



P U T U S A N

Nomor 590/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **Sudarwanto.**
Tempat/tanggal lahir : Semarang, 12 Juli 1966.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Islam.
Kewarganegaraan : Indonesia .
Pekerjaan : Wiraswasta.
Pendidikan : Strata 1 (S1).
Alamat : Desa Ngadikerso, RT/RW: 002/001, Kelurahan:
Ngadikerso, Kecamatan Sumowono,
Kabupaten Semarang.
Alamat Domisili Sekarang : Jalan: Yos Sudarso, Gang IV Buntu, Kav: I-D,
Desa/Kel: Kupang, RT/RW: 02/01, Kecamatan:
Ambarawa, Kabupaten: Semarang, Propinsi:
Jawa Tengah.

Disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat.**

M e l a w a n :

Direktur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, dengan alamat Jalan Jenderal Sudirman Nomor : 44 – 46, Jakarta Pusat cq. Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ungaran, dengan alamat Jalan Jend. Gatot Subroto No. 75, Ungaran 50511, selaku Kreditur;

Disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat.**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 21 Desember 2018 Nomor 590/Pdt/2018/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan

Halaman 1 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr tanggal 8 Nopember 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pembanding telah mengajukan gugatan tertanggal 13 Desember 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 13 Desember 2017 dibawah Nomor Register: 126/Pdt.G/2017/ PN Unr, yang pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

OBJEK SENGKETA:

Sertipikat Hak Milik Yang semula atas nama Mardono dan selanjutnya atas nama Sudarwanto Nomor: 9/ Kelurahan Ngadikerso/ Kecamatan Sumowono/ Kabupaten Semarang, luas 4.439 M2 (empat ribu empat ratus tiga puluh sembilan meter persegi), Gambar Situasi Nomor: 2555/1981 dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Utara : Tanah milik Kamsi dan Kanoprasetyo.
- o Sebelah Timur : Jalan.
- o Sebelah Selatan : Tanah milik Budiyoono.
- o Sebelah Barat : Tanah milik Mangun Sudiono.

FAKTA FAKTA HUKUM:

1. Bahwa Penggugat telah mengadakan Perjanjian Kredit dengan Tergugat;
2. Bahwa Total Plafond Kredit dari Tergugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan hingga gugatan ini diajukan Penggugat telah mengangsur pokok pinjaman kepada Tergugat sejumlah Rp70.466.477,00 (delapan puluh juta rupiah);
3. Bahwa Objek Sengketa, yang dijadikan sebagai agunan, pada saat ini perkiraan nilai jual agunan mencapai nilai Rp1.553.650.000,00 (empat miliar rupiah), atau setara 3,2 (tiga, dua per sepuluh) kali lipat Plafond Kredit dari Tergugat;
4. Bahwa Penggugat sanggup melunasi sisa hutangnya kepada Tergugat secara tunai sekaligus pada saat mempunyai kemampuan keuangan untuk membayar;
5. Bahwa Penggugat pada saat ini sedang mengalami kesulitan dalam mengembangkan usaha dan atau kesulitan untuk mendapatkan *cash flow*, yang menyebabkan kemacetan dalam pembayaran dengan system angsuran setiap bulan kepada Pihak Tergugat, adalah merupakan kondisi keadaan umum, dimana iklim usaha di Indonesia sedang tidak mengalami

Halaman 2 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



pertumbuhan yang baik, dimana-mana pelaku ekonomi merugi, demikian juga yang dialami Penggugat pemasukan uang kas harus diputar kembali menjadi modal kerja usaha demi mempertahankan kelangsungan usaha;

6. Bahwa Penggugat menyatakan keberatan kepada Tergugat, atas rencana pelaksanaan lelang Objek Sengketa, oleh karena bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

KUALIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT

MELAWAN HUKUM:

1. Bahwa perbuatan Tergugat yang sewenang-wenang melakukan lelang Objek Sengketa (sebagaimana tersurat dalam Surat-surat Peringatan, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Ungaran dan peringatan lisan dari Petugas bagian Pelelangan Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ungaran, bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 35 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010, yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit untuk setiap barang yang diajukan untuk lelang.

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual bersama Pemilik Barang, oleh karena Pemilik Barang tidak dilibatkan dalam menentukan nilai limit lelang, dan apalagi pemilik Objek Sengketa keberatan atas pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat, sedemikian rupa sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"

2. Bahwa perbuatan Tergugat melakukan lelang atas Objek Sengketa, mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang akan diderita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena timbulnya keberatan dari pemilik Objek Sengketa .

ANALISA KERUGIAN PENGGUGAT

YANG DIAKIBATKAN PERBUATAN TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

o Nilai Agunan/Jaminan Penggugat	Rp.	1.553.650.000,00
o Nilai Angsuran Penggugat	Rp.	70.466.477,00
o Total	Rp.	1.624.116.477,00
o Nilai Plafond Kredit dari Tergugat	Rp.	500.000.000,00
o Jumlah Kerugian Penggugat	Rp.	1.124.116.477,00

Terbilang : satu milyar seratus duapuluh empat juta seratus enam belas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh rupiah.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka melalui Gugatan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat atas keberatan pelaksanaan lelang Objek Sengketa tersebut;
2. Menyatakan Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 20 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
3. Memerintahkan Tergugat untuk membatalkan pelaksanaan lelang Objek Sengketa; atau Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp1.124.116.477,00 (satu milyar seratus duapuluh empat juta seratus enam belas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh rupiah);
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat sekarang Pembanding, Tergugat sekarang Terbanding mengajukan jawaban tertanggal 13 Juli 2018 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Prematur

1. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat aquo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat dilakukan Tergugat karena telah melanggar prosedur lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010, dan karenanya dalam petitumnya Penggugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran memerintahkan Tergugat untuk membatalkan pelaksanaan

Halaman 4 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



lelang terhadap agunan kredit Penggugat,

2. Bahwa Gugatan Penggugat yang demikian nyata-nyata terlampau dini dan masih prematur serta tidak dapat diperiksa sengketanya dalam persidangan *a quo*, karena Tergugat sama sekali belum melaksanakan lelang eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat, bahkan permohonan lelang kepada Kantor Lelang pun belum diajukan Tergugat,

MAKA: Gugatan Penggugat yang prematur yang demikian, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat dengan ini menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua posita maupun petitum Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat, karena gugatan yang diajukan Penggugat hanya asal-asalan dan didasari itikad tidak baik Penggugat untuk menyelesaikan kredit macetnya kepada Tergugat.

Gugatan Penggugat yang asal-asalan *aquo* tercermin dari kekeliruan-kekeliruan yang terdapat pada halaman 2 surat gugatan bagian Fakta Hukum angka 2 dan angka 3 sbb:

- a. Penggugat berdalil telah mengangsur pokok pinjaman kepada Tergugat sejumlah "Rp70.466.477,00" tetapi penyebutannya tulisan "delapan puluh juta rupiah",
- b. Pada saat ini nilai jual agunan mencapai nilai "Rp1.553.650.000,00" tetapi penyebutannya dalam tulisan "empat miliar rupiah".

Di samping itu Penggugat juga berdalil bahwa lelang objek sengketa yang dilakukan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 93 tahun 2010, padahal yang saat ini peraturan tersebut sudah tidak berlaku lagi.



4. Bahwa Meskipun demikian untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;
5. Bahwa Tergugat telah memberikan kredit kepada Penggugat beserta istrinya sebesar pokok Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk modal usaha peternakan ayam organik sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan memakai Jaminan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 7 Mei 2014.
6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut, telah diserahkan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM No. 9/Desa Ngadikerso, Kec. Sumowono, Kab. Semarang (objek sengketa) yang kemudian telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.2443/2014 tanggal 12 Juni 2014 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 289/2014 tanggal 3 Juni 2014.
7. Bahwa Dijadikannya objek sengketa di atas sebagai jaminan hutang kepada Tergugat dengan dibebani Hak Tanggungan, membawa konsekuensi yuridis bahwa, Tergugat BERHAK melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa apabila Para Penggugat cidera janji/ wanprestasi;
8. Bahwa Hak Tergugat tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang menyatakan sbb:
Pasal 6 UUHT:
"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".
Pasal 20 ayat (1) UUHT:
Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14

Halaman 6 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

Hak Tergugat tersebut juga telah disepakati dalam Pasal 2 APHT yang menyatakan bahwa:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan
 - f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.
9. Bahwa Penggugat mengakui sendiri telah mengalami kemacetan dalam pembayaran angsuran kreditnya kepada Tergugat, dengan demikian Penggugat sudah dapat dikategorikan cedera janji/wanprestasi, sehingga demi hukum berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Tergugat sebagai Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan berhak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa;
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah sewenang-wenang melakukan lelang objek sengketa karena bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4



tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah dan melanggar prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit untuk setiap barang yang diajukan untuk lelang.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

11. Bahwa Sebagaimana telah Tergugat sampaikan dalam eksepsi di atas bahwa Tergugat sama sekali belum pernah melaksanakan lelang terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*.

Bahkan permohonan lelang ke Kantor lelang (KPKNL Semarang) sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan peraturan pengganti Peraturan menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 belum pernah Tergugat ajukan.

Oleh karena Tergugat belum pernah melaksanakan lelang bahkan sama sekali belum mengajukan permohonan lelang terhadap objek sengketa kepada Kantor Lelang (KPKNL), maka tidak ada perbuatan Tergugat yang melanggar Pasal 20 ayat (3) UUHT dan Pasal 35 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010 maupun PMK penggantinya.

12. Bahwa Meskipun Penggugat telah cidera janji dan Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas jaminan kredit berhak melakukan lelang terhadap objek sengketa, tetapi Tergugat tidak serta merta melaksanakan lelang objek sengketa, tetapi justru Tergugat masih beritikad baik memberikan peringatan sekaligus kesempatan kepada Penggugat agar Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya secara damai.

Peringatan dan kesempatan yang diberikan Tergugat tersebut disampaikan melalui surat peringatan-surat peringatan yaitu:

- Surat Peringatan Pertama No. B.656-KC.VIII/ADK/02/2015 tanggal 18 Februari 2015,
- Surat Peringatan Kedua No. B.1134-KC.VIII/ADK/04/2015 tanggal 2 April 2015,
- Surat Peringatan Ketiga No. B.1449-KC.VIII/ADK/04/2015

Halaman 8 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



tanggal 22 April 2015,

Di dalam surat peringatan-surat peringatan tersebut di atas, Tergugat sama sekali tidak menyampaikan rencana untuk melelang agunan kredit Penggugat tetapi hanya menyampaikan sisa hutang yang harus dilunasi Penggugat dan batas waktu yang diberikan kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya tersebut.

13. Bahwa Kalupun Tergugat akan melaksanakan lelang terhadap objek sengketa, hal tersebut juga tidak bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) UUHT maupun Pasal 35 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010 maupun PMK penggantinya.

Perlu Tergugat sampaikan bahwa Pasal 20 UUHT mengatur tentang cara-cara eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji yaitu ada 3 (tiga) cara:

- a. Melalui parate eksekusi, sebagaimana diatur Pasal 6 UUHT (*vide* ayat (1) huruf a),
- b. Melalui fiat eksekusi atas dasar title eksekutorial Sertifikat hak Tanggungan (*vide* ayat (1) huruf b),
- c. Melalui penjualan di bawah tangan (*vide* ayat (2)).

Sebagai pemegang hak Tanggungan, Tergugat memiliki hak dan wewenang sepenuhnya untuk menentukan salah satu cara yang akan dilaksanakan untuk penyelesaian kredit macet Penggugat dari dari ketiga opsi tersebut di atas,

Penggugat sebagai pemberi hak Tanggungan tidak dapat memaksa atau mengharuskan Tergugat agar mengambil opsi penjualan di bawah tangan dalam penyelesaian kredit macet Penggugat dan mengabaikan opsi-opsi yang lain.

14. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat mengakibatkan kerugian pada Penggugat sebesar Rp1.124.116.477,00.

Dalil penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada, sehingga patut dikesampingkan.

Sebagaimana telah Tergugat sampaikan di atas bahwa tidak ada satupun perbuatan Tergugat yang telah melanggar hukum dan maupun yang merugikan Penggugat.

Apalagi rincian kerugian yang disampaikan Penggugat juga tidak berdasar dan tidak masuk akal.

Bagaimana mungkin kredit yang diberikan Tergugat kepada



Penggugat dan tidak dibayar oleh Peggugat dan angsuran kredit yang menjadi kewajiban Peggugat diperhitungkan sebagai kerugian Peggugat

Demikian juga dengan agunan kredit yang tidak jelas dasar penilaiannya dan tidak mengalami perubahan apapun bahkan masih dikuasai oleh Peggugat diperhitungkan sebagai kerugian.

Justru akibat macetnya kredit Peggugat, Tergugatlah yang menderita kerugian materiel karena harus membuku biaya cadangan aktiva produktif sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yaitu sebesar 100% (seratus perseratus) dari Kredit Macet Peggugat setelah dikurangi nilai agunan.

15. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata gugatan Peggugat *a quo* tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada serta didasari itikad tidak baik Peggugat untuk menghalang-halangi upaya Tergugat menyelesaikan kredit macet Peggugat.

M A K Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri A Ungaran yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus gugatan Para Peggugat yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan putusan menolak gugatan Peggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Peggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa Hal-hal yang telah Peggugat dalam rekonpensi/ Tergugat dalam konpensi sampaikan dalam konpensi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam gugatan rekonpensi *a quo*;
2. Bahwa Peggugat dalam rekonpensi/ Tergugat dalam konpensi telah memberikan kredit modal kerja kepada Tergugat dalam rekonpensi/ Peggugat dalam konpensi beserta istrinya sebesar pokok Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan memakai Jaminan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 7 Mei 2014,
3. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Tergugat dalam rekonpensi/Peggugat dalam konpensi tersebut, telah diserahkan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM No.

Halaman 10 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



9/Desa Ngadikerso, kec. Sumowono, Kab. Semarang (objek sengketa) yang kemudian telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.2443/2014 tanggal 12 Juni 2014 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 289/2014 tanggal 3 Juni 2014,

4. Bahwa Sesuai Pasal 4 Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 7 Mei 2014 di atas, Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi wajib membayar angsuran sebesar Rp16.847.000,00 tiap bulan setiap tanggal 7 selama 36 bulan berturut-turut sejak bulan Juni 2014,
5. Bahwa Dalam masa kreditnya berjalan ternyata Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi tidak memenuhi kewajibannya tersebut secara tepat waktu dan tepat jumlah (cidera janji/ wanprestasi, sampai akhirnya kredit Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi menjadi macet,
6. Bahwa Atas macetnya kredit Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi pada tanggal 18 Februari 2015 Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi telah menyampaikan surat peringatan kepada Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi melalui surat Nomor B.656-KC.VIII/ADK/02/2015 tanggal 18 Februari 2015.
Di dalam surat peringatan tersebut telah disampaikan jumlah tunggakan kredit Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi sampai dengan posisi Februari 2015 yaitu sebesar Rp50.523.000,00 terdiri dari tunggakan pokok dan tunggakan bunga,
7. Bahwa Surat peringatan Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi tersebut ternyata tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi, sehingga Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi kembali memberikan surat peringatan kedua dengan nomor surat B.1134-KC.VIII/ADK/04/2015 tanggal 2 April 2015,
Di dalam surat peringatan tersebut telah disampaikan jumlah tunggakan kredit Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi sampai dengan posisi 2 April 2015 yaitu sebesar Rp67.370.000,00 terdiri dari tunggakan pokok dan tunggakan bunga,
8. Bahwa Peringatan kedua tersebut ternyata juga tidak ditanggapi oleh



Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi, sehingga Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi memberikan peringatan ketiga melalui surat peringatan No. B.1449-KC.VIII/ADK/04/2015 tanggal 22 April 2015,

Di dalam surat peringatan tersebut telah disampaikan jumlah tunggakan kredit Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi sampai dengan posisi 22 April 2015 yaitu sebesar Rp84.217.000,00 terdiri dari tunggakan pokok dan tunggakan bunga yang harus diselesaikan paling lambat tanggal 12 Mei 2015,

9. Bahwa Sama halnya dengan surat peringatan kedua, surat peringatan ketiga tersebut ternyata juga tidak ditanggapi oleh Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi, bahkan sejak pemberian surat peringatan pertama sampai dengan saat ini Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi sama sekali tidak pernah membayar angsuran sehingga keseluruhan jumlah tunggakan Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi sampai dengan posisi bulan Juli 2018 adalah sebesar Rp466.964.281,00 Dengan rincian sbb:

Sisa pokok Rp429.533.523,00

Tunggakan Bunga Rp37.430.758,00

10. Bahwa Dengan menunggaknya dan macetnya kredit Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi tersebut nyata-nyata Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi sudah dalam keadaan wanprestasi/cidera janji, sehingga Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam konpensi selaku pemegang Hak Tanggungan demi hukum berhak melakukan eksekusi terhadap objek sengketa dan atas dasar Pasal 6 UUHT Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam konpensi dapat melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa atas kekuasaan sendiri,

11. Bahwa Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 289/2014 tanggal 3 Juni 2014 Pasal 2 butir 12 telah disepakati yaitu:
"jika Pihak Kedua (dhi Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam konpensi) mempergunakan kuasanya untuk menjual objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama (dhi Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi) akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat objek

Halaman 12 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya”.

12. Bahwa Oleh karena demi hukum Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi karena Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi telah cidera janji, bahkan kredit Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi telah lewat jatuh tempo, maka atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 289/2014 tanggal 3 Juni 2014 Pasal 2 butir 12 di atas, dalam rangka lelang eksekusi objek sengketa berkewajiban untuk mengosongkan objek sengketa,

13. Bahwa Kredit yang diberikan oleh Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi kepada Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi sumbernya berasal dari dana yang dihimpun dari tabungan masyarakat, yang harus dikembalikan oleh Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi sehingga dapat disalurkan lagi dalam bentuk kredit kepada debitur-debitur lainnya yang membutuhkan.

Akibat cidera janji dan macetnya kredit Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi telah menimbulkan kerugian pada Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi, karena pokok kredit macet Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi (sebesar Rp429.533.523,00) tidak bisa disalurkan dalam bentuk kredit kepada debitur-debitur lain, sehingga Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi kehilangan potensi pendapatan bunga kredit (saat ini 12% pertahun) dengan perhitungan sbb:

$$\text{Rp}429.533.523,00 \times 12\% = \text{Rp}51.544.022,76$$

Di samping itu Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi juga telah mengalami kerugian akibat kredit macet Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi, sesuai Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tanggal 24



Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, mengharuskan Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi membuku biaya cadangan aktiva produktif yaitu sebesar 100% (seratus perseratus) dari Kredit Macet Penggugat setelah dikurangi nilai agunan.

14. Bahwa Berdasarkan ketentuan hukum dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam provisi:

1. Memerintahkan Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi mengosongkan objek sengketa.

Dalam pokok perkara

1. Mengabukan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi seluruhnya,
2. Menyatakan Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi telah cidera janji/ wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit Dengan memakai Jaminan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 7 Mei 2014,
3. Menyatakan sisa hutang Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi telah cidera janji/ wanprestasi kepada Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi adalah sebesar Rp466.964.281,00 Dengan rincian: Sisa Pokok Rp429.533.523,00. Tunggakan Bunga Rp37.430.758,00.
4. Memerintahkan Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi telah cidera janji/ wanprestasi membayar sisa hutangnya kepada Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam kompensi secara seketika dan sekaligus lunas,
5. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam kompensi membayar semua biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr tanggal 8 Nopember 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 14 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



A. Dalam Konvensi

1. Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/ NO*).

2. Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. Dalam Rekonvensi

Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/ NO*).

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Membebaskan ongkos perkara dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp1.066.000,00 (Satu juta enam puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr yang ditanda tangani oleh H. Soedi, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Ungaran pada hari Rabu, tanggal 21 Nopember 2018, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr tanggal 8 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 26 Nopember 2018 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas (*Inzage*) Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat masing-masing pada tanggal 4 Desember 2018 untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 5 Desember 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 5 Desember 2018 dan isinya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 10 Desember 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa karena permohonan banding Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara dan syarat-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam permohonan bandingnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 5 Desember 2018 telah mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada dasarnya Pembanding/ Penggugat sependapat dengan Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) sepanjang Dalam Eksepsi dan dalam gugatan Rekonpensi Majelis Hakim Tingkat Pertama.
- Akan tetapi Pembanding/ Penggugat tidak sependapat/ keberatan dengan Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim Tingkat Pertama DALAM POKOK PERKARA, yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini.
- Bahwa keberatan-keberatan Pembanding/ Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi pada Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr, tertanggal 8 Nopember 2018 dituangkan dalam Memori Banding.
- Bahwa Terbanding/ Penggugat dalam Rekonpensi tidak melaksanakan SURAT EDARAN BANK INDONESIA NOMOR 23/12/BPPP TANGGAL 28 FEBRUARI 1991
- Bahwa Kondisi tidak melaksanakan SURAT EDARAN BANK INDONESIA NOMOR 23/12/BPPP TANGGAL 28 FEBRUARI 1991 adalah suatu yang disengaja dan sangat disengaja karena tidak menjalankan tugasnya secara professional hanya untuk menjebak para nasabah Terbanding dan sengaja untuk dibuat agunan pinjaman untuk bisa dilelang. Sehingga dapat dikatakan Pelelangan yang dilakukan Terbanding/ Penggugat dalam Rekonpensi adalah BATAL DEMI HUKUM karena haknya Pembanding untuk mendapatkan keadilan sebagaimana yang telah di tetapkan Pemerintah melalui Bank Indonesia tidak dipenuhi/ diberikan oleh Terbanding kepada Pembanding.
- Bahwa Terbanding/ Tergugat sebagai kreditur telah dianggap melakukan perbuatan melawan hukum apabila dengan sengaja menjual obyek sengketa dibawah harga pasaran, maka menurut undang-undang dan yuris prodensi bahwa Terbanding/ Tergugat telah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut, oleh karena itu Terbanding/ Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan kesalahan yang dapat merugikan Pembanding/ Penggugat, berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata disebutkan "bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada

Halaman 16 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr tanggal 8 Nopember 2018 serta dengan memperhatikan memori banding dari para pihak Pemanding semula Penggugat sebagaimana disebut di atas, setelah dicermati ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Hakim Tingkat Pertama dan apa yang menjadi keberatan dalam memori banding tersebut hanyalah merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya terhadap Memori tersebut harus ditolak dan harus dikesampingkan, karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut baik dalam Kompensi maupun Rekompensi, untuk selanjutnya diambil alih dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr tanggal 8 Nopember 2018, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan/ banding serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Unr tanggal 8 Nopember 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa, tanggal 22 Januari 2019 dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang

Halaman 17 Putusan No. 590/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdiri dari **A.P. Batara R, S.H.** selaku Hakim Ketua, **Ewit Soetriadi, S.H., M.H.** dan **I Wayan Suastrawan, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **7 Pebruari 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Sus Agus Widoyoko, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ttd.

Ewit Soetriadi, S.H., M.H.

A.P. Batara R, S.H.

Ttd.

I Wayan Suastrawan, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Sus Agus Widoyoko, S.H.,M.H.

Biaya-biaya perkara :

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

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

(seratus lima puluh ribu rupiah).