hutang – hutang Penggugat melalui BI Ceking, Penggugat sontak kaget, dan Penggugat Menolak dengan mengatakan kenapa tidak sejak awal atau sebelum akad kredit saya tandatangi disampaikan/ diberitahukan, saya pinjam kredit untuk menambah modal usaha bukan untuk bayar hutang.
 - Atas penolakan Penggugat untuk membayar hutang Leasing yang tidak diperjanjikan sebelumnya ditolak oleh Tergugat II dan III beserta stafnya bernama AZIZ dan BAGUS mengatakan harus bayar, dengan alasan akad kredit sudah ditandatangani, dan take over sudah dilaksanakan, hutang-hutang wajib dilunas seluruhnya.
7. Bahwa oleh karena ketidak tahuan Penggugat tentang bagaimana langkah yang harus ditempuhnya untuk membatalkan perjanjian kredit tersebut, dengan rasa kekecewaan dan keterpaksaan, Penggugat mengikuti kemauan Tergugat II dan III, untuk membayar hutang-hutang tersebut dengan didampingi oleh Staf Tergugat II dan III yang bernama BAGUS.
 - Atas tindakan Tergugat II dan III, beserta stafnya tersebut, Penggugat saat itu merasa ditipu dan dirugikan, dengan



keterpaksaan dan ketidak tahuan Penggugat tentang hukum, akhirnya Penggugat bersama BAGUS, membayar hutang Leasing sebesar Rp.212.000.000, (dua ratus dua belas juta rupiah), rincian potongan dana pinjaman kredit Penggugat tahap I sebagai berikut:

A. Total dana pinjaman Penggugat sebesarRp.750.000.000,-

B. Potongan dana yang disepakati oleh Penggugat :

a) Dana take over ke BRI sebesar Rp.400.000.000,-

b) Biaya notaris + asuransi + lain-lainRp. 58.000.000,-

Total dana dipotong sesuai kesepakatan bersama sebesar Rp.458.000.000,-

C. Sisa dana yang semestinya diterima oleh Penggugat sebesar Rp.292.000.000,-

D. Pembayaran yang dipaksakan Tergugat I, II, dan III kepadaPenggugat Untuk membayar Leasing yang tidak disepakati sebelumnya :

c) Leasing Trehamas (mobil truck) sebesar Rp.200.000.000.

d) Leasing Adira sebesar Rp. 4.000.000.

e) Spektra alat rumah tangga sebesar Rp. 8.000.000.

Total potongan dana yang dipaksakan Tergugat I,II dan III,

kepada Penggugat Rp.212.000.000.-

Sisa pinjaman kredit yang diterima Penggugat

sebesar Rp. 80.000.000,-

(Delapan puluh juta rupiah).

8. Bahwa dengan keterpaksaan Penggugat menerima sisa pinjaman kredit tahap I dari Tergugat I, II, dan III sebesar Rp.80.000.000. (delapan puluh juta rupiah), Penggugat berjuang agar usaha bisa berjalan, serta membayar cicilan setiap bulannya yang telah disepakati sebesar Rp.20.000.000, (Dua puluh juta rupiah).

9. Bahwa jika dilihat dari sisa pinjaman yang diterimanya, Penggugat hanya mampu bertahan membayar cicilan selama 4 (empat) bulan setelah akad kredit ditandatangani Penggugat (hingga bulan Agustus 2011).

- Bahwa atas pemaksaan yang dilakukan Tergugat II dan III kepada Penggugat sebagaimana diuraikan pada point No.6, No.7 diatas, bukan menambah modal usaha tetapi menimbulkan beban hutang semakin besar, yang akibatnya berdampak semakin tidakmampuannya Penggugat untuk membeli barang material dagangannya, dikarenakan sisa dana pinjaman sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.292.000.000, (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah) setelah dipotong dana take over yang semestinya dinikmati Penggugat namun tidak dinikmati Penggugat dipaksakan untuk membayar hutang yang tidak diperjajikan sebelumnya.

10. Bahwa dengan terjadi kesepakatan perjanjian kredit modal usaha, tahap I antara Penggugat dan Tergugat I, II, dan III, dengan perjanjian kredit No.0001476-SPK-7071-1010, tertanggal 20 Oktober 2010, dengan Perjanjian Perubahan Kredit No.7001769-ADDPK-7071-0411 tanggal 29 April 2011 yang dibuat dibawah tangan/Legalisasi, sebagai jaminan pinjaman kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan berupa :SHM No.1768/Kel.Lopang a/n SAFRUDIN,SE, sebagaimana tertuang dalam Surat Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No.7001769-BSTJ-7071-0411 tertanggal 29 April 2011 :

- Namun Tergugat I, II dan III, tidak menyebutkan luas tanahnya seluas 787 M2, serta tidak merinci di atas tanah tersebut telah berdiri :
 - a. 1 (satu) unit Rumah permanen berlantai keramik, berdingg beton, beratap genteng, seluas 163,75 M2.
 - b. 2 (dua) unit Gudang permanen berlantai keramik seluas 10x19 M2 = 190 M2, tempat Penggugat usaha dagang material bangunan.
 - c. Dan tanah seluas 787 M2 tersebut telah dikelilingi tembok beton setinggi 2 M, terletak di Jln. Ayip Usman Kp. Kebaharan Duku, Rt.004/Rw.004, Kel.Lopang, Kec. Serang, Kota Serang, Prop.Banten, sekarang menjadi objek sengketa.

11. Bahwa Penggugat selain menyerahkan jaminan sebagaimana diuraikan pada point No.10 diatas, Penggugat juga diminta untuk menandatangani Surat Kuasa Untuk Menjual/ Mengalihkan Hak Atas Jaminan No.7001769-SKJ-7071-0411, jelas dan terang benderang pada butir point No.3 disebutkan Jaminan tanah/Tanah dan Bangunan :

- . Bukti Kepemilikan : SHM.
- . Atas Nama : SAFRUDIN.
- . No. Register : 1768.
- . Luas Tanah/Bangunan : 787/386.
- . Jatuh Tempo : -
- . Terletak di : KP.Kebaharan Duku.

12. Bahwa dengan jelas-sejelasnya terlihat perbedaan dari kedua isi Surat sebagaimana diuraikan pada point No.10 dan point No.11 diatas.

Halaman 6 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



- Ketika Tergugat I, II, dan III membuat Bukti Surat Tanda Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan tidak menyebutkan diatas tanah SHM No.1768/Lopang, seluas 787 M2, telah berdiri 1 unit bangunan rumah tinggal permanen seluas 163,75 M2 M2 dan 2 unit bangunan gudang permanen diatasnya dengan luas bangunan 190 M2.
 - Dan ketika membuat Surat Kuasa Untuk Menjual/Mengalihkan Hak Tanggungan dengan jelas merinci luas tanah 787 M2, dan bangunan luas 386 M2, yang telah berdiri diatasnya.
 - ✓ Oleh karena Penggugat ketidak mengertian dampak/akibat yang akan timbul dikemudian hari,atas perbedaan dari kedua isi surat tersebut, Penggugat kemudian ditandatangani saja.
 - ✓ Bahwa dari uraian tersebut diatas dengan jelas dan nyata Tergugat I, II dan III telah melakukan Perbuatan Curang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, oleh karenanya cukup bukti kepada Yang Mulia, Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, II dan III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
13. Bahwa oleh karena Penggugat kekurangan modal usaha, maka sekitar awal bulan Desember 2012, Penggugat berupaya mengajukan permohonan pinjaman modal usaha ke Bank PT.Danamon Indonesia Cab.Rao, untuk menambah modal usaha dan disetujui sebesar Rp.50.000.000, (Lima puluh juta rupiah) dengan jaminan yang berbeda dan menandatangani perjanjian akad kredit No.0000426/PK/02151 / 1800/0113, tanggal 02 Januari 2013.
- Bahwa dari dana pinjaman kredit tersebut Penggugat dapat melanjutkan pembayaran cicilan bulannya kepada Tergugat I, II, dan III, serta belanja barang material bangunan yang diperdagangkan Penggugat.
14. Bahwa akan tetapi oleh karena pembayaran cicilan setiap bulannya kepada Tergugat I, II dan III diambil dari hasil usaha dan tambahan modal usaha yang didapatkan dari PT.Bank Danamom Indonesia, akibatnya berdampak kepada Penggugat berkurangnya kemampuan membeli barang dagangan sejakbulan Maret 2013.
15. Bahwa sekitar pertengahan bulan Juni 2013 Tergugat I dan III, melalui Staf Marketingnya melihat kondisi stock barang dagangan Penggugat dilokasi berdagang semakin berkurang, karena ketidakmampuan Penggugat untuk membeli barang material, Tergugat II, dan III kembali



memberikan tawaran pinjaman kredit tahap II, mengingat Penggugat memerlukan tambahan modal usaha, Penggugat menerima tawaran tersebut, dan disetujui Tergugat I, II dan III senilai Rp.225.000.000, (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan kewajiban cicilan pokok ditambah bunga sebesar Rp.5.774.996, (lima juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah)/bulannya, yang akhirnya pada tanggal 26 Juni 2013, Penggugat menandatangani Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.6003004-ADDPK-7071- 0631, sehingga total kewajiban Penggugat membayar cicilan tahap I + tahap II setiap bulannya sebesar Rp.25.774.996, (dua puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah)/bulannya.

16. Bahwa sekitar awal bulan April 2014 Tergugat II dan III, melihat pembayaran cicilan hutang pokok ditambah bunga lancar, dan melihat kondisi stock barang dagangan Penggugat di lokasi berdagang semakin bertambah, karena dana pinjaman tahap II, Penggugat pergunakan untuk membeli barang material, kembali Tergugat II, dan III melalui Staf Marketingnya, memberikan tawaran Top Up pinjaman kredit tahap II, sambil mengatakan keadaan ekonomi kedepan akan semakin membaik, kesempatan baik saat ini untuk mengambil tambahan kredit, jika tidak diambil maka kedepan sulit untuk mendapatkan tambahan lagi, akhirnya Penggugat menerima tawaran tambahan/Top Up pinjaman dana tahap II, sebagaimana tertuang dalam akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.7003540-ADDPK-7071-0414, yang ditandatangani pada tanggal 30 April 2014 sebesar Rp.345.000.000. (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah).

➤ Bahwa kenyataannya Atas pinjaman kredit tersebut, Penggugat menyepakati kewajiban membayar cicilan bulanan hutang pokok ditambah bunga sebesar Rp.9.200.000, (sembilan juta dua ratus ribu rupiah)/bulannya dan Penggugat kembali diminta untuk menyerahkan buku tabungannya tempat penampungan dana pinjaman.

17. Setelah buku tabungan Penggugat dikembalikan oleh Tergugat II dan III, baru diketahui oleh Penggugat dana pinjaman kredit tahap II, yang masuk kedalam buku Tabungan Penggugat telah dipotong langsung oleh Tergugat II dan III tanpa seizin/ sepengetahuan dan tanpa disepakati sebelumnya oleh Penggugat sebesar Rp.202.918.082, (dua ratus dua



ribu sembilan ratus delapan belas ribu delapan puluh dua rupiah)dari Top Up pinjaman dana sebagaimana tertuang dalam akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.7003540-ADDPK-7071 0414, yang ditanda-tangani padatanggal 30 April 2014 sebesar Rp.345.000.000. (tiga ratus empatpuluhlima juta rupiah).

➤ Bahwa atas pemotongan dana pinjaman yang dilakukan Tergugat II dan III, tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat dan tanpa disepakati sebelumnya, Penggugat protes dan menanyakan dana apa yang dipotong, dijawab Tergugat II, untuk pembayaran sisa pinjaman awal tahap II sebesar Rp.202.918.082, (dua ratus dua ribu sembilan ratus delapan belas ribu delapan puluh dua rupiah), dan bunganya sebesar Rp.9.200.000. (sembilan juta dua ratus ribu rupiah).

✓ Bahwa terbukti dana Top Up sebagaimana tertuang dalam akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.7003540-ADDPK-7071-0414, yang ditandatangani pada tanggal 30 April 2014, tidak diterima Pengugat sepenuhnya, tetapi yang diterima hanya sebesar Rp.142.081.918.- (seratus empat puluh dua juta delapan puluh satu ribu sembilan ratus delapan belas rupiah).

✓ Oleh karena tindakan pemotongan dana pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat II dan III tersebut diatas, tanpa seizin dan sepengetahuan dan tanpa disepakati sebelumnya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Tegugat I, II dan III telah melakukan tindak Perbuatan Melawan Hukum.

✓ Memerintahkan kepada Tergugat I, II dan III untuk mengembalikannya yang telah dipotong oleh Tergugat I, II dan III, kedalam buku tabungan Penggugat.

18. Bahwa atas jawaban Tergugat II dan III tersebut, kembali Penggugat protes, kemarin saya/ Penggugat ditawarkan tambahan pinjaman kredit untuk tambahan modal usaha, bukan untuk bayar sisa hutang, namun Tergugat II dan III tidak menghiraukannya dan sama halnya ketika pinjaman modal usaha tahap I pada tahun 2011, Penggugat dipaksa membayar hutang kepada pihak lain (leasing) yang tidak diperjanjikan/disepakati sebelumnya.

➤ Bahwa atas perbuatan/tindakan memotong langsung dana pinjaman tanpa seizin/tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa disepakati sebelum akad kredit ditandatangani, merupakan faktor utama kegagalan Penggugat membayar cicilan pokok ditambah



bunga pinjaman per bulannya, sedangkan dana pinjaman Top Up tahap II juga tidak diterima Penggugat secara utuh.

19. Bahwa total pinjaman kredit tahap ke I dan tahap ke II Penggugat kepada Tergugat I, II dan III, sebesar Rp.1.117.081.918.- (satu milyar seratus tujuh belas juta delapan puluh satu ribu sembilan ratus delapan belas rupiah), dengan total kewajiban membayar cicilan hutang pokok ditambah bunga tahap I dan tahap II sebesar Rp.29.200.000.- (dua puluh sembilan juta duaratus ribu rupiah)/bulannya.
 - ✓ Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat II dan III kembali memotong dana pinjaman Top Up tahap II sebesar Rp.202.918.082,(dua ratus dua ribu sembilan ratus delapan belas ribu delapan puluh dua rupiah) tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat sebelumnya, yang mengakibatkan Penggugat terbebani pembayaran cicilan pokok ditambah bunga perbulannya sebesar Rp.29.200.000.- (Dua puluh Sembilan juta duaratus ribu rupiah)/bulannya,yang menjadi faktor utama gagalnya Penggugat membayar kewajiban cicilan bulannya.
20. Bahwa sekitar bulan Juni 2014, hingga akhir Desember 2014 keadaan perekonomian lesu akibat kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM) yang berdampak kepada daya beli masyarakat, yang juga berdampak terhadap hasil penjualan Penggugat menurun drastis, dan hal ini telah diketahui langsung oleh Tergugat II dan III dengan cara turun langsung kelokasi tempat usaha Penggugat, dari hasil usaha hanya bisa menutup kebutuhan sehari - hari keluarga Penggugat, pada akhirnya bulan Januari 2015,mulaiberdampak tertundanya kewajiban Penggugat membayar cicilan 1 bulan (Januari - Pebruari 2015), kepada pihak Tergugat I, II, dan III sebesar Rp.29.200.000. .- (dua puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah).
21. Bahwa pada tanggal 20 Pebruari 2015, Penggugat mendapat surat No.1537/SP/7071/0215 perihal surat peringatan I dari Tergugat II, dan III, yang isi surat menyampikan keterlambatan tunggakan Penggugat sebesar Rp.29.575.334, (dua puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) dengan rincian cicilan :
 - a) UM 1. Tunggakan pokok ditambah tunggakan bunga ditambah denda total sebesar Rp.20.373.334, (Dua puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah).



- b) UM 2. Tunggakan pokok ditambah tunggakan bunga ditambah denda total sebesar Rp.9.200.000, (Sembilan juta dua ratus ribu rupiah).
22. Bahwa pada tanggal 03 Maret kembali Penggugat mendapat surat No.1587/SP/II/7071/0315, surat peringatan ke II, isi surat menyampikan bahwa Penggugat menunggak pembayaran angsuran sebesar Rp.2.149.286, (dua juta seratus empat puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- a) UM 1. Tunggakan pokok ditambah tunggakan bunga ditambah denda total sebesar Rp.20.720.000, (Dua puluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah).
- b) UM 2. Tunggakan pokok ditambah tunggakan bunga ditambah denda total sebesar Rp.9.359.466, (Sembilan juta tiga ratus ribu lima puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh enam rupiah).
- Namun jika dilihat pada daftar rincian tunggakan Penggugat sebesar Rp.30.794.466, (tiga puluh juta tujuh ratus sembilan empat ribu empat ratus enam puluh enam rupiah).
- Dari perbedaan data tersebut diatas, Penggugat tidak mendapatkan penjelasan dari Tergugat II dan III, nama yang sesungguhnya besaran tunggakan Penggugat hingga bulan Maret 2015.
23. Bahwa setelah beberapa hari menerima surat peringatan ke II, Tergugat II dan III bersama Stafnya IAN mendatangi Penggugat menagih cicilan yang tertunggak, namun saat itu Penggugat belum memiliki dananya, dan pada saat itu juga Penggugat memohon kepada Tergugat II dan III, agar pinjaman kredit Penggugat direstrukturisasi pengembalian pinjamannya, disesuaikan dengan kemampuan Penggugat saat itu, jika telah stabil pendapatan penjualan Penggugat, dikembalikan pada keadaan semula.
- Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II dan III, tidak menyetujuinya, dan hanya mengatakan harus dibayar 2 bulan cicilan terlebih dahulu yaitu 2 x Rp.30.000.000,= Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah), baru dapat direstrukturisasi sementara Penggugat tidak mampu, dan Tergugat II dan III kembali mengatakan diiklaskan lelang saja.
24. Pada tanggal 30 Maret 2015, Penggugat kembali mendapat surat No.1587/SP/III/7071/ 0315, perihal surat peringatan ke III, dari Tergugat II yang inti isi surat menyampaikan untuk menyelesaikan/melunasi seluruh



kewajiban sebesar Rp.622.512,554, (Enam ratus dua puluh dua juta lima ratus dua belas ribu limaratus lima puluh empat rupiah) dengan rincian hutang pokok + bunga + OS lancer), (bukti surat akan kami serahkan pada saat acara pembuktian.

- Bahwa dari isi surat peringatan ke III, yang diterima Penggugat dari Tergugat II dan III, adalah pemutusan perjanjian pinjaman kredit, adalah tindakan secara sepihak oleh Tergugat I, II dan III, tanpa ada kesepakatan terlebih dahulu diantara Tergugat dengan Penggugat, dan tanpa melalui tahapan yang diisyaratkan oleh Undang-undang No.49/PRP/1960, tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Pemenku No.93/PMK.06/2010, tentang petunjuk Pelaksanaan lelang. sebagaimana telah diubah dengan Permenku RI No.106/PMK.06/2013, tentang perubahan atas Pemenku RI No.93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Bahwa Tergugat I, II dan III, sebelum mengirimkan surat peringatan ke III tersebut, tidak pernah memanggil/mengundang Penggugat untuk membicarakan/menyepakati berapa jumlah tunggakan pinjaman Penggugat yang tertunggak hingga tanggal 30 Maret 2015, sebagaimana ditentukan pasal 10 Undang-undang No.49/PRP/1960, tentang Panitia Urusan Piutang Negara, adanya kesepakatan terlebih dahulu antara Debitur dan Kreditur.

25. Bahwa dari surat peringatan ke I dan surat peringatan ke II, terlihat dengan jelas perbedaan nilai tunggakan kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat, sehingga membingungkan Penggugat berapa sebenarnya jumlah tunggakan pinjaman Penggugat, semen tara Tergugat II dan III, setelah mengirim surat peringatan ke II, Tergugat II dan III, selalu meminta Penggugat untuk membayar tunggakan cicilan 2 (dua) bulan sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat pada point No.23 diatas, dan dalam isi surat peringatan ke III, Tergugat II dan III, meminta kepada Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban yang pertanggal 30 Maret 2015, sebesar Rp.622.512,554, (Enam ratus dua puluh dua juta lima ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh empat rupiah) dengan rincian hutang pokok + bunga + OS lancer.
26. Bahwa pada akhirnya hingga bulan Mei 2015, cicilan bulanan Penggugat tertunda 4 (empat) bulan terhadap Tergugat II, dan III, dan hingga saat itu tidak ada solusi yang diberikan Tergugat I, II dan III, kepada Penggugat kecuali mengatakan lelang diikhhlaskan saja.



27. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2015, Penggugat menerima surat No.006/Lelang/7071/1606 tertanggal 16 Juni 2015, perihal pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat II, melalui jasa pengiriman, isi suratnya Sehubungan dengan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dari Kantor KPKNL Serang, kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, maka dengan ini kami memberitahukan kepada Bapak/Ibu sebagai Debitur PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab. Pandeglang bahwa kami akan melelang atas Jaminan asset berupa :

1. Tanah & Bangunan di Jl. Ayip Usman Kp. Kebaharan Dukuh Rt.00/Rw.00, Kel. Lopang, Kec. Serang, Kota Serang-Banten, dengan bukti Hak berupa SHM No.1768, seluas 787 M2, a/n SAFRUDIN, SE.

Adapun lelang akan dilaksanakan pada :

Hari, Tanggal : Jumat, 10 Juli 2015,

Pukul : 14.00 Wib s/d selesai.

Tempat : di kantor KPKNL Serang, Jln. Raya Serang - Cilegon Km.3, Legok- Serang Banten.

➤ Dengan jelas Tergugat II menyebutkan " kami memberitahukan kepada Bapak/Ibu sebagai Debitur PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab. Pandeglang dst.....", akan tetapi menyebutkan objek yang akan dilelang adalah objek Hak Tanggungan Milik Penggugat yang sekarang dalam perkara ini menjadi objek sengketa, sementara Penggugat bukan Debitur PT. BTPN Cab. Pandeglang tetapi Debitur bank btpn Cab. Serang Pasar Rao.

✓ Oleh karenanya mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan surat Tergugat II No.006/Lelang/7071/1606 tertanggal 16 Juni 2015, yang dikirim kepada Penggugat adalah SALAH ALAMAT dan SAH DEMI HUKUM serta MENGIKAT SECARA HUKUM, ditujukan kepada Debitur PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab. Pandeglang.

✓ Menyatakan Objek yang disebutkan pada surat No.006/Lelang/7071/1606 tertanggal 16 Juni 2015, adalah SALAH OBJEK.

28. Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2015, kembali Tergugat II mengirimkan surat ke II kepada Penggugat dengan No.007/Lelang Ulang/7071/0607, tentang pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jasa pengiriman, isi surat sama dengan isi surat No.006/Lelang/7071/1606 tertanggal 16 Juni 2015, yaitu isi suratnya Sehubungan dengan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dari Kantor KPKNL Serang, kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, maka dengan ini kami memberitahukan kepada Bapak/Ibu sebagai Debitur PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab. Pandeglang, bahwa kami akan melelang atas Jaminan asset berupa :

1. Tanah & Bangunan di Jl.Ayip Usman Kp.Kebaharan Dukuh Rt.00/Rw.00, Kel.Lopang, Kec.Serang, Kota Serang-Banten, dengan bukti Hak SHM No.1768, seluas 787 M2, a/n SAFRUDIN,SE.

Adapun lelang akan dilaksanakan pada :

Hari, Tanggal : Jumat, 14 Agustus 2015,

Pukul : 14.00 Wib s/d selesai.

Tempat : Di Kantor KPKNL Serang, Jln.Raya Serang - Cilegon Km.3, Legok Serang - Banten.

➤ Bahwa dengan jelas kembali Tergugat II menyebutkan memberitahukan kepada Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang, akan tetapi yang akan dilelang adalah objek Hak Tanggungan Milik Penggugat, sementara Penggugat bukan Debitur PT.BTPN Cab.Pandeglang tetapi Debitur bank btpn Cab.Serang Pasar Rao.

✓ Oleh karenanya mohon kepadayang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan surat No.007/Lelang Ulang/7071/0607 tertanggal 06 Agustus 2015, yang dikirim kepada Penggugat adalah SALAH ALAMAT dan SAH DEMI HUKUM serta MENGIKAT SECARA HUKUM, kepada Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab. Pandeglang.

✓ Menyatakan Objek yang dilelang pada surat No.006/Lelang/7071/1606 tertanggal 16 Juni 2015, adalah SALAH OBJEK.

29. Bahwa selang beberapa hari setelah Penggugat menerima surat melalui jasa pengiriman dengan No.007/Lelang Ulang/7071/0607, tentang pemberitahuan kepada Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang, Tergugat II beserta stafnya yang bernama IAN, datang kelokasi tempat usaha Penggugat bersama seorang wanita yang tidak dikenal oleh Penggugat, melihat-lihat dan mengelilingi tanah dan bangunan rumah tinggal tanpa seizin Penggugat.

Halaman 14 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



- Bahwa setelah melihat dan mengelilingi lokasi tanah dan rumah, Penggugat meminta kepada Tergugat II, agar diberi kesempatan untuk menjual sendiri aset yang telah dijaminkan, namun Tergugat II tidak menanggapi selain mengatakan mana ada yang mau, ibu sih maunya jual mahal.
- ✓ Bahwa atas tanggapan Tergugat II tersebut diatas, jelas-jelas bukan memberi solusi kepada Penggugat, sebagai Debitur yang telah 4 tahun menjalin kerjasama.
- ✓ Bahwa kegagalan Penggugat melaksanakan kewajibannya bukanlah semata-mata kesalahan total dari pihak Penggugat, akan tetapi adanya faktor pemaksaan yang dilakukan oleh Tergugat II dan III untuk membayar hutang leasing yang tidak diperjanjikan sebelum akad kredit tahap ke I ditandatangani, dan pemotongan dana pinjaman kredit tahap II tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat.

30. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2015, Tergugat II kembali mengirimkan surat ke III, kepada Penggugat dengan No.008/Lelang Ulang/7071/0807, tentang pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui jasa pengiriman, isi surat sama dengan surat No.006/Lelang/7071/1606 tertanggal 16 Juni 2015 dan isi surat No.007/Lelang Ulang/7071/0607, tertanggal 06 Agustus 2015, yaitu memberitahukan kepada “ Debitur PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang “, bahwa kami akan melelang atas Jaminan asset berupa :

1. Tanah & Bangunan di Jl.Ayip Usman Kp.Kebaharan Duku Rt.00/Rw.00, Kel.Lopang, Kec.Serang, Kota Serang-Banten, dengan bukti SHM No.1768, seluas 787 M2, a/n SAFRUDIN,SE akan dilaksanakan pada tanggal 31 Agustus 2015, di kantor KPKNL Serang.
- Bahwa dengan jelas kembali Tergugat II untuk ketiga kalinya menyebutkan memberitahukan kepada “ Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang ”, bukan kepada Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Serang/Rao.
 - ✓ Oleh karenanya mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan surat No.008/Lelang Ulang/7071/0807 tertanggal 24 Agustus 2015, yang dikirim kepada Penggugat adalah SALAH ALAMAT dan SAH DEMI HUKUM serta MENGIKAT SECARA



HUKUM, ditujukan kepada Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab. Pandeglang.

- ✓ Menyatakan Objek yang disebutkan pada surat No.006/Lelang/7071/1606 tertanggal 16 Juni 2015, adalah SALAH OBJEK.

31. Bahwa selang beberapa hari setelah menerima surat No.008/Lelang Ulang/7071/0807, tentang pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penggugat, Tergugat II/Branch Manager Cab. UMK Rau Serang (Esty Haryanti) dan Tergugat III Area Business Leader Area (Rina Mariana) bersama Stafnya IAN kembali membawa seorang laki-laki yang tidak dikenal Penggugat, melihat-lihat tempat usaha dan rumah tinggal Penggugat kebelakang tanpa seizin Penggugat.

- Bahwa ketika itu Area Business Leader Area (Rina Mariana) berupaya menghalangi Penggugat untuk menghampiri IAN ke belakang yang bersama orang yang tidak dikenal Penggugat, sambil mengatakan mana ada yang mau beli dengan harga tinggi, sebelah kiri rumah ibu ada kuburan, kanan pipa gas sudahlah lelang sukarela aja.

- ✓ Bahwa atas tindakan Tergugat III, disaat-saat Penggugat menghadapi kesulitan, Tergugat I, II dan III, tidak membantu Penggugat mencarikan solusinya, tidak sebagaimana Tergugat I, II dan III pada saat awal menawarkan pinjaman kredit dengan beraninya Tergugat I, II, dan III menerima dan melakukan take over dari BRI Cab.Serang, Tergugat II dan III hanya memberikan solusi diiklaskan lelang saja.

32. Bahwa sebelum dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Milik Penggugat, Tergugat I, II, dan III, tidak pernah memanggil/mengundang Penggugat untuk membicarakan/menyepakati bersama berapa besar tunggakan Penggugat, Tergugat II langsung mengirim :

- a) Mengirim Surat tentang pemberitahuan pelaksanaan lelang I sampai pemberitahuan lelang ke III, yang ke tiga-tiganya isi surat tersebut memberitahukan kepada Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang, bahwa kami akan melaksanakan Lelang atas Jaminan Hak Tanggungan (bukti surat akan kami lampirkan pada acara pembuktian).
- Bahwa dengan jelas isi ke 3 (tiga) surat pemberitahuan lelang eksekusi tersebut, yang akan dilelang adalah Jaminan Hak



tanggungan milik Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang di Jln.Raya Serang-Cilegon Km.3 legok Serang, Banten, namun dalam kenyataannya yang dilelang oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I, II dan III adalah Jaminan Hak Tanggungan Milik Penggugat yang terletak di Jln.Ayip Usman, Kp. Kebaharan, kel.Lopang, Kec.Serang, Kota Serang, Prop.Banten.

✓ Dari fakta hukum yang telah diuraikan diatas mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan lelang Jaminan Hak Tanggungan Milik Penggugat yang telah dilelang oleh Turut Tergugat I, atas permintaan Tergugat I, II dan III :

- a. Cacat Hukum, Tidak Sah, dan Batal Demi Hukum, hingga Turutannya.
- b. Memerintahkan kepada Tergugat I, II, dan III, untuk menarik kembali SHM No.1678/Kel.Lopang a.n SAFRUDIN,SE, dari Sdr.ROBIN SUGIANTO sebagai pihak yang dinyatakan pemenang lelang dan mengembalikannya kedalam minuta perjanjian kredit Pengugat.

33. Bahwa Penggugat keberatan atas dilelangnya Jaminan Hak Tanggungan Milik Penggugat berupa SHM No.1768/Kel.Lopang tanah seluas 787 M2, yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, atas permohonan Tergugat I, II dan III, dimana surat pemberitahuan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan ke I sampai dengan ke III, yang dikirimkan oleh Tergugat II kepada Penggugat yang akan dilelang adalah "Jaminan Hak Tanggungan Milik Debitur PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang, (bukti surat akan kami sampaikan pada saat acara pembuktian).

34. Bahwa pada tanggal 01 September 2015, Penggugat kembali mendapat surat No.001/Pemberitahuan Lelang/7071/0915, dari Tergugat II, dan III perihal Pemberitahuan Hasil lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang inti isi surat bahwa lelang Eksekusi telah dilakukan pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2015, dengan rincian sebagai berikut :

-Nilai Penjualan lelang adalah sebesar	Rp.932.400.000,-
-Penerimaan bersih (net) hasil lelang	Rp.871.794.000,-
- Total kredit per tanggal 30 Maret 2015 + biaya sebesar	Rp.622.512.554.
Biaya pelaksanaan lelang	<u>Rp. 11.636.000.</u>



Jumlah PenguranganRp.634.148.554,-
Sisa dana hasil lelang sebesarRp.237.645.446,-
(Dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus empat puluh lima ribu empat ratus empat puluh enam rupiah).

- ✓ Bahwa sisa dana tersebut diatas, yang akan diterima Penggugat, tanpa disertai RISALAH LELANG dan bukti-bukti potong, walaupun Penggugat maupun kuasa hukum telah meminta risalah lelangnya secara tertulis kepada Tergugat II dan Turut Tergugat I, (Bukti surat akan kami lampirkan saat pembuktian).

35. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 18 September 2015 mengirim surat dengan No.033/SY-SF/L/KPKNL/IX/2015, kepada Tergugat II, perihal Permohonan data pelaksanaan Lelang No.008/Lelang Ulang/7071/0807, atas Penetapan Lelang No.248/WKN.06/KNL.01/2015, tertanggal 21 Agustus 2015, meminta Salinan Kutipan Risalah Lelang dan SSP an. SAFRUDIN.

- Bahwa oleh Tergugat II tidak kunjung dijawab, Kuasa Hukum Pengugat pada tanggal 05 Oktober 2015 mendatangi Kantor Tergugat II dan III di Jl.A.Yani No.93, Kota Serang, barulah Tergugat II melalui Stafnya yang bernama IAN, menitipkan dokumen SURAT PEMBERITAHAUAN, No.001/Pemberitahuan Lelang/7071/0915 tanggal 01 September 2015, perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang sebelumnya juga telah diterima oleh Penggugat beberapa hari setelah dilaksanakan lelang.

- ✓ Oleh karenanya telah terbukti pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I, II dan III, Pada tanggal 31 Agustus 2015 salah OBJEK, karenanyasurat pemberitahuan lelang I, II dan III yang dikirimkan kepada Penggugat adalah salah alamat, surat pemberitahuan tersebut ditujukan kepada DebiturPT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang.

- ✓ Risalah Lelang yang dimohonkan Kuasa Hukum Penggugat tidak diberikan Tergugat I, II dan III, bertujuan dengan sengaja menyembunyikan nama pemenang lelangnya, karena pada Risalah lelang tersebut tercantum nama pemenang lelang(Sdr.ROBIN SUGIANTA), Oleh karena mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, untuk menyatakan Tergugat I, II dan III, melelang Hak



Tanggungans Milik Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015, telah MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

- ✓ Memerintahkan kepada Tergugat I, II dan III, menarik kembali Jaminan Hak Tanggungan Milik Penggugat dari Sdr.ROBIN SUGIANTO yang dinyatakan sebagai pemenang lelang, dan menempatkannya kembali pada Minuta Akta Perjanjian Pinjaman Kredit a.n SAFRUDIN,SE.

36. Bahwa oleh karena isi surat No.033/SY-SF/L/KPKNL/IX/2015 yang dimohonkan kepada Tergugat II yang adalah Salinan Kutipan Risalah Lelang dan SSP an.SAFRUDIN, tidak diberikan, maka Kuasa Hukum Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat II dengan Surat No.035/SY-SF/btpn/X/2015 tertanggal 07 Oktober 2015.

- Barulah Tergugat II memberi jawabannya melalui surat No.3893/BTPN-SRG/7071/1015 tertanggal 8 Oktober 2015, tetapi juga tidak melampirkan Kutipan Risalah Lelang yang dimintakan.
- Bahwa isi surat Tergugat II dan III, tidak memberikan Risalah lelangnya, berdalih yang intinya “ melalui surat pemberitahuan hasil lelang kepada debitur pada tanggal 3 September 2015 dan disana telah kami cantumkan jumlah keputusan hasil lelang sesuai yang tercantum dalam risalah lelang serta jumlah kelebihan dana nasabah. Untuk dokumen lainnya, kami dapatkan dari instansi lain dan tidak dikeluarkan oleh BTPN, sehingga dokumen tersebut merupakan dokumen internal yang tidak bisa diberikan. Apabila diperlukan, Bapak bisa langsung berhubungan dengan instansi penerbit dokumen tersebut.
- ✓ Bahwa jelas dan senyata-nyatanya Tergugat I, II dan III, menutupi kesalahannya yang telah melakukan lelang atas Hak Tanggungan Milik Penggugat, karena dalam surat pemberitahuan pelaksanaan lelang ke I, ke II dan yang ke III yang dikirimnya kepada Penggugat, yang akan dilelang pada tanggal 31 Agustus 2015 adalah Hak Tanggungan Milik Debitur PT.Bank Tabungaan Pensiunan Nasional Cab.Pandeglang, tetapi yang dilelang Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I, II dan III pada tanggal 31/08/2015, adalah Hak Milik Tanggungan Milik Penggugat yang terletak di Jln Ayip Usman Kp.Kebaharan Dukuh di Rt.04/Rw.04 Kel.Lopang,Kec.Serang, Kota Serang, Prop.Banten(bukti surat akan kami lampirkan pada acara pembuktian).



37. Bahwa hal yang sama Penggugat pada tanggal 07 Oktober 2015, dan tanggal 23 Oktober 2015, mengirim surat kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang/Turut Tergugat I, perihal Permohonan data pelaksanaan lelang No.008/Lelang Ulang/7071/0807, berupa :

- a) Kutipan Risalah lelang.
- b) SSP a.n SAFRUDIN.
- c) SSPD-BHTP a.n Pemenang Lelang.
- d) Bukti rincian hasil leang untuk penjual.

➤ Namun hingga gugatan ini diajukan tidak kunjung memberi jawabannya.

38. Bahwa Penggugat keberatan atas nilai juallelang Jaminan Hak Tanggungan Milik Penggugat atas SHM No.1768/Kel.Lopang a.n SAFRUDIN, tanah seluas 787 M2, senilai Rp.932.400.000, (sembilan ratus tiga puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) dan nilai bersih jual Lelang sebesar Rp.871.794.000, (delapan ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, atas permohonan Tergugat I, II dan III.

➤ Bahwa pada perkara Perlawanan Pelawan Reg.No.86/PLW/2015/PN.Srg, tertanggal 17 Nopember 2015 di Pengadilan Negeri Serang, terungkap Tergugat I, II dan III, untuk menentukan nilai limit jual melalui AprecealTOTO SUHARTONO & REKAN adalah berdasarkan SPPT tahun 2008 atas nama Maililis, sebagaimana bukti surat PT-38 yang diajukan Terlawan I, II dan III pada tanggal 4 Mei 2016, daftar bukti PT. akan kami lampirkan pada saat acara pembuktian.

- ✓ Bahwa SPPT tahun 2008 yang Nilai PBB sebesar Rp.96.000, (sembilan puluh enam ribu rupiah), kondisi objek Tanah pada tahun 2008 masih berbentuk Tanah rawa-rawa, Penggugat sebelum mendirikan bangunan di atasnya terlebih dahulu menguruk dengan tanah urugan sedalam 1 M dan bangunan rumah tinggal dan gudang belum ada, kondisi perputaran ekonomi di Jln. Ajip Usman masih sebatas rumah tinggal masyarakat setempat.
- ✓ Bahwa dari tahun 2009 hingga tahun 2015 kondisi pertumbuhan dan perputaran perekonomian di sepanjang jalan lokasi objek sengketa peningkatannya sangat pesat, jalur lalu lintas semakin padat dan nilai jual tanah semakin tinggi, dibuktikan pada bulan



Maret 2015 Hj.MAFTUHAH dengan MUNAWAROH melakukan transaksi jual-beli tanah dibawah tangan di Jl.Ayip Usman per M2 seharga Rp.3.050.000, (tiga juta lima puluh ribu rupiah) yang jaraknya lebih kurang 300 M2 dari lokasi Objek Sengketa dalam perkara a quo.

✓ Bahwa dari fakta hukum yang diuraikan diatas, Turut Tergugat I, melaksanakan lelang atas permintaan Tergugat I, II, dan III, berdasarkan SPPT tahun 2008 atas nama Naililis, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan CACAT HUKUM, BATAL DEMI HUKUM hingga turutannya. (bukti kwitansi akan kami lampirkan saat acara pembuktian).

39. Bahwa pada saat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Milik Penggugat yang dilaksanakan Turut Tergugat I, atas permintaan Tergugat I, II dan III, juga tidak menyertakan penilaian atas :

- a. 1 (satu) unit rumah tinggal Permanen berlantai keramik, berdinding beton beratapkan genteng seluas \pm 163,75 M2, dengan IMB No.640/02189/V/IMB/BPTBM.
- b. 2 (dua) unit Bangunan gudang tempat usaha Penggugat yang berukuran 10 x 19 M2 = 190 M2.

Kedua bagunan tersebut diatas tanah SHM No.1768 M2 a/n SAFRUDIN seluas 787 M2, yang terletak di Jln Ayip Usman Kp.Kebaharan Dukuh Rt.004/Rw.004, Kel.Lopang, Kec.Serang, Kota Serang – Banten yang telah dikelilingi pagar beton setinggi \pm 2 M yang sekarang menjadi objek sengketa.

40. Bahwa tanah, bangunan rumah tinggal dan gudang milik Penggugat walaupun diadakan pelelangannya, idealnya penawarannya seharga Rp.2.500.000,/M2 dari harga pasar setempat sebesar Rp.3.050.000, (tiga juta lima puluh ribu rupiah) sehingga nilainya sebagai berikut :

- a. Jadi harga tanah 787 M2 x Rp.2.500.000, sebesar Rp.1.967.500.000. (satu milyar sembilan ratus enam puluh tujuh jutalima ratus ribu rupiah).
- b. Rumah tinggal berlantainya kramik, berdinding beton, beratapkan genteng seluas 163,75 M2 x Rp.2.500.000/M2, sebesar Rp. 409.375.000 ,- (Empat ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- c. Bangunan tempat usaha 10 x 19 M2 x Rp.2.500.000= Rp.475.000.000. (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah).



Totalnya penjualan seluruhnya sebesarRp.2.851.875.000.

(Dua miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Sehingga Penggugat mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut:

- Nilai jual harga sebesar. Rp.2.851.875.000.
- Nilai penerimaan bersih (nett) hasil lelang sebesar Rp. 871.794.000.
- Nilai kerugian yang dialami Pelawan setidaknya sebesar Rp.1.980.081.000. (satu miliar sembilan ratus delapan puluh juta delapan puluh satu ribu rupiah).

Oleh karenanya nilai jual lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I, atas permintaan Tergugat I, II dan III, yang didasarkan dari SPT tahun 2008, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dinyatakan Cacat Hukum, Tidak Sah serta Batal Demi Hukum.

41. Bahwa selain kerugian Materiil yang telah diuraikan pada point No.40 diatas juga Penggugat mengalami kerugian Immateriil yang diperkirakan senilai Rp.5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah), dimana nama baik Penggugat sekeluarga dimata rekan-rekan sesama pengusaha material bangunan tercemar karena dianggap tidak membayar cicilan pinjamannya akhirnya tanah dan rumah tempat Penggugat berdagang dilelang, sehingga total kerugian yang dialami Pelawan sebesar Rp.1.980.081.000 + Rp.5.000.000.000 = Rp.6.980.081.000,- (enam miliar sembilan ratus delapan puluh juta delapan puluh satu ribu rupiah).

- ✓ Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan akibat pelelangan Hak Tanggungan Milik Penggugat yang dilaksanakan Turut Tergugat I, atas permintaan Tergugat I, II dan III, Penggugat telah mengalami kerugian Materiil maupun Immateriil total senilai Rp.6.980.081.000,- (enam miliar sembilan ratus delapan puluh juta delapan puluh satu ribu rupiah) secara tunai 7 hari setelah putusan dibacakan.
- ✓ Menyatakan menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung rente membayar kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp.6.980.081.000,- (enam miliar sembilan ratus delapan puluh juta delapan puluh satu ribu rupiah) secara tunai kepada Penggugat walapun ada upaya Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.



42. Bahwa dengan cacat hukum dan batal demi hukum lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I, atas permohonan Tergugat I, II dan III, memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I, II, dan III, serta Turut Tergugat I, untuk menarik kembali objek lelang berupa tanah SHM No.1768 M2 a/n SAFRUDIN yang terletak di Jln. Ayip Usman Kp.Kebaharan Dukuh Rt.004/Rw.004, Kel.Lopang, Kec.Serang, Kota.Serang, dari Turut Tergugat II/RUBIN SUGIANTO, yang dinyatakan sebagai pemenang lelang, dan meletakkannya kembali dalam minuta akta perjanjian kredit Penggugat.-
43. Bahwa jika Tergugat I, II, III, tidak dapat mengembalikan objek lelang atas nama Penggugat yang telah dilelang oleh Turut Tergugat I kedalam minuta perjanjian kredit Penggugat, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memerintahkan Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp.6.980.081.000,- (enam milyar sembilan ratus delapan puluh juta delapan puluh satu ribu rupiah) secara tunai 7 (tujuh) hari setelah putusan dibacakan.
44. Bahwa ditariknya Robin Sugianto/Turut Tergugat II, karena ia peserta lelang dan dinyatakan sebagai pemenang lelang Hak Tanggungan Milik Penggugat SHM No.1768 a.n SAFRUDIN dan telah membalik nama kepada namanya sendiri(Robin Sugianto).
- Bahwa setelah perkara Perlawanan Pelawan No.86/Pdt.Plw/2015/PN.Srg tertanggal 17 Nopember 2015, diputus pada tanggal 06 Januari 2016, baru diketahui oleh Penggugat telah beralih nama kepada ROBIN SUGIANTO, pada tanggal 11 Nov 2015, berdasarkan Kutipan Risalah lelang No.462/2015 tanggal 03 September 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Kurniawan,SH selaku Pejabat Lelang pada KPKNL Serang.
 - ✓ Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, memerintahkan kepada Turut Tergugat II/Robin Sugianto untuk mengembalikan SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN,SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO, kepada Tergugat I, II dan III, untuk dibalik nama kembali kepada atas nama SAFRUDIN,SE serta dikembalikan kedalam minuta perjanjian kredit Penggugat.
45. Bahwa demikian juga ditariknya Badan Pertanahan Kab.Serang/Turut Tergugat II, karena telah melaksanakan balik nama SHM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1768/Kel.Lopang, a.n SAFRUDIN Surat Ukur No.17/ Lopang/2004, seluas tanah 787 M², di atasnya telah berdiri 1 unit rumah tinggal berlantai keramik, ber dinding beton dan beratapkan genteng seluas 163,75 M², serta 2 (dua) unit bangunan gudang permanen seluas 190 M², yang dipakai Penggugat tempat usaha dagang dan tempat penyimpanan barang materil, kepada atas nama ROBIN SUGIANTO beramat di Jl.A.Yani No.17 Rt.05/Rw.03, Kel.Cimuncang di Serang.

➤ Oleh karena mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat III, untuk melaksanakan kembali, balik nama SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN,SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO, kembali kepada SAFRUDIN,SE, setelah 7 hari putusan dibacakan.

46. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan perkara ini dikemudian hari, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan :

a) Sita Jaminan terhadap SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN,SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO, beramat di Jl.A.Yani No.17 Rt.05/Rw.03, Kel.Cimuncang di Serang, atau kepada siapapun yang memegang SHM No.1768 yang telah dibalik nama kepada ROBIN SUGIANTO.

b) Sita jaminan atas Kantor Pusat Tergugat I beserta peralatan yang ada didalamnya serta barang bergerak di Menara Cyber 2, lantai 24 dan 25 Jln.H.R Rasuna Said blok.x-5 No.13 Jakarta Selatan dan.

c) Sita Jaminan Kantor Tergugat II beserta peralatannya di Jln.A.Yani No.93, Kota Serang – Banten.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, maka cukup alasan Pemohon, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi :

DALAM PROVISI :

1. Menghukum Tergugat I, II, dan III, untuk menarik kembali Hak Tanggungan SHM No.1768 atas nama Penggugat yang telah dilelang dan mengembalikannya pada posisi seperti semula kedalam minuta perjanjian Pinjaman Kredit Penggugat, tanpa beban apapun setelah 7 hari putusan ini diucapkan, walaupun ada Banding dan Kasasi atau upaya hukum lainnya.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 24 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar serta menerima seluruh gugatan Penggugat.
- 2) Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, dan III, memaksa Penggugat untuk melakukan pembayaran hutang leasing tanpa disepakati sebelum akad kredit ditandatangani dan memotong dana pinjaman tahap II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- 3) Menyatakan surat pemberitahuan Pelaksanaan Lelang I, II, dan III, yang dikirimkan kepada Penggugat adalah SALAH ALAMAT serta SALAH Objek, dan SALAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM KEPADA DEBITUR PT.BANK TABUNGAN PENSUNAN CAB.PANDEGLANG.
- 4) Menyatakan SPPT/PBB tahun 2008 a.n MAILILIS, sebagai dasar menentukan limit jual lelang atas sebidang tanah SHM 1768 a/n SAFRUDIN, seluas 787 M2, terletak di Jln Ayip Usman Kp.Kebaharan Dukuh Rt.004/Rw.004, Kelurahan Lopang, Kecamatan Serang, Kota Serang-Banten, pada tanggal 31 Agustus 2015, Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum.
- 5) Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I, atas permohonan Tergugat I, II, atas sebidang tanah SHM 1768 a/n SAFRUDIN, seluas 787 M2, terletak di Jln Ayip Usman Kp.Kebaharan Dukuh Rt.004/Rw.004, Kelurahan Lopang, Kecamatan Serang, Kota Serang-Banten, pada tanggal 31 Agustus 2015, adalah Cacat Hukum, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum sejak putusan dibacakan.
- 6) Memerintahkan Tergugat I, II, dan Turut Tergugat I, menarik kembali dari ROBIN SUGIANTO, yang dinyatakan sebagai pemenang lelang atas bidang tanah SHM No.1768 M2, a.n SAFRUDIN di atasnya telah berdiri rumah tinggal dan bangunan tempat usaha dagang material, terletak di Jln Ayip Usman Kp.Kebaharan Dukuh Rt.004/Rw.004, Kel.Lopang, Kec.Serang, Kota Serang-Banten, dan memasukkan kembali ke dalam minuta jaminan kredit modal usaha Penggugat seperti semula dalam waktu 7 hari kerja sejak putusan ini diucapkan.
- 7) Memerintahkan kepada Turut Tergugat II, untuk mengembalikan SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN, SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO, kepada Tergugat I, II dan III, untuk dibalik namakan kembali kepada Penggugat/SAFRUDIN, SE, serta dikembalikan kedalam minuta perjanjian kredit Penggugat, setelah 7 hari putusan dibacakan.

Halaman 25 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



- 8) Memerintahkan kepada Turut Tergugat, III, untuk melaksanakan kembali balik nama SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN,SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO, Dikembalikan balik nama kepada Penggugat SAFRUDIN,SE.
- 9) Menyatakan atas lelang hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I, II dan III, Penggugat telah mengalami kerugian senilaiRp.6.980.081.000,- (enam milyar sembilan ratus delapan puluh juta delapan puluh satu ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - a) Kerugian lelang tanah dan 1 unit bangunan rumah tinggal dan 2 unit gudang senilai Rp.1.980.000.000, (satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah).
 - b) Kerugian Imateriil sebesar Rp.5.000.000.000, (lima milyar rupiah).
- 10) Menghukum Tergugat I, II, dan III, jika tidak dapat mengembalikan objek lelang SHM No.1768 M2,a.n SAFRUDIN kedalam minuta setelah 7 (tujuh) hari putusan dibacakan, membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.6.980.081.000,- (enam milyar sembilan ratus delapan puluh juta delapan puluh satu ribu rupiah) secara tunai.
- 11) Menghukum Turut Tergugat II, untuk mengembalikan SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN,SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO, untuk kembali kepada Tergugat I, II dan III, dibalik namakan kepada Penggugat/SAFRUDIN,SE, serta dikembalikan kedalam akta perjanjian kredit Penggugat.
- 12) Menghukum Turut Tergugat III, untuk melaksanakan balik nama kembali SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN,SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO, kembali kepada Penggugat/SAFRUDIN,SE.
- 13) Meletakkan SITA JAMINAN atas :
 - 1) Sita Jaminan terhadap SHM No.1768/Lopang atas nama SAFRUDIN,SE, yang telah dibalik namakan kepada ROBIN SUGIANTO dari Robin SUGIANTO, beramat di Jl.A.Yani No.17 Rt.05/Rw.03, Kel.Cimuncang di Serang, dan atau kepada siapapun yang memegang SHM No.1768 yang telah dibalik nama atas nama ROBIN SUGIANTO.
 - 2) Sita Jaminan terhadap Kantor Pusat Tergugat I, beserta peralatan yang ada didalamnya di Menara Cyber 2 lantai 24 dan 25 Jln.H.R



Rasuna Said blok.x-5 No.13 Jakarta Selatan dan Kantor Tergugat II, dan III, beserta peralatan didalamnya, serta barang bergerak milik Tergugat II di Jln.A.Yani No.93, Kota Serang – Banten.

- 3) Menghukum Tergugat I, II, III, secara tanggung rente untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut ,Tergugat I,II dan III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa, PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 15 Agustus 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang sebagaimana Perkara Perdata No. 67/PDT.G/2016/PN.Srg, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
- A. PENGADILAN N EGERI SERANG T IDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (*KOMPETENSI ABSOLUT*)
2. Bahwa, Gugatan PENGGUGAT adalah rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III termasuk mengenai anggapan adanya cacat hukum/tidak sah atas penerbitan suatu Sertifikat Hak Milik;
3. Bahwa, dalam petitum Gugatan Penggugat meminta Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT III (objek sengketa) dikembalikan lagi kepada atas nama Safrudin, SE dari sebelumnya atas nama Robin Sugianto karena dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Sementara penerbitan SHM (Sertifikat Hak Milik) oleh TURUT TERGUGAT III di atas diliputi oleh perbuatan hukum administrasi Negara, sehingga produk Sertifikat yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III (Kantor Pertanahan Kabupaten Serang) adalah perbuatan dan atau produk yang dikualifikasi sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;
4. Bahwa, berdasarkan keterangan diatas, maka menurut hukum acara seharusnya Gugatan diajukan di Badan Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri, dengan demikian patut dan wajar serta berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Serang memberikan putusan

Halaman 27 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



sela menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. PENGADILAN NEGERI SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSIRELATIVE)

5. Bahwa, Pasal 4 pada Perjanjian Kredit Nomor : 0001476-SPK-7071-1010 tanggal 20 Oktober 2010 yang ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PENGGUGAT yang telah mendapatkan persetujuan dari Isteri PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT menyatakan sebagai berikut :

“... Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ... (selanjutnya berikut segala perubahan–perubahannya dan penambahan–penambahannya disebut “SKUPK”);

6. Bahwa, Pasal 11 ayat (16) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”) menyatakan sebagai berikut :

“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ...”

Bahwa, SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Isteri PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT tersebut serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit Awal maupun Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit lainnya;

7. Bahwa, berdasarkan fakta–fakta hukum tersebut diatas, memberikan kaidah hukum bahwa demi hukum PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Serang dikarenakan sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara *a quo*, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang–undang Hukum Perdata (“KUHP”) yang menyatakan sebagai berikut :

“ Semua per janjian yang dibuat secara sah berlaku berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”



Pasal 1338 KUHP tersebut menyatakan dan mengatur bagi pihak-pihak yang membuat dan mengikatkan diri dalam perjanjian, maka segala isi yang disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali serta harus dilaksanakan dengan itikad baik;

8. Bahwa, sesuai dengan pasal 118 HIR ayat (4), bahwa apabila sudah diperjanjikan dalam suatu akta tentang domisili hukum, maka gugatan diajukan pada pengadilan Negeri yang ditunjuk dalam perjanjian tersebut, ketentuan tersebut juga telah diatur dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007 terbitan Mahkamah Agung RI 2009, halaman 50 – 51 tentang wewenang relatif, yang menyatakan sebagai berikut :

1. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu”

Oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang dalam perkara *a quo* untuk sudilah kiranya **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU** dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL STANDING

9. Bahwa, sebagaimana telah diakui oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya yang pada pokoknya mengenai *bahwa lelang telah dilaksanakan*, maka Gugatan PENGGUGAT tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tertanggal 31 Agustus 1977, yang menyatakan sebagai berikut :

“Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan.”

Sebagaimana dikuatkan juga dengan Yurisprudensi MARI No. 1281 K/Sip/1979 tertanggal 15 April 1981, yang menyatakan sebagai berikut :

“Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima.”



Berdasarkan keterangan diatas, PENGGUGAT sudah tidak mempunyai wewenang untuk mengajukan Gugatan karena obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan sudah bukan merupakan milik PENGGUGAT dikarenakan sudah dijual kepada TURUT TERGUGAT II sebagai pemilik baru (pemenang lelang), sehingga Gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk sudilah kiranya menyatakan menolak Gugatan dari PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

D. GUGATAN PELAWAN TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

10. Bahwa, tidak jelasnya dan kabur Gugatan *a quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT dikarenakan PENGGUGAT telah menggunakan/menerapkan 2 (dua) peraturan Perundang-undangan yang berbeda peruntukannya yaitu Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 dan Permenkeu No. 106/PMK.06/2013. Dimana Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara mengatur dan diperuntukkan serta diberlakukan secara khusus terhadap badan-badan Negara (termasuk bank pemerintah BUMN/BUMD bukan bank swasta) dengan membentuk panitia khusus untuk urusan Piutang Negara. Sedangkan, PARA TERGUGAT (Bank BTPN) bukanlah Bank Negara/Pemerintah yang berbentuk BUMN/BUMD atau Persero MELAINKAN PARA TERGUGAT adalah Bank Swasta/Institusi Swasta sehingga tidak dapat dikenakan atau diterapkan ketentuan Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia urusan Piutang Negara karena utang piutang antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT didasarkan pada perjanjian kredit dengan jaminan yang diikat Hak Tanggungan dan pelaksanaannya tunduk serta diatur oleh aturan hukum yang berbeda dan memiliki akibat hukum yang berbeda pula. Adapun, Utang Piutang antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT tunduk pada Perjanjian Kredit dan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan juga pelaksanaan lelangnya didasarkan kepada Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang P etunjuk Pelaksanaan L elang yang diantaranya mengatur mengenai pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

Halaman 30 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



11. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“Bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

Dengan demikian sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang dalam perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan diatas, PARA TERGUGAT memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari PARA TERGUGAT;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 67/Pdt.G/2016/PN.Srg;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, PARA TERGUGAT memohon kehadiran Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh PARA TERGUGAT pada Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, pada pokoknya PARA TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 2 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan *“... sebesar Rp.20.000.000, (dua puluh juta rupiah).”*, karena pada kenyataannya fasilitas kredit yang diperoleh PENGGUGAT dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0001476-SPK-7071-1010, tertanggal 20 Oktober 2010 adalah sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), dengan demikian terlihat dengan jelas Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah dibuat asal-asalan dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya;

4. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 3 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan “... *melihat Penggugat lancar membayar cicilan bulannya, Tergugat I, II dan III kembali menawarkan Top Up pinjaman kredit tahap I kepada Penggugat ... masih tersisa cicilannya sebesar Rp.400.000.000. (empat ratus juta rupiah).*”, karena pada kenyataannya PARA TERGUGAT menyetujui/memberikan tambahan fasilitas kredit (*Top Up*) dikarenakan keinginan PENGGUGAT untuk melakukan penambahan modal usahanya dan alasan lancar membayar cicilan bulanan merupakan salah satu pertimbangan dari pertimbangan-pertimbangan lainnya yang jauh lebih penting antara lain yaitu penilaian usaha PENGGUGAT yang akan berimbas kepada kemampuan membayar cicilan/ angsuran kredit. Disamping itu, sisa cicilan kepada Bank Rakyat Indonesia (“BRI”) yang sebenarnya adalah sebesar Rp.390.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) BUKAN SEBESAR Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dan juga hal ini diketahui PENGGUGAT karena PENGGUGAT sendiri-lah yang melakukan penyetoran/pembayaran kepada BRI. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;
5. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 4 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan “...*sisa pinjaman kredit Penggugat di BRI sebesar Rp.400.000.000. (empat ratus juta rupiah) ...*”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah dijelaskan pada butir 4 (empat) diatas, sisa pinjaman kredit PENGGUGAT di BRI adalah sebesar Rp.390.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah), dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;
6. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 5 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan “... *Penggugat diminta untuk menyerahkan buku tabungan*”

Halaman 32 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



miliknya ...”, karena pada kenyataannya dalil tersebut sangat bertentangan dengan dalil PENGGUGAT sendiri yang mengatakan “kemudian oleh staf Tergugat II dan III, yang dikenal Penggugat bernama Alex BERSAMA-SAMA DENGAN PENGGUGAT membayar/ *Take Over* sisa pinjaman hutang Penggugat ke Bank BRI”, dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;

7. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 6 halaman 2 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai “*seolah-olah PENGGUGAT kaget karena diminta untuk melunasi seluruh hutang-hutang PENGGUGAT kepada pihak ketiga lainnya*”, karena pada kenyataannya hal tersebut merupakan alasan PENGGUGAT saja karena sebelum PARA TERGUGAT menyetujui/memberikan tambahan fasilitas kredit (*TOP UP*) kepada PENGGUGAT, PARA TERGUGAT telah melakukan *BI Checking* terlebih dahulu terhadap diri PENGGUGAT, dimana hal tersebut merupakan sikap kehati-hatian PARA TERGUGAT sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Selanjutnya, berdasarkan hasil dari *BI Checking* yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, diketahui PENGGUGAT mempunyai hutang kepada pihak-pihak lain selain BRI dan hal tersebut telah disampaikan oleh PARA TERGUGAT ke-pada PENGGUGAT sebelum PENGGUGAT menandatangani Perjanjian Kredit dan ber-dasarkan penilaian usaha PENGGUGAT, PARA TERGUGAT memberikan saran kepada PENGGUGAT untuk melunasi hutang-hutang tersebut agar pembayaran cicilan angsur-an PENGGUGAT tidak terlalu besar/berat per-bulannya dan kemudian PENGGUGAT menyetujui saran tersebut. Dimana, PARA TERGUGAT hanya dapat memberikan saran dalam hal pelunasan kepada pihak *Leasing* karena uang pencarian kredit akan masuk kedalam rekening milik PENGGUGAT dan hanya PENGGUGAT sendiri lah yang dapat mengeluarkan uang tersebut dari rekeningnya apabila akan melakukan pembayaran kepada *leasing-leasing* tersebut. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau



setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

8. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 7 halaman 2 dan 3 Gugatannya yang mengatakan "... dengan rasa kekecewaan dan keterpaksaan, Penggugat mengikuti kemauan Tergugat II dan III, untuk membayar hutang-hutang tersebut ...", karena pada kenyataannya sebagaimana telah dijelaskan pada butir 7 (tujuh) diatas, PARA TERGUGAT telah memberitahukan mengenai hutang-hutang yang timbul berdasarkan pemeriksaan *BI Checking* kepada PENGGUGAT dan pelunasan atas hutang-hutang tersebut untuk kebaikan PENGGUGAT, dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;
9. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 8 dan 9 halaman 3 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai "*sisa pinjaman kredit (yang menurut PENGGUGAT) sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sehingga menimbulkan beban hutang semakin besar yang mengakibatkan semakin tidak mampunya PENGGUGAT untuk membeli barang material dagangannya.*", karena pada kenyataannya dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak masuk akal, tidak benar dan merupakan alasan PENGGUGAT saja untuk melarikan diri dari kewajiban untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kredit yang telah diperoleh PENGGUGAT dari PARA TERGUGAT. Dimana, APABILA PENGGUGAT BERPIKIR PINTAR DAN CERMAT tentunya PENGGUGAT akan menjual mobil truck dan sepeda motor yang telah dilunasinya dari *leasing* Trehamas dan *leasing* Adira untuk menambah kekurangan modal yang dialami oleh PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT dapat membeli barang-barang material dagangannya. Selanjutnya, tidak dapat PARA TERGUGAT bayangkan apabila PENGGUGAT tidak me-lunasi hutang-hutang kepada pihak ketiga lainnya (selain BRI) sebagaimana disarankan oleh PARA TERGUGAT, tentunya kondisi keuangan PENGGUGAT akan lebih kesulitan dan lebih terpuruk lagi karena selain PENGGUGAT harus membayar angsuran kepada PARA TERGUGAT, PENGGUGAT juga harus membayar angsuran kepada lembaga keuangan lainnya (*leasing*) dengan pertimbangan kondisi usaha PENGGUGAT yang menurun drastis akibat keadaan perekonomian lesu akibat kenaik-an harga bahan bakar



minyak (BBM) yang berdampak kepada daya beli masyarakat. DIMANA KONDISI PEREKONOMIAN YANG LESU SEBAGAIMANA DI DALILKAN OLEH PENGGUGAT PADA POSITA BUTIR 20 HALAMAN 6 GUGATANNYA INI LAH YANG MERUPAKAN ALASAN UTAMA/DASAR YANG MENAKIBATKAN PENGGUGAT MENGALAMI KESULITAN KEUANGAN BUKAN ALASAN-ALASAN SEBAGAIMANA YANG PENGGUGAT DALILKAN DALAM GUGATANNYA TERTANGGAL 15 AGUSTUS 2016. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

10. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 10, 11 dan 12 halaman 3 dan 4 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai

“Perbuatan Melawan Hukum akibat dari perbedaan isi surat bukti serah terima jaminan tanah/tanah & bangunan dengan isi surat kuasa untuk menjual/mengalihkan hak atas jaminan”, karena pada kenyataannya dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak masuk akal, tidak benar dan alasan PENGGUGAT saja untuk mencari-cari kesalahan PARA TERGUGAT yang sebenarnya tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. Dimana perbuatan curang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT merupakan akibat dari KETIDAKTAHUAN ATAU KETIDAKPAHAMAN PENGGUGAT dalam mengetahui fungsi/tujuan dari surat-surat tersebut dan juga akibat dari PENGGUGAT tidak membaca surat-surat tersebut secara keseluruhan dengan cermat dan teliti. Oleh karena demikian, JANGANLAH PENGGUGAT MENYALAHKAN ORANG LAIN YANG DIAKIBATKAN ATAS KETIDAKTAHUAN ATAU KETIDAKPAHAMAN PENGGUGAT DALAM MEMBACA/MENILAI SUATU SURAT. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);



11. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 13 dan butir 14 halaman 4 Gugatannya, PARA TERGUGAT tidak dapat menanggapi karena PARA TERGUGAT tidak mengetahui dan tidak pernah terlibat atau turut campur dalam permohonan pinjaman PENGGUGAT kepada PT. Danamon Indonesia Cabang Rau Serang, dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;

12. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 15 dan butir 16 halaman 4 dan 5 Gugatannya, membuktikan bahwa PARA TERGUGAT sangat peduli dan perhatian terhadap kemajuan dan perkembangan usaha PENGGUGAT, namun kepedulian dan perhatian PARA TERGUGAT tidak dimanfaatkan dengan baik oleh PENGGUGAT. Disamping itu, dalil-dalil tersebut se-cara otomatis juga telah mematahkan dalil-dalil PENGGUGAT mengenai ASUMSI PENGGUGAT yang merasa ditipu dan dirugikan oleh PARA TERGUGAT akibat dari pelaksanaan Perjanjian Kredit No. 7001769-ADDPK-7071-0411, tertanggal 29 April 2011 dan juga Pengakuan PENGGUGAT tersebut adalah bukti yang sempurna (*Probatio Plena*) sesuai dengan ketentuan, doktrin dan yurisprudensi sebagai berikut :

a. Pasal 1925 KUH Perdata Jo. Pasal 1921 KUH Perdata dan *vide* : Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan *vide* : Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., halaman 80-81, yang menyebutkan :

“Bahwa Dalil yang diakui, tidak perlu dibuktikan lagi karena secara hukum telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang”.

b. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. dalam Putusan No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, yang menyebutkan :

“Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti”.

c. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. dalam Putusan No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, yang menyebutkan :

“Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah”.

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT



atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

13. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 17, 18 dan 19 halaman 5 dan 6 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai "Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan pemotongan dana pinjaman yang dilakukan Tergugat II dan III yang dilakukan tanpa seizin, sepengetahuan dan tanpa disepakati sebelumnya dengan PENGUGAT", karena pada kenyataannya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT akibat dari pelaksanaan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 7003540-ADDPK-7071-0414, tertanggal 30 April 2014. Selanjutnya, PENGUGAT telah mengulangi kembali kesalahannya dalam membaca dan mencermati suatu surat yang dalam hal ini adalah Perjanjian Kredit, dimana PENGUGAT telah membaca Perjanjian Kredit hanya sebagian-sebagian saja tanpa membaca secara keseluruhan yang mengakibatkan PENGUGAT berkesimpulan dan berasumsi telah ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT PADAHAL PERJANJIAN KREDIT TERSEBUT TELAH DIBUAT DALAM BAHASA INDONESIA DAN DENGAN BAHASA YANG MUDAH DIPAHAMI DAN DIMENGERTI OLEH SETIAP MANUSIA YANG CAKAP MENURUT HUKUM. Adapun, APABILA PENGUGAT berkeinginan untuk menerima penambahan pinjaman kredit sebesar Rp.345.000.000,-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah), maka jumlah pinjaman yang seharusnya tertulis dalam Perjanjian Kredit adalah sebesar Rp.547.918.082,- (lima ratus empat puluh tujuh juta Sembilan ratus delapan belas ribu delapan puluh dua rupiah) dengan rincian Rp.202.918.082,- + Rp.345.000.000,-. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

14. Bahwa, mengenai dalil PENGUGAT pada posita butir 20 halaman 6 Gugatannya, adalah dalil yang menunjukkan dan membuktikan alasan yang sebenarnya atau sesungguhnya atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PENGUGAT terhadap Perjanjian Kredit, sehingga alasan-alasan lain sebagaimana didalilkan PENGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 15 Agustus 2016 adalah alasan yang mengada-



ada, tidak masuk akal dan tidak benar. Dimana, PENGGUGAT hanya mencari-cari kesalahan PARA TERGUGAT yang sebenarnya tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. Selanjutnya, Pengakuan PENGGUGAT tersebut adalah bukti yang sempurna (*Probatio Plena*), dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

15. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 21 dan 22 halaman 6 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan "*perbedaan data antara Surat Peringatan I dengan Surat Peringatan II*", adalah dikarenakan PENGGUGAT tidak menanggapi atau mengindahkan Surat Peringatan I yang telah dikirimkan secara patut oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Dimana, antara Surat Peringatan I dengan Surat Peringatan II terdapat selisih 12 (dua belas) hari kalender yang tentunya hal tersebut akan berdampak kepada denda keterlambatan, sehingga mengakibatkan terjadi perubahan kepada total tunggakan hutang PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT. Hal tersebut tentunya telah diketahui oleh PENGGUGAT, namun karena PENGGUGAT PURA-PURA BODOH dan berupaya untuk mencari-cari alasan untuk menyalahkan PARA TERGUGAT walaupun tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT mendalilkan hal tersebut dalam Gugatannya, Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;

16. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 23 halaman 6 dan 7 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan "*Tergugat II dan III, tidak menyetujui restrukturisasi dan hanya mengatakan harus dibayar 2 bulan cicilan terlebih dahulu*", adalah dikarenakan kesalahan PENGGUGAT sendiri sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT yang mengatakan "*PENGGUGAT tidak mampu*" karena sesuai dengan ketentuan, salah satu syarat restrukturisasi adalah tidak boleh ada tunggakan/keterlambatan pembayaran cicilan selain syarat lain berupa penilaian ulang terhadap kemampuan pembayaran Debitur. Oleh karena PENGGUGAT sudah tidak mampu untuk membayar angsuran/cicilan, maka berdasarkan Perjanjian Kredit dan lampirannya berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK), PARA



TERGUGAT mempunyai hak untuk melaksanakan lelang atas jaminan kredit sebagaimana sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;

17. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 24 halaman 7 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai *"Pemutusan Perjanjian pinjaman kredit secara sepihak oleh Tergugat I, II dan III serta tidak pernah memanggil/mengundang Penggugat untuk membicarakan/menyepakati berapa jumlah tunggakan pinjaman Penggugat yang tertunggak hingga tanggal 30 Maret 2015, sebagaimana ditentukan pasal 10 undang-undang No. 49/PRP/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara"*, karena pada kenyataannya sesuai dengan Peristiwa Kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit, PARA TERGUGAT (Bank) berhak secara seketika tanpa somasi lagi untuk mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh debitur berdasarkan Perjanjian Kredit. Selain itu, Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang TIDAK MENGATUR MENGENAI PEMUTUSAN PERJANJIAN. Disamping itu, Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara TIDAK DAPAT DITERAPKAN/ DIKENAKAN KEPADA PARA TERGUGAT karena Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara mengatur dan diperuntukkan serta diberlakukan secara khusus terhadap badan-badan Negara (termasuk bank pemerintah BUMN/BUMD bukan bank swasta) dengan membentuk panitia khusus untuk urusan Piutang Negara. Sedangkan, PARA TERGUGAT (Bank BTPN) bukanlah Bank Negara/Pemerintah yang berbentuk BUMN/BUMD atau Persero MELAINKAN PARA TERGUGAT adalah Bank Swasta/Institusi Swasta. Selain itu, saat ini Penyerahan Piutang Negara macet oleh BUMN/BUMD telah dicabut oleh Keputusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-IX/2011. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara

Halaman 39 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



- ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
18. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 25 halaman 7 Gugatannya yang mengatakan “... sehingga membingungkan Penggugat berapa sebenarnya jumlah tunggakan pinjaman Penggugat ...”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah PARA TERGUGAT jelaskan pada butir 15 (lima belas) diatas, hal tersebut dikarenakan PENGGUGAT PURA-PURA BODOH dan berupaya untuk mencari-cari alasan untuk menyalahkan PARA TERGUGAT walaupun tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT mendalihkan hal tersebut dalam Gugatannya, Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;
19. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 26 halaman 7 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “*lelang diikhlasakan saja*”, adalah sesuai dengan Perjanjian Kredit dan lampirannya berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) Jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
20. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 27, 28 dan 30 halaman 7, 8 dan 9 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai “*Surat Pemberitahuan Lelang salah alamat dan salah objek*”, karena pada kenyataannya dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak masuk akal, tidak benar dan alasan PENGGUGAT saja untuk mencari-cari kesalahan PARA TERGUGAT yang sebenarnya tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. Dimana, dalam 2 (dua) surat dari PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu Surat No. 006/Lelang/ 7071/1606, tanggal 16 Juni 2015, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat No. 007/Lelang Ulang/7071/0607, tanggal 06 Agustus 2015, Perihal Pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, telah jelas dan



terang benderang menunjukkan surat-surat tersebut ditujukan kepada PENGGUGAT dengan tujuan atau alamat surat kepada Bpk/Ibu SAFRUDIN yang beralamat Jl. Ayip Usman Kp. Kebaharan Dukuh, RT.00/RW.00, Kel. Lopang, Kec. Serang, Kota Serang – Banten dan juga jaminan kredit yang akan dilelang adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ayip Usman Kp. Kebaharan Dukuh, RT.00/RW.00, Kel. Lopang, Kec. Serang, Kota Serang – Banten dengan bukti hak berupa SHM No. 1768 seluas 787 M² atas nama Safrudin, Sarjana Ekonomi, SEHINGGA SURAT-SURAT DIMAKSUD TELAH JELAS DITUJUKAN KEPADA PENGGUGAT BUKAN SALAH ALAMAT DAN SALAH OBJEK SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT. Sedangkan, pencantuman “debitur PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Pandeglang” dikarenakan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Rau Serang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Pandeglang, oleh karena demikian tidak dapat menyebabkan surat-surat tersebut SALAH ALAMAT. Perlu PARA TERGUGAT sampaikan kepada PENGGUGAT dalam hal membaca suatu surat, dimana kita harus membaca suatu surat secara keseluruhan jangan setengah-setengah atau sebagian saja. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);

21. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 29 halaman 8 dan 9 Gugatannya yang mengatakan “... adanya faktor pemaksaan yang dilakukan oleh Tergugat II dan III untuk membayar hutang leasing ...”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah PARA TERGUGAT jelaskan pada butir 7 (tujuh) diatas, tidak ada pemaksaan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT karena uang pencarian kredit akan masuk kedalam rekening milik PENGGUGAT dan hanya PENGGUGAT sendiri lah yang dapat mengeluarkan uang tersebut dan melakukan pembayaran kepada leasing-leasing. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;



22. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 31 halaman 9 Gugatannya yang mengatakan “... *Area Business Leader Area berupaya menghalangi Penggugat untuk menghampiri lan kebelakang ...*”, karena pada kenyataannya tidak ada perbuatan Area Business Leader (“ABL”) yang bermaksud untuk menghalangi PENGGUGAT, dimana pada saat itu ABL juga berkeinginan untuk berbicara dengan PENGGUGAT guna Penyelesaian tunggakan kredit PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT. Namun, sangat disayangkan pembicaraan tersebut tidak membuahkan hasil yang baik. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas;
23. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 32 dan 33 halaman 9 dan 10 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai “*Lelang Jaminan Hak Tanggungan yang cacat hukum*”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah PARA TERGUGAT jelaskan pada butir 20 (dua puluh) diatas, pencantuman “debitur PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Pandeglang” dikarenakan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Rau Serang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Pandeglang. Disamping itu, PARA TERGUGAT telah menyampaikan secara jelas dan terang benderang mengenai besarnya tunggakan PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT melalui Surat Peringatan I, II dan III, sehingga tidak perlu untuk memanggil/ mengundang PENGGUGAT untuk membicarakan/menyepakati mengenai besarnya tunggakan. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
24. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 34, 35 dan 36 halaman 10 dan 11 Gugatannya yang pada pokoknya mengenai “*permintaan Salinan Kutipan Risalah Lelang*”, karena pada kenyataannya PARA TERGUGAT telah menanggapi permintaan tersebut melalui Surat No. 3893/BTPN-SRG/7071/1015, tanggal 08 Oktober 2015 dan tidak dapat memenuhi



permintaan dimaksud karena Risalah Lelang adalah bukan surat/risalah yang dibuat/diterbitkan oleh PARA TERGUGAT melainkan dibuat/diterbitkan oleh KPKNL. Sehingga tidak dapat diberikannya risalah lelang oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT bukan dengan tujuan untuk menyembunyikan nama pemenang lelang yang dalam hal ini adalah TURUT TERGUGAT II, dimana tidak keuntungan bagi PARA TERGUGAT untuk menyembunyikan nama pemenang lelang. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

25. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 38 halaman 12 Gugatannya yang mengatakan "... *Penggugat keberatan atas nilai jual lelang jaminan Hak Tanggungan milik Penggugat ...*", karena pada kenyataannya lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan PARA TERGUGAT telah sesuai dan didasarkan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan juga penentuan limit lelang telah dilakukan oleh TOTO SUHARTONO & REKAN yang merupakan appraisal independen sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga dalam penentuan limit lelang tidak pernah didasarkan/berdasarkan kepada SPPT Tahun 2008 atas nama Maililis. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
26. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 39 halaman 12 Gugatannya yang mengatakan "... *juga tidak menyertakan penilaian atas : ...*", karena pada kenyataannya penilaian yang telah dilakukan oleh TOTO SUHARTONO & REKAN yang merupakan appraisal independent adalah berdasarkan



kondisi sebenarnya dilapangan atau dengan kata lain penilaian dilakukan secara langsung kelapangan (lokasi objek). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut;

27. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 40 halaman 12 dan 13 Gugatannya yang mengatakan “ ... nilai jual lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I, atas permintaan Tergugat I, II dan III yang didasarkan dari SPT tahun 2008, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dinyatakan Cacat Hukum, Tidak Sah serta Batal Demi Hukum.”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah PARA TERGUGAT jelaskan pada butir 25 (dua puluh lima) dan 26 (dua puluh enam) diatas, lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan PARA TERGUGAT telah sesuai dan didasarkan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo . Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga tidak ada satu alasan atau dasar yang mengakibatkan lelang tersebut cacat hukum, tidak sah atau batal demi hukum. Selain itu, nilai jual yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebesar Rp.2.851.875.000,- adalah nilai jual yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan hanya berdasarkan atas asumsi atau penilaian Pribadi PENGGUGAT karena tidak didasarkan atas suatu metode/cara yang dapat dipertanggung jawabkan. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
28. Bahwa, PARA TERGUGAT menolak dengan tegas tuntutan kerugian materiil dan immateriil yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT karena Ganti Rugi materiil dan immaterial yang diajukan oleh PENGGUGAT sebesar Rp.6.980.081.000,-, akibat nama baik PENGGUGAT tercemar tidaklah dapat diterima oleh akal yang sehat dan juga Tuntutan PENGGUGAT ini sama sekali tidak ada dasar hukumnya serta tidak ada perincian yang jelas dan nyata yang dapat dibuktikan oleh pihak PENGGUGAT, sehingga oleh karena demikian sudah



sepatutnyalah Tuntutan Ganti Rugi materiil dan immateriil PENGGUGAT ini haruslah ditolak;

29. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 42 halaman 13 Gugatannya yang mengatakan "... *cacat hukum dan batal demi hukum lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I, II dan III ...*", karena pada kenyataannya sebagaimana telah PARA TERGUGAT jelaskan pada butir 25 (dua puluh lima), 26 (dua puluh enam) dan 27 (dua puluh tujuh) diatas, lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan PARA TERGUGAT telah sesuai dan didasarkan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106 /PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan . Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
30. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 43 halaman 13 Gugatannya yang mengatakan "... *memerintahkan Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp.6.980.081.000 ...*", karena pada kenyataannya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap PENGGUGAT atas Perjanjian Kredit dan permohonan pelaksanaan lelang, baik mengenai prosedur lelang maupun penentuan limit lelang. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
31. Bahwa, Permohonan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) yang dimintakan oleh PENGGUGAT dalam posita butir 46 halaman 14 Gugatannya ini sangatlah tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena selain seluruh dalil-dalil PENGGUGAT tidak berdasar hukum, permohonan sita jaminan tersebut juga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus



adanya sangka beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

Pasal 227 ayat (1) HIR :

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Bahwa selain tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, selaras dengan Yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan :

“apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”

Disamping itu, barang-barang/benda-benda yang dimohonkan oleh PENGGUGAT juga bukan milik PARA TERGUGAT, melainkan milik orang lain yang PARA TERGUGAT sewa. Sehingga oleh karena demikian permohonan peletakan sita jaminan yang dimintakan oleh PENGGUGAT haruslah ditolak dan dikesampingkan dalam perkara ini;

32. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali Petitem PENGGUGAT pada Gugatannya mengenai *“putusan provisi.”*, karena pada kenyataannya tidak ada suatu keadaan/kondisi dalam perkara *a quo* yang mensyaratkan diperlukannya putusan provisi dan juga PENGGUGAT tidak mendalilkan atau menjelaskan mengenai Putusan Provisi dalam Posita Gugatannya. Disamping itu, sertipikat hak milik



tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan) sehingga PARA TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pinjaman/kredit, dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan permohonan Putusan Provisi tersebut diatas;

33. Bahwa, perlu PARA TERGUGAT sampaikan juga dalam Eksepsi dan Jawaban ini, bahwa antara PARA TERGUGAT dengan PENGGUGAT telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0001476-SPK-7071-1010 tanggal 20 Oktober 2010 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7001769-ADDPK-7071-0411 tanggal 29 April 2011 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6003004-ADDPK-7071-0613 tanggal 26 Juni 2013 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7003540-ADDPK-7071-0414 tanggal 30 April 2014 ("Perjanjian Kredit") beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan isterinya yang bernama Endah Sri Sungkowati dengan PARA TERGUGAT;

34. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit, PENGGUGAT telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari PARA TERGUGAT berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Kebaharan Duku, RT. 00/RW. 00, Kelurahan Lopang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Propinsi Banten, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 1768, atas nama Safrudin;
(selanjutnya disebut sebagai "Jaminan")

Atas Jaminan dalam Perjanjian Kredit tersebut diatas, telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") dan telah didaftarkan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT");

35. Bahwa, Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta");

Pasal 1320 KUHPerduta:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1 sepakat mereka yang mengikat dirinya;



- 2 kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3 suatu hal tertentu; dan
- 4 suatu sebab yang halal.

36. Bahwa, dengan sahnya Perjanjian Kredit tersebut, maka Perjanjian Kredit tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan PARA TERGUGAT, sebagai pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerduta.

Pasal 1338 KUHPerduta:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

37. Bahwa, dengan Wanprestasinya PENGUGAT, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa PARA TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PENGUGAT ingkar janji/wanprestasi.

38. Bahwa, Lelang Jaminan yang dimohonkan oleh PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I dilakukan karena PENGUGAT (Debitur) telah wanprestasi, sampai-sampai akhirnya PARA TERGUGAT harus mengeluarkan surat peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III. Selanjutnya, atas wanprestasinya PENGUGAT (Debitur), maka PARA TERGUGAT dapat menuntut pembayaran sekaligus sebagaimana Pasal 8 SKUPK yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan PARA TERGUGAT sebagai berikut:

“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi



kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan.”

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PENGGUGAT selaku Debitur dengan PARA TERGUGAT selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada PARA TERGUGAT jika terjadi Peristiwa Kelalaian PENGGUGAT selaku Debitur dan/atau PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

39. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada PARA TERGUGAT sebagaimana Surat Peringatan I sampai dengan surat Peringatan III, maka telah membuktikan bahwa PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) sebagaimana dapat kami uraikan sbb :

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut :

”Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996 emberikan kaidah hukum sebagai berikut :

”Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”.

Menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, PT Intermas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi”, yang dapat berupa empat macam :

- a. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- b. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*



d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.*

Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494 K/Pdt/1995, *“Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi”*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGGUGAT selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka PARA TERGUGAT berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan);

40. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, berbunyi :

e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

41. Bahwa, menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR.

Pasal 14 ayat (3) UU Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, berbunyi :

(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan ek-sekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas ta-nah.

42. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGGUGAT selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka PARA TERGUGAT berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan



yang merupakan obyek Hak Tanggungan (*vide*. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, berbunyi :

“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”.

43. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh PARA TERGUGAT pada butir 1 s/d 42 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa PENGGUGAT telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Surat Gugatannya tertanggal 15 Agustus 2016 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Serang dalam Perkara Perdata No. 67/Pdt.G/2016/PN.Srg, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk sudilah kiranya berkenan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari PARA TERGUGAT;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 67/Pdt.G/2016/PN.Srg;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

A. Primair

1. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
2. Menyatakan PARA TERGUGAT adalah TERGUGAT yang beritikad baik;



3. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor : 0001476-SPK-7071-1010 tanggal 20 Oktober 2010 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7001769-ADDPK-7071-0411 tanggal 29 April 2011 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6003004-ADDPK-7071-0613 tanggal 26 Juni 2013 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7003540-ADDPK-7071-0414 tanggal 30 April 2014 beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang telah ditandatangani oleh PENGUGAT dan isterinya yang bernama Endah Sri Sungkowati dengan PARA TERGUGAT mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
4. Menyatakan PENGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menyatakan Lelang yang telah didaftarkan oleh PARA TERGUGAT telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum;
6. Menyatakan Penetapan Eksekusi Lelang Kepala KPKNL Serang Nomor Risalah Lelang : 462/2015, tertanggal 31 Agustus 2015 mempunyai kekuatan hukum dan mengikat;
7. Menghukum PENGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

B. Subsidair

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Serang telah menjatuhkan putusan Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg. tanggal 17 Januari 2017 yang amar putusannya sebagai berikut :

1. Menggabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang kompetensi relative tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.576.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca :

1. Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Hj.R.lin Mutmainah, SH.,MH.,Panitera Pengadilan Negeri Serang,yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 30 Januari 2017 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg. tanggal 17 Januari 2017 ;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Pengadilan Negeri Serang yang dibuat oleh Tata Muhtadin, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang, yang isinya penyampaian relaas pemberitahuan banding kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 13 Februari 2017 sehubungan dengan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg. tanggal 17 Januari 2017 ;
3. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Pengadilan Negeri Serang yang dibuat oleh Fathulloh S Kom, Jurusita Pengganti yang isinya pemberitahuan banding kepada Terbanding II,III dan Turut Terbanding I,II,III masing-masing tanggal 8 Februari 2017;
4. Tanda terima Memori Banding yang dibuat oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 20 Februari 2017 yang diterima oleh Hj,R.lin Mutmainah,SH.,MH., Panitera Pengadilan Negeri Serang tanggal 20 Februari 2017;
5. Pemberitahuan penyerahan Memori banding yang dibuat oleh Dini Febrianty Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang kepada Terbanding I tanggal 27 Maret 2017;
6. Risalah pemberitahuan dan penyerahan Memori banding yang dibuat oleh As'ad Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang kepada Terbanding II,III, Turut Terbanding I,II,III masing-masing tanggal 21 Februari 2017 dan tanggal 22 Februari 2017;
7. Tanda terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Kuasa Terbanding I,II dan III tanggal 9 Maret 2017 yang diterima oleh Hj.R.lin Mutmainah Panitera Pengadilan Negeri Serang tanggal 9 Maret 2017;
8. Risalah pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Yanto Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang kepada Pembanding tanggal 22 Maret 2017;
9. Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang kepada kedua belah pihak yaitu pihak Kuasa Hukum Pembanding semula

Halaman 53 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN

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)



Penggugat tanggal 22 Maret 2017, sedangkan Terbanding I semula Tergugat I tanggal 13 Februari 2017, Terbanding II,III semula Tergugat II,III dan Turut Terbanding I,II,III semula Turut Terbanding II,III masing-masing tanggal 8 Februari 2017 bahwa berkas pemeriksaan perkara telah selesai diminutai dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut dilaksanakan diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg, tanggal 17 Januari 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dan Memori Bandingnya tertanggal 21 Februari 2017 telah mengemukakan alasan-alasan pada pokoknya :

- 1) Bahwa Pembanding semula Penggugat dahulu Pelawan menolak Putusan sela Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta telah memutus perkara Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 yang mengabulkan Eksepsi Tergugat I,II dan III serta Turut Tergugat I;
- 2) Bahwa Pembanding semula Penggugat dahulu Pelawan, tidak sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 56 alinea 2(dua) yang menyatakan :

Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat , pada awalnya terkait erat dengan adanya Perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat dengan para Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat inti pokok dari gugatan Penggugat adalah Perjanjian Kredit yang akhinya jaminan kredit tersebut dilakukan pelelangan umum oleh Turut Tergugat I atas permintaan dari para Tergugat

Dikarenakan Pembanding semula Penggugat dahulu pelawan, tidak memperlakukan isi Perjanjian Kredit, tetapi keberatan limit nilai jual Hak Tanggungan, Pembanding semula Penggugat dahulu Pelawan, dilakukan oleh Terbanding I,II dan III, semula Tergugat III, Terlawan I,II dan III pada tahun 2015 berdasarkan SPPT tahun 2008 a n Maililis warga Rt 02/Rw 04 Kebahara Dukuh di Jl. Ayib Usman ,(bukti P.32);



3) Bahwa Pembanding semula Penggugat dahulu Pelawan menolak pertimbangan dan putusan sela Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta telah memutus Putusan Selanya perkara Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017, menyatakan pada inti pokok dari Gugatan Penggugat adalah masalah perjanjian kredit yang akhirnya Jaminan kredit tersebut dilakukan pelelangan umum oleh Turut Tergugat I atas permintaan dari Para Tergugat adalah telah masuk materi pokok perkara;

Sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perlawanan Nomor 86/Pdt.PIw/2015/PN.Srg, tanggal 17 September 2015, dalam Putusan Selanya yang dibacakan pada tanggal 8 Maret 2016 yang terurai pada pertimbangannya pada halaman 14 alinea ke 1(satu) dan 2(dua) yang menyatakan;

Alinea ke 1 (satu):

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat perlawanan Pelawan mengajukan perlawanannya dalam perkara ini karena pelawan merasa keberatan atas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Terlawan I,II dan III.

Alinea ke 2 (dua):

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan mengajukan Perlawanan ini memperlakukan tentang lelang eksekusi bukan mengenai perjanjian kredit antara Pelawan dan Terlawan, maka alasan eksekusi para Terlawan yang menyatakan bahwa mengenai domisili hukum yang dipilih oleh para pihak telah ditentukan dalam pasal 11 ayat (16) perjanjian kredit Nomor : 000 1476-SPK-7071-1010 tanggal 20 Oktober 2010 tidak beralasan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian Pembanding semula Penggugat dahulu Pelawan diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara pada tingkat banding mohon putusan yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa dan mengadili perkara Aquo.
2. Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Serang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara pada tingkat pertama melanjutkan memeriksa pokok perkara Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara pada tingkat banding mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo Et Bono)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding I,II dan III semula Tergugat I,II dan III dalam Kontra Memori Bandingnya tanggal 9 Maret 2017 pada pokoknya menyatakan tidak sependapat dengan Pembanding semula Penggugat dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa para Terbanding I,II dan III semula Tergugat I,II dan III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding, dan para Terbanding sependapat dengan pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan perkara Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 karena pertimbangan-pertimbangan hukum dalam perkara tersebut sudah tepat dan benar serta telah menerapkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan sudah berdasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dipersidangan serta berdasarkan pada bukti-bukti permulaan yang diajukan oleh para Terbanding oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 67/Pdt.G/1916/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 sudah tepat dan benar menurut hukum karena itu harus dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten.
- Bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena Pembanding telah mencampur adukan antara pertimbangan hukum putusan perkara Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 dengan pertimbangan hukum putusan perkara perdata Nomor 86/Pdt.Plw/2015/PN.Srg dan penyebutan Pembanding semula Penggugat dahulu Pelawan.
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut.

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 pada awal putusannya tertulis "Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela"

Bahwa dalam pertimbangannya mengenai pembebanan biaya perkara pada halaman 58 Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bahwa oleh Karena eksepsi tentang kompetensi relative para Tergugat ini dikabulkan maka putusan sela ini menjadi putusan yang mengakhiri perkara ini, karenanya biaya perkara yang

Halaman 56 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul haruslah diperhitungkan dan dibebankan kepada penggugat yang besarnya sebagaimana amar putusan ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat yang dimaksud dengan putusan sela putusan yang masih dalam proses pemeriksaan perkara dengan tujuan untuk memperlancar jalannya pemeriksaan dan biaya perkara dalam putusan sela ditangguhkan sampai putusan akhir sedangkan putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri pemeriksaan dipersidangan baik telah melalui semua tahapan pemeriksaan dipersidangan maupun yang tidak menempuh semua tahapan atau belum menempuh semua tahapan pemeriksaan;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 adalah putusan Karena adanya eksepsi mengenai kewenangan Relative yang mengakhiri suatu proses perkara dalam peradilan tingkat pertama maka seharusnya majelis hakim tingkat pertama tidak mencantumkan kata Putusan sela akan tetapi cukup hanya dengan menyebutkan putusan. Dengan demikian, hal penyebutan putusan sela ini telah diperbaiki;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor : 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017, juga telah membaca dan mencermati dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tanggal 21 Februari 2016 dan Kontra Memori Banding masing-masing tanggal 9 Maret 2017;

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak terdapat hal-hal yang baru yang dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan apa-apa yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menurut penilaian Majelis Hakim Tingkat banding adalah sudah tepat dan benar yang dapat disetujui Majelis Hakim Tingkat Banding dengan demikian memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut harus dikesampingkan;

Halaman 57 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar yang dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat banding telah menambah pertimbangan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat semula Terbanding dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg. tanggal 17 Januari 2017 haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pemanding semula Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam tingkat banding sebesar dalam amar putusan;

Mengingat akan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 17 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2017 oleh kami PARLINDUNGAN NAPITUPULU, SH., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, SITI FARIDA MT, SH.,MH., dan Dr.SUNARJO.SH.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 8 Juni

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut di atas dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis serta dibantu oleh WILAN WITARSIH, SH.,MH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. SITI FARIDA,SH.,MH.

P.NAPITUPULU, SH.,MH.

2. Dr.SUNARJO,SH.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

WILAN WITARSIH, SH.,MH.

Biaya Perkara :

- Materai putusan Rp. 6.000,-
- Biaya redaksi putusan ... Rp. 5.000,-
- Biaya pemberkasan Rp. 139.000,- +
- J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 59 dari 59 halaman Putusan No.25/PDT/2017/PT.BTN