



Untuk Dinas.

P U T U S A N

Nomor 92/Pdt/2019/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:

1. **Ny Priyani**, NIK: 3313125508740003, tempat tanggal lahir di Sragen, 15 Agustus 1974, jenis kelamin perempuan, agama Islam, beralamat di Blulukan Rt001/ Rw 009, Kelurahan/ Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Pembanding I semula Penggugat I**
2. **Tn Hardoyo Tri Wibowo**, NIK: 3313121107770002, tempat tanggal lahir di Karanganyar, 11 Juli 1977, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam bertempat tinggal di Blulukan Rt 001/ Rw 009, Kelurahan/ Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, selanjutnya di sebut **Pembanding II semula Penggugat II**;

dalam hal ini keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya Rinanto Suryadhimirtha, SH., M.Sc., Sigit Riyanto, SH, Pambuko Agung Nugroho. SHI dan Hardian Satria Jati, SH, Advokat yang berkantor di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates yang beralamat di Perum Griya Taman Asri (gta) Blok C. No. 316, Pandowoharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta 55512 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Nopember 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar dibawah Register Nomor:255/HK/Wga.XI/2018/PN.Krg tanggal 6 Nopember 2018; selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat

Lawan

1. **PT BPR Buana Artha Lestari**, yang berkedudukan di Jalan Adi Sucipto No.11 Colomadu Karanganyar, alamat : Jl. Lawu Barat No. 391 Karanganyar, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat** ;
2. **Ny Nur Hayuningsih, S.H., M.Kn Notaris Ppat Kabupaten Karanganyar**, tempat kedudukan Jalan Adi Sumarmo Klodran, Colomadu Solo, Surakarta 57172, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I**;
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, yang beralamat : di Jl. Ki. Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Andi Soegiri, Hendro Kartono, SH, Santoso, Cicilia Ekowati, Arief Mustofa, SH, Okky Kumiawan, dan Risdian Fajarahman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-539/MK.6/2018, tertanggal 17 Mei 2018 dan telah didaftarkan di

Halaman 1 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar dibawah register Nomor 121/HK/Wga.V/2018/PN Krg tertanggal 22 Mei 2018 yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula **Turut Tergugat II**;

4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, yang beralamat : di Jl. Lawu Timur No. 202 Karanganyar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Teguh Triastono, A.Ptnh,MM, Purnomo Widodo, S.SIT, Suyut, Teguh Sriadi, A.Ptnh, dan Sri Mujasih, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 792.I/600/V/ 2018 tertanggal 4 Mei 2018, dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar dibawah register Nomor 123/HK/Wga.V/2018/PN Krg tertanggal 22 Mei 2018 yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 13 Pebruari 2019 Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 23 Oktober 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat sekarang Para Pembanding dalam surat gugatannya tertanggal, 23 April 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 24 April 2018 Nomor 35/Pdt.G/2018/ PN Krg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat sebagai Kreditur berdasarkan **Surat Perjanjian Kredit Nomor :03.01.00864/ SPK/ IV/ 2017 tertanggal 27 April 2017 sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) yang diwarmeking oleh Turut Tergugat I, Bunga 12 % (Dua belas persen) flat anuitas/ tahun, Jangka Waktu 120 (Seratus dua puluh) bulan, yakni tanggal 27 April 2017 hingga berakhir pada tanggal 27 April 2027, Angsuran Keterlambatan Rp.13.750.000,-(Tiga belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) per bulan, denda keterlambatan 0,5 % (Nol koma lima persen) dari tunggakan angsuran (pokok dan bunga) per bulan dengan tenggat waktu 3 (Tiga) hari kalender setelah jatuh waktu saat pembayaran angsuran yang belum terbayarkan yang dihitung secara harian sesuai pada system program**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi pihak Bank/ Tergugat dan dimulai dari tanggal jatuh tempo pembayaran bunga sampai dengan tanggal sejumlah uang yang wajib dibayar tersebut lunas, serta dalam hal ini merujuk pada **pasal 11 (Sebelas)** dinyatakan : “ **Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum di Pengadilan Negeri Karanganyar** “, dengan menggunakan agunan SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah)

Mohon disebut sebagai : **Obyek Sengketa**

2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya mencermati **pasal 6 (enam) bab Wanprestasi dan segala akibat hukumnya dalam ayat 2 (dua) hingga 6 (enam)** sebagai berikut :

2. Apabila Debitur/ Para Penggugat menunggak kewajiban sampai dengan batas waktu komitmen dan belum melunasi tunggakan kredit dan atau belum melakukan upaya-upaya konkret dalam rangka penyelesaian kredit. Bank/ Tergugat dapat melakukan upaya upaya hukum yang dianggap baik oleh Bank/ Tergugat, namun tidak terbatas pada tindakan penyerahan penagihan kredit kepada pihak ketiga, somasi/ pengumuman terbuka di media cetak, penempatan stiker. Pemasangan di Obyek agunan, tindakan eksekusi/ penjualan agunan maupun mengajukan gugatan di pengadilan dimana biaya yang timbul akan menjadi beban Debitur/ Para Penggugat
3. Debitur bersedia dan menyetujui dilakukan penempelan dan atau pembuatan pengumuman pada atau di atas Obyek agunan kredit yang berbunyi “ Tanah dan bangunan ini menjadi jaminan hutang di PT BPR Buana Artha Lestari/ Tergugat, apabila terjadi tunggakan pokok dan bunga selama 3 (tiga) bulan serta membebaskan PT BPR Buana Artha Lestari/ Tergugat dari segala tuntutan hukum atas hal tersebut
4. Pihak Bank/ Tergugat dapat melakukan eksekusi jaminan jika Debitur/ Para Penggugat telah Wanprestasi atau cidera janji
5. Pihak Bank/ Tergugat dapat mengajukan eksekusi jaminan melalui

Halaman 3 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pengadilan Negeri atau ke KPKNL

6. Biaya lelang yang timbul sepenuhnya menjadi tanggungan pihak Debitur/ Para Penggugat yang diperhitungkan dari hasil lelang Selanjutnya dalam pasal 7 (Tujuh) bab Pengumuman di Media Massa dinyatakan :

1. Pihak Debitur/ Para Penggugat bersedia diumumkan di media massa jika :

- a. Tidak mempunyai itikad baik melakukan pembayaran tagihan**
- b. Tidak diketahui keberadaannya setelah diterbitkan surat peringatan dan setelah proses penagihan kepada pihak yang ditunjuk**
- c. Meninggalkan domisili hukumnya atau meninggalkan tempat tinggalnya tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada pihak Bank/ Tergugat**

Maka dicermati nyata-nyata Kuasa Mutlak karena tidak memperhatikan sama sekali hak-hak yang ada pada diri Para Penggugat selaku debitur. Bahwa penggunaan Kuasa Mutlak sudah tidak diperkenankan / dilarang dilakukan. Pelarangan Kuasa Mutlak telah disebutkan dan diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, sehingga bertentangan dengan fakta maupun aturan hukum yang berlaku, maka dinyatakan Batal Demi Hukum

Demikian juga pasal 6 (Enam) dan 7 (Tujuh) tersebut telah melanggar Klausul Baku menurut UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengutip Gatot Supramono, SH, M.Hum (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul “ Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.20 (Dua puluh) hingga hlm.22 (Dua puluh dua) dinyatakan : “ Pasal 1 angka 10 Undang-undang ini menyebutkan : Klausul baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/ atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen “

Merujuk Pasal 1 angka 10 UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka Tergugat telah melanggar larangan pencantumkan klausul baku sebagaimana diatur pasal 18 ayat (1) yang menyatakan Pelaku Usaha/ Tergugat dalam menawarkan barang dan/ atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan



klausul baku pada setiap dokumen dan/ atau perjanjian apabila :

- h. Menyatakan bahwa Konsumen/ Para Penggugat memberi kuasa kepada Pelaku Usaha/ Tergugat untuk pembebanan Hak Tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh Konsumen/ Para Penggugat secara angsuran

Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh Pelaku Usaha/ Tergugat pada dokumen atau perjanjian yang melanggar larangan-larangan di atas, berakibat perjanjiannya batal demi hukum. Pasal 18 ayat (4) UU Perlindungan Konsumen tersebut sejalan dengan syarat keempat syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara, karena isi perjanjiannya bertentangan dengan Undang-undang

Vide : Pasal 118 HIR / pasal 142 RBg ayat (1) dinyatakan : “ Tuntutan perdata, pertama-tama yang harus diperiksa di pengadilan negeri, dimasukkan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya sesuai dengan pasal 123 HIR / 147 RBg, kepada ketua pengadilan negeri yang meliputi daerah hukum dimana Tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya, maka ditempat tinggalnya “

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan “ Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak “

3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah mengangsur terus menerus sebesar pokok sebesar **Rp.42.421.057,- (Empat puluh dua juta empat ratus dua puluh satu ribu lima puluh tujuh sen)** dan bunga sebesar **Rp.181.311.024,- (Seratus delapan puluh satu juta tiga ratus sebelas ribu dua puluh empat Rupiah)** sehingga sisa outstanding hutang pokok sebesar **Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah)**, selanjutnya Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan karena usahanya menurun dan telah menyampaikan permohonan kepada Tergugat tetap beritikad baik melunasi sisa outstanding hutang pokok tersebut dengan ikhtiar permohonan untuk dihapuskan denda dan bunga yang tertunggak, mengangsur pokok sesuai kemampuan bersamaan dengan menjual bersama dengan Tergugat terhadap Obyek Sengketa perkara a quo dengan harga jual yang disepakati kedua belah pihak, tetapi ikhtiar bentuk itikad baik Para Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat, lebih-lebih Para Penggugat lebih terkejut juga mendapatkan ancaman Lelang Eksekusi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Tergugat II dan mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat III

4. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, **tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tanpa alasan yang jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum**

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division /

CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “

Aspek-

Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 267 – 294 dinyatakan : Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi

“ 1.Penurunan suku bunga kredit

2. Pengurangan tunggakan bunga kredit

3. Pengurangan tunggakan pokok kredit

4. Perpanjangan jangka waktu kredit

5. Penambahan fasilitas kredit

6. Pengambilalihan agunan / aset debitur

7. Jaminan kredit dibeli oleh Bank

8. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham

9. Alih manajemen

10. Pengambilalihan pengelolaan proyek

11. Novasi (pembaharuan hutang)

12. Subrogasi

13. Cessie

14.Debitur menjual sendiri barang jaminan

15. Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat Kuasa

16. Penghapusan piutang

17. Cegah tangkal (cekal) debitur macet “

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, jika dicermati lebih terperinci ada kegagalan terhadap jumlah hutang pembayaran Para Penggugat terdapat ketidakpastian nilai jumlah hutang yang tidak tertentu dan tidak pasti jumlahnya, yang dijabarkan sebagai berikut :

Halaman 6 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Agunan SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah)
 - Print out daftar riwayat pinjaman yang diterbitkan oleh Tergugat yang menerangkan sisa outstanding hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah)
5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan demikian hutang Para Penggugat sebagai Debitur penuh ketidakpastian jumlahnya dan tidak tertentu nilainya karena menanggung jumlah hutang sebesar Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) berdasarkan data pada Agunan SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo yang berbanding terbalik dengan Print out daftar riwayat pinjaman yang diterbitkan oleh Tergugat yang menerangkan sisa outstanding hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah)
6. Bahwa merujuk hal-hal di atas membuktikan sebaliknya jumlah hutangnya Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ??? Bahwa Para Penggugat mohon pengayoman hukum kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menetapkan agar Tergugat menerima pelunasan hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah), serta Turut Tergugat II untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, serta Turut Tergugat III untuk tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan

Halaman 7 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



7. Bahwa dengan demikian membuktikan sebaliknya perbuatan yang dilakukan Tergugat dan para Turut Tergugat dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya, serta tidak diberikan kesempatan pelunasan sisa outstanding hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah), dengan ikhtiar jalan permohonan untuk dihapuskan denda dan bunga yang tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai kemampuan dengan bersamaan menjual Obyek Sengketa perkara a quo mengingat selama ini Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur pokok sebesar sebesar Rp.42.421.057,- (Empat puluh dua juta empat ratus dua puluh satu ribu lima puluh tujuh sen) dan bunga sebesar Rp.181.311.024,- (Seratus delapan puluh satu juta tiga ratus sebelas ribu dua puluh empat Rupiah) sehingga sisa outstanding hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah)
8. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) terhadap agunan SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo untuk menjamin pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat membuktikan sebaliknya jumlah hutangnya Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ??? Hal ini dapat dibuktikan terang benderang yakni :
- Agunan SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan No :
03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur
Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/
6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima
juta Rupiah)

- Print out daftar riwayat pinjaman yang diterbitkan oleh Tergugat yang menerangkan sisa outstanding hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah)

Bahwa maka merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan demikian hutang Para Penggugat sebagai Debitur penuh ketidakpastian jumlahnya dan tidak tertentu nilainya karena menanggung jumlah hutang sebesar Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) !!! Yang berbanding terbalik dengan Print out daftar riwayat pinjaman yang diterbitkan oleh Tergugat yang menerangkan sisa outstanding hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah)

Dengan demikian bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat untuk menentukan sahnyanya perjanjian, yaitu : kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-58 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Hal Tertentu :

Syarat ketiga sahnyanya perjanjian adalah hal tertentu, disini yang dibicarakan obyek perjanjian harus tertentu. Pasal 1333 KUH Perdata memberi petunjuk, bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian

Ketentuan tersebut menunjukkan, dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supata perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Kalau A meminjamkan uang kepada B, harus jelas berapa jumlah uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang itu. Perjanjian yang demikian tidak sulit untuk dilaksanakan

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini, berakibat batal demi hukum. Perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi)

Halaman 9 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



Sebab yang halal :

Melihat ketentuan pasal 1335 KUH Perdata, di dalamnya memerinci adanya perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Menurut hemat kami pasal tersebut menggambarkan apa yang disebut sebab yang tidak halal

Perjanjian yang dibuat sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1337 KUH Perdata)

Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan

9. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur sehingga melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Turut Tergugat I bertentangan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, dalam hal ini Para Penggugat kembali mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat aksesoir. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat aksesoir “

“ Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sejalan dengan itu pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan : Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak



terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut “

“ Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin “

“ Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) UUHT telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu :

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c) Penunjukkan s e cara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d) Nilai tanggungan
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam akta, pada prinsipnya harus sinkron dengan para pihak dalam perjanjian utang piutang, karena akta pemberian Hak Tanggungan bersifat aksesoir. Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dalam perjanjian utang piutang yang menyediakan tanah miliknya (hak atas tanah atas namanya) untuk dibebani Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur dalam perjanjian utang piutang

Bahwa kelalaian Tergugat dan Turut Tergugat I telah lalai melanggar pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg karena tidak dibuat dihadapan Turut Tergugat I, hal ini Para Penggugat kembali mengutip mengutip Gatot Supramono,SH,M.Hum (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul “ Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.44 (Empat puluh empat) dinyatakan : “ ... Surat Pengakuan Hutang bentuknya berupa grosse akta. Banyak orang menyebut surat



pengakuan hutang yang demikian ini dengan “ Grosse Akta Pengakuan Hutang. Sehubungan dengan itu, pengertian grosse akta senditi dalam pasal 1 angka 11 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan, grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Selanjutnya dinyatakan kembali pada buku yang sama hlm.45 (Empat puluh lima) dinyatakan : “ Mahkamah Agung juga pernah memberikan pengertian grosse akta pengakuan hutang sebagaimana surat yang ditujukan kepada Saudara Soetarno Soedja tanggal 16 April 1985 No.213/ 229/ 05/ II/ Um-Tu/ Pdt menyebutkan, pengertian Akta Grosse seperti yang dimaksud pasal 224 RID (Reglemen Indonesia Diperbarui atau HIR) ialah suatu akta autentik yang berisi suatu pengakuan hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/ melunaskan sejumlah utang tertentu. Hal ini berarti bahwa suatu akta grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain, terlebih lagi persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian (Subekti, 1988) “

Selanjutnya dinyatakan kembali pada buku yang sama hlm.48 (Empat puluh delapan) dinyatakan : “ Dalam pasal 224 HIR diatur dengan jelas, bahwa surat hutang dibuat dengan akta Notaris dengan berkepal “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, kemudian dalam UU No.30 tahun 2004 mengatur pula grosse akta pengakuan hutang, dan Mahkamah Agung dalam suratnya No.213/ 229/ 05/ II/ Um-Tu/ Pdt tanggal 16 April 1985 menyebutkan, bahwa pengertian grosse akta dalam pasal 224 HIR ialah akta autentik yang berisi pengakuan utang. Dari hal hal tersebut telah dapat diketahui, bahwa yang dapat dibuat grosse akta hanyalah atau semata-mata untuk pengakuan utang saja

Selanjutnya dinyatakan kembali pada buku yang sama hlm.49 (Empat puluh sembilan) dinyatakan : “ ... Sehubungan dengan itu perjanjian pokok memang tidak dapat dibuat dengan grosse akta, Mahkamah Agung dalam suratnya No.133/ 154/ 86/ Um-Tu/ Pdt tanggal 18 Maret 1986 yang ditujukan kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946, memberikan penegasan antara lain bahwa perjanjian kredit tidak dapat dibuat dalam bentuk pengakuan hutang dengan judul “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ (Subekti, 1988) “



Selanjutnya dinyatakan kembali pada buku yang sama hlm.52 (Lima puluh dua) dinyatakan : “ ... Mahkamah Agung dalam putusannya No.206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya No.1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah hutang di dalam grosse akta pengakuan hutang harus pasti untuk memperlancar eksekusinya“

Selanjutnya dinyatakan kembali pada buku yang sama hlm.52 (Lima puluh dua) hingga hlm.53 (Lima puluh tiga) dinyatakan : “ Kemudian putusan Mahkamah Agung No.1520 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1984 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan agar grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formal, mesti juga harus memenuhi syarat materiel, yakni jumlah hutang yang harus dibayar Debitur “ sudah pasti “, incasu ternyata didalam permohonan eksekusi yang diajukan kredit tidak dijumpai utang yang pasti, begitu juga dalam penetapan perintah yang dikeluarkan Pengadilan Negeri tidak menentukan besarnya jumlah hutang yang pasti, dengan demikian party verzet yang dikeluarkan Debitur harus dikabulkan (buku Pembinaan Wawasan Hukum Indonesia, Mahkamah Agung RI (untuk kalangan sendiri) Nomor VIII, 1988, halaman 8). Grosse akta pengakuan hutang yang nilai hutangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel“

10. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat sebagai Kreditur yang telah menolak permohonan Para Penggugat sebagai Debitur tersebut jelas telah melakukan pelanggaran **terhadap Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998**, yaitu upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain :

- Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan
- Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya
- Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih

11. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka **Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) terhadap SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) yang menjadi Obyek sengketa perkara a quo tidak memiliki Kekuatan Hukum Eksekutorial / Non Executable dan Batal Demi Hukum karena Tidak Disebutkan Secara Pasti / Tertentu jumlah Hutang Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur**

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division /

CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau Kreditur selain membuat perjanjian kredit (Credit Overeenkomst) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil “

12. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku Kreditur yang bersikeras untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo kepada Turut Tergugat II serta mengajukan permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini juga diakibatkan perbuatan hukum Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat

Halaman 14 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti **akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial** “

“ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan **akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial** “

“ Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, yaitu dengan membuat **akta pengakuan hutang Notariil** “

Vide : Gatot Supramono,SH,M.Hum (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul “ Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.37 (Tiga puluh tujuh) dinyatakan : “ Surat Pengakuan Hutang

“ Dasar Hukum “

“ Surat Pengakuan Hutang diatur dalam hukum acara perdata HIR (Herzien Inlandsch Reglement) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (RID), untuk di luar pulau Jawa dan Madura berlaku Reglemen Untuk Tanah Seberang yaitu RBg (Rechtsreglement Buitengewesten) **dan dijumpai pula dalam UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.** Dalam HIR, ketentuan mengenai Surat Pengakuan Hutang diketemukan dalam pasal 224 (sedangkan dalam RBg pada pasal 258), yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo (1979 ; 160) sebagai berikut :

“ **Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan Hakim**, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan



itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti “

Dalam pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa Sertifikat Hipotek. Dalam perkembangannya, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata dicabut dengan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang berlaku sekarang ini bukan lagi Sertifikat Hipotek, akan tetapi berupa Sertifikat Hak Tanggungan

Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksud adalah Surat Pengakuan Utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. Sampai sekarang tidak ada perubahan Undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg masih tetap berlaku

Selanjutnya dinyatakan dalam hlm ke-51 : “ Salah satu hal yang tergolong sangat penting dicantumkan dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah besarnya utang yang wajib dibayar oleh orang yang berutang (Debitur), agar mempunyai kepastian tentang nominalnya utang sebagai patokan untuk menagih atau mengeksekusi pembayaran utang “

“ Pada prinsipnya, masalah besarnya utang yang dimuat dalam Grosse Akta Pengakuan Utang sama dengan besarnya utang yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang, karena sumber Grosse Akta Pengakuan Hutang berasal dari perjanjian utang piutang. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan pembuatan Grosse aktanya sama waktunya atau beberapa waktu kemudian setelah perjanjian utang-piutangnya dibuat, sehingga besarnya utang masih sama, atau masih utuh karena belum ada pembayaran angsuran “

“ Jika Grosse Akta Pengakuan Hutang piutang dibuat dalam waktu yang bersamaan sehingga mencantumkan besarnya utang yang sama, sementara dalam perjalanan perjanjian tersebut pihak Debitur pernah mengangsur utangnya yang berakibat jumlah utang menjadi menurun atau berkurang, sedangkan utang yang tercantum dalam Grosse akta jumlahnya tidak berubah. **Apabila Debitur tidak dapat membayar lagi angsuran hutangnya, maka yang akan terjadi pihak Kreditur tidak akan dapat mengeksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang, karena kenyataan besarnya utang tidak lagi seperti yang tercantum dalam Grosse Akta. Pengadilan tidak akan dapat melaksanakan eksekusi**



Grosse Akta karena terjadi ketidakpastian besarnya utang “

“ Mahkamah Agung dalam putusannya No.206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya No.1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah utang di dalam Grosse Akta Pengakuan Utang harus pasti untuk memperlancar eksekusinya “

“Kemudian putusan Mahkamah Agung No.1520 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1984 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, agar Grosse Akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formal, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah utang yang mesti dibayar Debitur “sudah pasti”, incasu ternyata di dalam permohonan eksekusi yang diajukan kredit tidak dijumpai utang yang pasti, begitu juga dalam penetapan perintah yang dikeluarkan Pengadilan Negeri tidak menentukan besarnya jumlah utang yang pasti, dengan demikian party verzet yang dikeluarkan Debitur harus dikabulkan (buku Pembinaan Wawasan Hukum Indonesia, Mahkamah Agung RI (untuk kalangan sendiri) Nomor VIII, 1988, halaman 8“

“Dalam putusan-putusan tersebut akta yang dibuat di hadapan Notaris dinyatakan sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu Grosse Akta yang dapat dieksekusi menurut pasal 224 HIR, akan tetapi terbukti adanya perbedaan jumlah utang di dalam Grosse Akta dengan perjanjian pokoknya, karena terjadi pembayaran utang. Grosse Akta Pengakuan Utang yang nilai utangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel. Jika terjadi demikian, Grosse Akta tersebut menjadi tidak berguna lagi, namun Kreditur masih mempunyai kesempatan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Konsekuensi dengan menempuh gugatan perdata, kalau gugatan dikabulkan, eksekusinya akan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena setelah gugatan diputus pengadilan tingkat pertama masih ada upaya hukum Banding, kemudian Kasasi dan Peninjauan Kembali. Masih ada kemungkinan pihak ketiga mengajukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi “

13. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Penggugat dengan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo cacat hukum dan Batal demi Hukum, padahal kenyataannya **Hak Tanggungan mempunyai**



sifat **accessoir**, yang artinya tidak berdiri sendiri, **tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya**. Bahwa **sifat accessor ini dalam pasal 10 ayat (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, tetapi kenyataan sesungguhnya jumlah hutang Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya**

14. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan diatas, dengan demikian membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan / Grosse Acte Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak memenuhi persyaratan Materiil Hak Tanggungan / Grosse Acte berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :

- Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan
- Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya

15. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya kejanggalan-kejanggalannya tetap dikenakan embel-embel bunga-berbunga dan denda, dengan demikian membuktikan sebaliknya tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur (Para Penggugat) selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan, tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya, serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya, maka Para Penggugat mohon pembatalannya dan Batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) terhadap SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat menjadi Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, mohon juga Turut Tergugat II tidak memproses peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, serta agar Tergugat menerima pelunasan kekurangan hutang pokok dari Para Penggugat sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah) dengan ikhtiar jalan permohonan untuk dihapuskan denda dan bunga yang tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai kemampuan dengan bersamaan menjual Obyek Sengketa perkara a quo

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Schuldbriefen), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Schuldbriefen menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “

“Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 19 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketa dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Oblserta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan“

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan“ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “Pasti”

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut“

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nietig Co Ipso) “



Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan“ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau **yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu** atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan **pelunasan Hutang Tertentu** yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin **sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1) “**

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ **Harus mencantumkan** secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan **jumlah hutangnya**

16. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan melakukan Sita Persamaan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo
17. Bahwa mengingat gugatan perkara a quo didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan dari Para Turut Tergugat
18. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat, tetapi tidak ada tanggapan dengan baik sehingga terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap Obyek Sengketa perkara a quo

2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa
3. Menyatakan bahwa Sertifikat **SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah)**

Selanjutnya mohon disebut sebagai : **Obyek Sengketa**

4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
5. **Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable**
6. **Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable**
7. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat
8. **Menghukum Tergugat untuk menerima pelunasan hutang pokok dari Para Penggugat sebesar sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua**

Halaman 22 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah) dengan ikhtiar jalan permohonan untuk dihapuskan denda dan bunga yang tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai kemampuan dengan bersamaan menjual Obyek Sengketa perkara a quo

9. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding, Terbanding semula Tergugat tersebut mengajukan jawabannya tertanggal 2 Agustus 2018 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Prematur, Kabur, Tidak jelas, tidak cermat

Bahwa para penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat akan tetapi tidak menyebutkan sumber hukum yang mendasari adanya perbuatan melawan hukum dimaksud, maka menjadikan bias konotasi perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh para Penggugat maka dari itu mohon gugatan perkara aquo untuk dikesampingkan atau setidaknya tidaknya untuk dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi Non Adimpleti Contractus; (M.Yahya Harahap, SH, "Hukum Acara Perdata" hal.461)

Bahwa para pihak (para Penggugat dan Tergugat) telah mengikatkan diri dalam perjanjian untuk melakukan prestasi; akan tetapi ternyata salah satu pihak yaitu para penggugat tidak dapat memenuhi prestasinya kepada pihak tergugat, maka pihak yang tidak bisa memenuhi prestasi yaitu para penggugat tidak bisa mengajukan gugatan;

Bahwa sampai gugatan ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Karanganyar TIDAK PERNAH ADA ETIKAD BAIK DARI PARA PENGGUGAT UNTUK MELAKUKAN PRESTASI sehingga semakin memperjelas bahwa gugatan diajukan sebenarnya hanya sebagai kedok dan maksud untuk agar supaya bisa menikmati uang yang diperoleh dari Tergugat dan mempersulit pembayaran dengan dalil yang bermacam-macam;

Bahwa dalam perkara aquo, nampak jelas pihak para penggugatlah yang



melakukan wanprestasi terhadap Tergugat sehingga menjadi layak dan patut apabila Gugatan Para Penggugat untuk dikesampingkan atau ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat keberatan dan menolak tegas seluruh dalil yang diuraikan para penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas kami akui dan nyatakan;
2. Bahwa untuk memperjelas Jawaban Tergugat maka tanggapan tersebut kami nyatakan sepanjang yang berkaitan langsung dan berhubungan dengan Tergugat;
3. Bahwa benar para penggugat adalah pasangan suami isteri sebagai debitur yang telah menikmati uang fasilitas pinjaman dari Tergugat dengan menyerahkan agunan/barang jaminan milik/kepunyaan para penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya yang tercatat dalam SHM No. 3063 seluas \pm 230m² atas nama Hardoyo Triwibowo, terletak di Desa Blulukan, Kec. Colomadu. Kabupaten Karanganyar dengan nilai pinjaman pokok sebesar Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 120 bulan terhitung dari 27 April 2017 sampai dengan 27 April 2027 dengan suku bunga 12 % (PA)
4. Bahwa Tergugat menolak dan keberatan dalil posita para Penggugat pada point no.2 sampai dengan no.3....

Bahwa uraian yang disampaikan para penggugat adalah akal-akalan dan terlalu mengada-ada dengan tujuan utamanya adalah para penggugat tidak mau melakukan prestasi pembayaran kepada Tergugat.

Bahwa selama menikmati uang pinjaman dari Tergugat para penggugat tidak tepat waktu dan kurang dalam membayar angsuran alias wanprestasi kepada Tergugat sesuai dengan Kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian kredit, oleh sebab itu Tergugat menerbitkan Surat Peringatan 1 (satu) , Surat Peringatan 2 (dua) sampai Surat Peringatan 3 (tiga).

Bahwa sampai gugatan ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Karanganyar TIDAK PERNAH ADA ETIKAD BAIK DARI PARA PENGGUGAT UNTUK MELAKUKAN PRESTASI.

Bahwa alasan-alasan yang dipakai untuk usaha temyata hanya kedok belaka, karena Tergugat tidak pernah melihat adanya upaya-upaya untuk mengarah kepada perbaikan atau menghidupkan kembali usaha yang dahulu pernah dilakukan oleh para Penggugat ketika awal pengajuan kredit

5. Bahwa Tergugat menolak dalil posita para penggugat pada poin no.4, no.5.no.6;...
Bahwa akumulasi jumlah tagihan itu muncul dikarenakan dari sikap para Penggugat sendiri yang tidak kooperatif bahkan ada unsur kesengajaan untuk



tidak membayar hutang kepada Tergugat dan tetap berusaha menempati rumah barang jaminan. Bahwa negosiasi yang dilakukan antara Tergugat dan para penggugat tidak pernah membawa hasil sebab tidak ada keinginan Para Penggugat menyelesaikan pembayaran hutang sehingga proses negosiasi hanya dijadikan alasan/dalil oleh para Penggugat agar bisa tetap menempati rumah yang telah menjadi agunan gutang ditempat Tergugat (niatnya para penggugat bukan untuk menyelesaikan kewajiban hutang);

Bahwa niat penggugat menjual aset ("hanya basa basi angin surga") tidak pernah ada realisasinya, tujuan para penggugat hanya mengulur-ulur waktu

Bahwa memang benar sisa hutang pokok sebesar Rp. 729.000.000,- (tujuh yang harus dibayar oleh para penggugat sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit (vide Surat Perjanjian Kredit Nomor : 03.01.00864/SPK/IV/2017 tanggal 27 April 2017) tidak hanya pembayaran pokok hutang saja akan tetapi harus diikuti juga dengan pembayaran kewajiban bayar jasa bunga dan denda yang muncul atas keterlambatan pembayaran angsuran (maaf ya..kami mohon para penggugat janganlah menjadi "gagal paham" atas kewajiban pembayaran hutangnya dengan sistem angsuran pokok plus bunga sebagaimana yang disepakati bersama dan pernah diterangkan ketika awal akad kredit sehingga jangan ada kesan ketika butuh uangnya selalu bilang yes dan paham tapi giliran saat bayar kewajiban angsuran hutang mengabaikan dan menggunakan perhitungan dan pemahaman para penggugat sendiri)

Bahwa apabila para penggugat selalu membayar angsuran hutang sesuai tepat jadwal, maka tidak akan muncul tagihan denda keterlambatan; oleh karenanya tidak benar jika para penggugat menyatakan jumlah nilai hutangnya selaku debitur tidak pasti dan sudah tertentu nilainya;

Bahwa restrukturisasi kredit itu bisa dilakukan jikalau keadaan debitur (para Penggugat) masih ada kemampuan secara finansial akan mengangsur akan tetapi ketentuan kemampuan finansial tersebut tidak ada pada diri para penggugat..(dari segi usaha yang tidak kelihatan lagi bentuknya; dari segi jangka waktu para Tergugat sudah mengambil tenor yang paling maksimal yaitu 120 bulan; dari segi bunga juga telah mendapatkan suku bunga yang ringan dibanding kompetitor lainnya dari kacamata BPR) maka dengan demikian kondisi kolektibilitas Debitur (Para penggugat) masuk kategori macet sehingga tidak ada jalan lain kecuali adanya penyelesaian Kredit melalui Pembayaran tunai atau eksekusi lelang barang jaminan

6. Bahwa Tergugat menolak dalil posita para penggugat pada poin no.7;no.8;no.9;...

Bahwa seluruh rangkaian proses kredit yang dilaksanakan oleh para penggugat dan Tergugat telah berjalan sesuai prosedur yang berlaku dan tergugat tidak



pemah melakukan sesuatu yang menyimpang dalam aturan atau SOP pemberian kredit;

Bahwa saat akad kredit dilakukan dan dibacakan mengenai hak dan kewajiban serta ketentuan mengenai kredit dan pengikatan barang jaminan dihadapan notaris/PPAT (turut Tergugat I) sehingga semua sesuai prosedur Undang-undang yang berlaku;

Bahwa yang disampaikan Para Penggugat terlalu berlebihan, karena Tergugat tidak pernah ada niat untuk mengelabui apalagi memperdayai Debitur (Para Penggugat)...JUSTRU TERGUGAT MENGALAMI KERUGIAN SECARA MATERIAL KARENA UANG MASYARAKAT yang DISALURKAN OLEH BANK (TERGUGAT) TELAH DINIKMATI OLEH PARA PENGGUGAT dan ternyata sampai sekarang mengalami KREDIT MACET (PARA PENGGUGAT telah WANPRESTASI)

Bahwa dali-dali yang disampaikan oleh Para Penggugat sangat berlebihan dan tidak PATUT sebab sumber masalah berasal dari para penggugat (para penggugat tidak boleh berlindung dan beralih dibalik peraturan-peraturan selain yang telah disepakati dalam surat perjanjian kredit) kalau hanya tujuannya untuk tidak mau membayar hutang;

Bahwa Tergugat masih menghormati dan memberi waktu kesempatan kepada para penggugat untuk mendapatkan sesuatu harga jual yang wajar sehingga sampai sekarang Tergugat belum juga mengajukan upaya hukum eksekusi ulang lelang hak tanggungan kembali terhadap barang jaminan milik para penggugat sebagai yang diamanatkan oleh undang-undang dan perjanjian kredit apabila Debitur wanprestasi terhadap kreditur

7. Bahwa tergugat menolak dalil posita para Penggugat pada poin no.10;no.11;no.12;no.13; no.14, no.15, no.16, no.17, no.18;..

Bahwa Tergugat dan para Penggugat telah bermusyawarah dan para Penggugat minta waktu untuk menjual sendiri barang jaminan hutangnya dan telah difasilitasi oleh Tergugat akan tetapi selalu gagal karena permintaan yang tidak wajar harga jual dari para Penggugat sehingga sesuai amanat pasal; 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diajukanlah lelang melalui KPKNL Surakarta dengan hasil TAP (Tanpa ada penawaran) sehingga dengan demikian barang jaminan masih dalam penguasaan dan ditempati oleh Para Penggugat (TIDAK ADA KERUGIAN MATERIIL YANG DIALAMI OLEH PARA PENGGUGAT)

Bahwa Tergugat menolak Sita Persamaan yang diajukan oleh Para Penggugat sebab tidak berdasar dan mempunyai alasan hukum yang kuat terlebih terhadap fasilitas barang jaminan hutang telah terikat dengan Hak Tanggungan atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak adalah Tergugat yang telah terdaftar di BPN / Kantor Pertanahan Kab. Karanganyar.

8. Bahwa akibat dari para penggugat wanprestasi (tidak mau membayar angsuran hutang) maka telah menimbulkan kerugian materiil bagi Tergugat;
9. Bahwa sebelum diajukan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap barang jaminan milik para penggugat; terlebih dahulu pihak Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan 1;2;3 kepada Para Penggugat, begitu juga sebelum diajukan lelang dilaksanakan pihak Tergugat telah juga memberitahukan kepada Para Penggugat;
10. Bahwa akad kredit sampai penagihan dan proses lelang melalui KPKNL Surakarta dan sampai perkara ini diperiksa di Pengadilan Negeri Karanganyar tidak pernah ada intimidasi dari pihak Tergugat kepada para penggugat;

Bahwa Tergugat selalu memberi kesempatan kepada para Penggugat untuk menjual sendiri aset-aset yang dimilikinya dengan tujuan agar para Penggugat bisa segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat;

Bahwa apabila sampai batas waktu yang ditentukan dalam perkara a quo, pihak para penggugat tetap tidak bisa menunjukan etika baik dan kesempatan untuk menjual barang jaminan/asetnya maka Tergugat akan menempuh langkah hukum eksekusi Lelang terhadap obyek jaminan hutang sesuai yang tertuang dalam surat Perjanjian kredit;

Bahwa hal tersebut ditempuh oleh Tergugat guna menghindari adanya kerugian secara materiil yang timbul semakin banyak baik sekarang maupun dikemudian hari sebagai akibat dari perbuatan dan etika buruk (tidak baik) yang dilaksanakan oleh para penggugat

Berdasarkan uraian jawaban kami diatas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk memeriksa, mengkaji kemudian berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan para Penggugat;
2. Memberi kesempatan kepada Tergugat untuk menjalankan proses penyelesaian kredit sesuai hak tanggungan dimana Tergugat sebagai pemegang Hak Preferen terhadap barang jaminan

PRIMAIR:

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O)
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Penggugat

II. Dalam Pokok Perkara

Halaman 27 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada para Penggugat

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon dapat menjatuhkan putusan yang memenuhi rasa keadilan bagi Tergugat

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Para penggugat kabur (obscuur libels), hal ini bisa dilihat dari titel gugatannya yaitu gugatan perbuatan hukum tetapi didalam positanya angka 2 membahas mengenai wanprestasi;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat premature (terlalu dini), karena dalam posita gugatannya mendalilka turut tergugat I dianggap telah lalai karena tidak membuat akta pengakuan hutang yang memuat jumlah hutang para Penggugat, hal tersebut seharusnya para penggugat membaca lagi APHT, bahwa dalam APHT tersebut telah disebutkan jumlahnya besaran hutang para Penggugat, semestinya Para Penggugat membaca APHT secara teliti, oleh karenanya gugatan penggugat sangatlah premature;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat lebih premature lagi karena dalam posita gugatannya menyatakan sendiri dalam gugatannya bahwa Para Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat, seharusnya Para Penggugat beritikad baik untuk mengembalikan fasilitas kredit dari Tergugat tersebut;
4. Bahwa sebagaimana dalil-dalil eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas adalah sah dan dibenarkan oleh hukum, maka sepatutnya dalil-dalil Eksepsi Turut Tergugat I dalam perkara a quo dapatlah diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepanjang ditujukan kepada Turut Tergugat I kecuali mengenai hal-hal tertentu yang diakui secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa Turut Tergugat I mohon atas jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan yang telah disampaikan dalam eksepsinya sebagaimana terurai diatas secara mutatis mutandis dianggap telah termaktub pula dalam pokok perkara dan bagian integral dan tak terpisahkan;
3. Bahwa Tergugat I dalam perkara a quo hanya akan menanggapi dan atau menjawab hal-hal berkaitan dengan kepentingan dan hak Turut Tergugat I dalam perkara aquo;

Halaman 28 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tidak benar Turut Tergugat I tidak mencantumkan jumlah hutang Para Penggugat kepada Tergugat, yang benar Turut Tergugat I dalam APHT telah mencantumkan besaran jumlah hutang para Penggugat, bahkan setiap klausul sudah dijelaskan satu persatu dihadapan Para Penggugat dan Tergugat;
5. Tanggapan Turut Tergugat I dalam posita 1 yaitu bahwa benar paar penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor 03.01.00864/SPK/IV/2017 tertanggal 27 April 2017 telah menjaminkan obyek jaminan yaitu SHM No. 3063 atas nama Hardoyo Triwibowo (Para Penggugat) terletak di Desa Blulukan, Kec. Colomadu, Kab. Karanganyar;

Dan benar Turut Tergugat I kemudian menindaklanjuti Perjanjian Kredit Nomor 03.01.00864/SPK/IV/2017 sebelumnya telah disepakati sendiri antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut;

6. Tanggapan dalam posita 2, bahwa titel gugatan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum akan tetapi yang dibahas adalah mengenai wanprestasi, maka terjadi tumpang tindih antara gugatan dengan posita dari gugatan para penggugat itu sendiri yang membahas mengenai wanprestasi, hal ini menjadikan gugatan tumpah tindih;

Membahas mengenai kuasa mutlak, bertolak dari prinsip kebebasan berkontrak (freedom of contract) yang digariskan pasal 1338 KUH Perdata, asas ini menegaskan, para pihak bebas mengatur kesepakatan yang mereka kehendaki, sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan pasal 1337 KUH Perdata, yaitu kesepakatan itu tidak mengandung hal yang dilarang (prohibition) oleh Undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (moral and public order).

Salah satu yurisprudensi putusan MA No. 3064 K/Pdt/1985, putusan ini merupakan penegasan ulang atas pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam putusan MA No. 731 K/Sip/1975;

Yurisprudensi mengakui keberadaan surat kuasa mutlak sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan;

7. Tanggapan turut Tergugat I atas posita angka 3 Bahwa Turut Tergugat I tidak pernah mengetahui permasalahan keterlambatan pembayaran antara Para penggugat dengan tergugat namun oleh para penggugat justru mengakui sendiri adanya keterlambatan pembayaran tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Tanggapan Turut Tergugat I atas posita angka 4, bahwa Turut Tergugat I tidak memberikan restrukturisasi perbankan, dikarenakan memang bukan kapasitas Turut Tergugat I sebagai Notaris karena perjanjian Kredit tersebut bukan produk notaris dan yang memiliki kapasitas memberikan Perjanjian Kredit adalah Tergugat, namun dalam jabatannya sebagai notaris Turut Tergugat I pernah melihat atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta kepada para penggugat sesuai ketentuan perundang-undangan;
9. Bahwa posita angka 5 tidak benar, yang benar adalah bahwa Turut Tergugat I dalam tugas dan jabatannya sebagai notaris dan PPAT telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu dalam hal ini dalam APHT dengan jelas dan terperinci telah disebutkan besaran jumlah hutang para Penggugat, bahkan satu persatu klausul dalam APHT telah dibacakan dihadapan para Penggugat;
10. Bahwa posita 6,7,8 tidak benar, karena Turut Tergugat I tidak menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat dan turut Tergugat I telah menjalankan profesi Notaris sesuai dengan pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 54 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta pasal 3 nomor 11 tentang kode etik notaris yang dibuat oleh INI (ikatan notaris indonesia). Bahkan Turut Tergugat I sebagai Notaris selain telah memperlihatkan, membacakan isi akta, grosse akta, salina akta atau Kutipan akta kepada Para Penggugat secara langsung dan secara detail juga telah memberitahukan besarnya beban angsuran kepada Para Penggugat..
11. Tanggapan posita angka 9 adalah tidak benar, Bahwa APHT telah disebutkan dengan jelas dan terperinci sebagaimana ketentuan pasal 11 ayat (1) UUHT, termasuk disebutkan nilai besaran jumlah hutang Para penggugat kepada Tergugat;

Bahwa Turut Tergugat I telah menjalankan profesi Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan adalah profesi yang mandiri dan independen sehingga notaris wajib untuk menjaga kemandirian profesinya dengan tunduk pada Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dalam menjalankan profesinya dan itu telah dijalankan oleh Turut Tergugat I;
12. Bahwa posita angka 10,11,12,13,14,15,16 tidak perlu kami tanggapi karena isinya adalah pengulangan dari posita posita sebelumnya yang memuat teori-teori, faktanya Para Penggugat telah mengakui mempunyai hutang kepada Tergugat dan Para Penggugat hanya ingin mengulur ulur waktu dan menghindari dari pembayaran angsuran dengan alasan usahanya lagi macet.

Halaman 30 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang Turut Tergugat I uraikan diatas, maka kiranya Yth, Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan hukumnya dalam perkara ini sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi;

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat prematur;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
4. Menghukum Para Penggugat untuk menanggung seluruh biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak seluruh gugatan Para Penggugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk menanggung seluruh biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II menyampaikan jawaban sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam SHM No. 3063 luas 230 m2 atas nama Hardoyo Triwibowo, terletak di Desa Blulukan, Kec. Colomadu, Kab. Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;
4. Bahwa pelelangan atas obyek aquo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Para Penggugat sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 03.01.00864/SPK/IV/2017 tanggal 27 April 2017 berikut perubahan dan / atau penambahannya;
5. Bahwa pada kenyataannya Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut

Halaman 31 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kemauan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

6. Bahwa atas tindakan wanprestasi Para Penggugat, Tergugat telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya;
7. Bahwa "wanprestasi" berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih, dengan satu orang atau lebih lainnya (obligatoire overeenkomst) (pasal 1313 KUHPerdata). Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut (Subekti, "Hukum Perjanjian")
 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 - b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
8. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 039/2017 tanggal 16 Juni 2017, yang berbunyi:
Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama, Pihak Kedua selaku pemegang hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Pertama:
 - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak tanggungan 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 diatas dan;
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
9. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi yaitu hak seorang kreditur untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pulanas dan hutangnya, dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial;

10. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi dimana hak tersebut diberikan undang-undang / demi hukum (by law) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek hak tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;
11. Bahwa berdasarkan pasal tersebut diatas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut
 - a. Hak tersebut menjadi "matang" ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir undang-undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya;
 - b. Merupakan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama;
 - c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat "melalui pelelangan umum" sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata "serta") akan terlunasi piutang kreditur;
12. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 6 UUHT, kreditur pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada kantor Lelang Negara, hak kreditur pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didepan umum sudah diberikan oleh Undang-undang kepada Kreditur pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar undang-undang memberikan kepadanya;
13. Bahwa selanjutnya Tergugat melakukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II terhadap obyek sengketa;
14. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak tanggungan a quo, maka selanjutnya Turut Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat;
15. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut

Halaman 33 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Kepala KPKNL atau pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang"

16. Bahwa berdasarkan ketentuan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat, maka pemohon lelang in casu Tergugat wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 25 April telah diumumkan oleh Tergugat melalui selebaran tanggal 27 Maret 2018 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar Harian Solo Pos tanggal 11 April 2018 sebagai pengumuman kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas obyek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II;
17. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual in casu Tergugat telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar ;
18. Bahwa dapat Turut Tergugat II jelaskan, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum;
19. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
20. Bahwa sesuai Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:
"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"
21. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/MK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 34 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa hasil pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas oyek sengketa pada tanggal 25 April 2018 sampai diajukan gugatan ini belum laku terjual/tidak ada peminat sehingga belum/tidak terjadi peralihan hak atas obyek sengketa. Oleh karena itu tidak ada perbuatan hukum Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;
23. Bahwa selanjutnya untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut Turut Tergugat II telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor: 232/38/2018 tanggal 25 April 2018 sebagai Akte otentik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna (vide pasal 1870 KUH Perdata);
24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 25 April 2018 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Pengugat, Turut Terbanding III semula Turut tergugat III tidak mengajukan Jawaban atas Gugatan Para Pembanding semula Para Pengugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Karanganyar telah menjatuhkan putusan pada tanggal 23 Oktober 2018 Nomor 35/Pdt.D/2018/PN Krg. Yang amamay berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM PROVISI

1. Menolak tuntutan provisi para Penggugat;

Halaman 35 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.152.000,00 (Satu juta seratus lima puluh dua ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 29 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg Jo Nomor 20/2018 A yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar pada hari Selasa, tanggal 6 Nopember 2018, yang menerangkan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 23 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Nopember 2018;
2. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 8 Nopember 2018;
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Nopember 2018 ;
4. Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Pernyataan banding tersebut Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal, 6 Desember 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 6 Desember 2018 dan telah diberitahukan kepada:

1. Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Desember 2018 ;
2. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Desember 2018;
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2018;



4. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 7 Desember 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I mengajukan kontra memori banding Tertanggal 20 Desember 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada Tanggal 20 Desember 2018 dan telah diberitahukan kepada :

1. Kuasa Para pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 4 Januari 2019;
2. Terbanding semula Tergugat pada tanggal 21 Desember 2018;
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 Desember 2018;
4. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 21 Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Mempelajari Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg Jo Nomor 20/2018 A, telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 21 Nopember 2018;
- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2018;
- Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Nopember 2018
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2018;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 16 Nopember 2018;

Untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pada tanggal 6 Desember 2018 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar pihak Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg. tanggal 23 April 2018 tersebut, dengan demikian permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menurut tata cara yang ditentukan undang-undang, sehingga oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengajukan keberatan-keberatan sebagai berikut :

Bahwa Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat dalam perkara perdata Nomor : 35/ Pdt.G/ 2018/ PN.Krg tertanggal 23 Oktober 2018, dengan ini mengajukan Memori Banding dengan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tertanggal 23 Oktober 2018 perkara perdata Nomor : 35/ Pdt.G/ 2018/ PN.Krg dalam pertimbangan hukumnya *Judex Factie* dalam hlm ke-51 (Lima puluh satu) hingga 52 (lima puluh dua) dinyatakan :

“ Menimbang bahwa tentang jumlah nominal hutang yang tidak dibuat dalam Akta Pengakuan Hutang, maka Majelis berpendapat bahwa jumlah nominal hutang secara jelas sudah termuat dalam Surat Perjanjian Kredit No.03.01.00864/ SPK/ IV/ 2017, yang mana perjanjian kredit tersebut sudah disetujui oleh para pihak yang dibuktikan dengan adanya pembubuhan tanda tangan para pihak dalam Surat Perjanjian Kredit No.03.01.00864/ SPK/ IV/ 2017 tersebut, yang mana hal ini berarti para pihak telah sepakat dengan segala yang termuat dalam Surat Perjanjian Kredit No.03.01.00864/ SPK/ IV/ 2017, sehingga dengan tidak dibuatnya Akta Pengakuan Hutang tidaklah menyebabkan nominal pasti jumlah hutang tidak jelas oleh karena sudah termuat jelas dalam Surat Perjanjian Kredit No.03.01.00864/ SPK/ IV/ 2017, maka dengan demikian tidak dibuatnya Akta Pengakuan Hutang bukanlah suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat “

“ Menimbang bahwa tentang dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak diberikan kesempatan pelunasan sisa outstanding hutang pokok sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah) maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang pemberian kesempatan tentang pelunasan hanya outstanding, maka yang berlaku bagi para pihak adalah sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian No.03.01.00864/ SPK/ IV/ 2017 dan dengan demikian perbuatan Tergugat yang tidak menyetujui untuk dilakukan pelunasan hutang yang berupa Outstanding Hutang pokok saja tidaklah bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, ataupun bertentangan dengan kepatutan,

Halaman 38 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



ketelitian dan kehati-hatian sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat“

2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat tidak sependapat dengan Judex Factie karena pertimbangan hukum tersebut tidak mempertimbangan karena bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat untuk menentukan sahnyanya perjanjian, yaitu : kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Bahwa dalam hal ini Para Pembanding/ dulu Para Penggugat mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-58 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Hal Tertentu :

Syarat ketiga sahnyanya perjanjian adalah hal tertentu, disini yang dibicarakan obyek perjanjian harus tertentu. Pasal 1333 KUH Perdata memberi petunjuk, bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian

Ketentuan tersebut menunjukkan, dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supata perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Kalau A meminjamkan uang kepada B, harus jelas berapa jumlah uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang itu. Perjanjian yang demikian tidak sulit untuk dilaksanakan

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini, berakibat batal demi hukum. Perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi)

Sebab yang halal :

Melihat ketentuan pasal 1335 KUH Perdata, di dalamnya memerinci adanya perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Menurut hemat kami pasal tersebut menggambarkan apa yang disebut sebab yang tidak halal

Perjanjian yang dibuat sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1337 KUH Perdata)

Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian



diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Turut Terbanding I/ dulu Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Pembanding/ dulu Para Penggugat sehingga melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Turut Terbanding I/ dulu Turut Tergugat I bertentangan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dalam hal ini Para Pembanding/ dulu Para Penggugat kembali mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat aksesoir. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat aksesoir “

“ Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sejalan dengan itu pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan : Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut “

“ Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin “

“ Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) UUHT telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu :

- f) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan



g) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih

h) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin

i) Nilai tanggungan

j) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam akta, pada prinsipnya harus sinkron dengan para pihak dalam perjanjian utang piutang, karena akta pemberian Hak Tanggungan bersifat aksesoir. Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dalam perjanjian utang piutang yang menyediakan tanah miliknya (hak atas tanah atas namanya) untuk dibebani Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur dalam perjanjian utang piutang

Hal ini terbukti dipersidangan bukti surat yang diajukan Terbanding/ dulu Tergugat dari T-1 hingga T-23 tidak menunjukkan Akta Pengakuan Hutang, sedangkan Turut Terbanding I/ dulu Turut Tergugat I juga tidak menunjukkan Akta Pengakuan Hutang, sehingga hutang Para Pembanding/ dulu Para Penggugat tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya sehingga jumlah hutang diembel-embeli bunga berbunga dan denda

4. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka **Hak Tanggungan**

No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) terhadap Obyek sengketa perkara a quo tidak memiliki Kekuatan Hukum Eksekutorial / Non Executable dan Batal Demi Hukum karena Tidak Disebutkan Secara Pasti / Tertentu jumlah Hutang Para Pembanding/ dulu Para Penggugat selaku Debitur kepada Terbanding/ dulu Tergugat selaku Kreditur

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division /

CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau



Kreditur selain membuat perjanjian kredit (**Credit Overeenkomst**) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, **Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil “**

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti **akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial “**

“ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan **akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial “**

“ Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, **yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil “**

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Terbanding/ dulu Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Pembanding/ dulu Para Penggugat dengan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo cacat hukum dan Batal demi Hukum, padahal kenyataannya **Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah)mempunyai sifat accessoir, yang artinya tidak berdiri sendiri, tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya. Bahwa sifat accessor ini dalam pasal 10 ayat (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar**

Halaman 42 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



seratus dua puluh lima juta Rupiah) sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, tetapi kenyataan sesungguhnya jumlah hutang Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya

6. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan diatas, dengan demikian membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan / Grosse Acte Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak memenuhi persyaratan Materiil Hak Tanggungan / Grosse Acte berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :

- Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan
- Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Sculdbriefen), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Sculdbriefen menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis



dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan “

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “ Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “



Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan “ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti”

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “ Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “ Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipso) “

Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau **yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu** atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan **pelunasan Hutang Tertentu** yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin **sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1) “**

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ **Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya**

Dengan berdasarkan hal-hal yang telah Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat kemukakan di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap Obyek Sengketa perkara a quo

2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa
3. Menyatakan bahwa Sertifikat SHM No.3063 yang terletak di Desa Blulukan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tanggal 17/ 01/ 2007, No.01038/ 2007, Luas 230 m2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah)

Selanjutnya mohon disebut sebagai : **Obyek Sengketa**

4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable
6. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Tanggungan No : 03603/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Nur Hayuningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat I Nomor : 039/ 2017 Tanggal 16/ 6/ 2017 senilai Rp.1.125.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh lima juta Rupiah) sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable
7. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat

Halaman 46 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk menerima pelunasan hutang pokok dari Para Penggugat sebesar sebesar Rp.729.700.000,- (Tujuh ratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu Rupiah) dengan ikhtiar jalan permohonan untuk dihapuskan denda dan bunga yang tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai kemampuan dengan bersamaan menjual Obyek Sengketa perkara a quo
9. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya Menolak dalil-dalil gugatan Para Pembanding untuk seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar perkara Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg. Yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim pada tanggal 23 Oktober 2018 dan menghukum Para pembanding untuk membayar biaya perkara atau menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg. tanggal 23 Oktober 2018, dan memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 6 Desember 2018 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tertanggal 6 Desember 2018 serta kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 20 Desember 2018 yang di diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tertanggal 20 Desember 2018 adalah merupakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengulangan dari apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya oleh karena itu memori banding dari Para pembanding semula Para Pengugat serta kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I haruslah dikesampingkan, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tersebut yang menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan tidak ditemukan hal-hal atau alasan hukum yang dapat mengubah isi putusan tersebut, sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Krg. tanggal 23 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Pengugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan, yang akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan ketentuan perundangan-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pengugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor : 35/Pdt.G/2018/PN Krg., tanggal 23 Oktober 2018 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Pengugat untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa, tanggal 26 Maret 2019, oleh Hesmu Purwanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ewit Soetriadi S.H.M.H., dan Retno Pudyaningtyas, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 29 Maret 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Isnadi, S.H., Panitera Pengganti,

Halaman 48 Putusan Nomor 92/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

t.t.d.

Ewit Soetriadi S.H.M.H.

t.t.d.

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Hakim Ketua,

t.t.d.

Hesmu Purwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Isnadi, S.H.

Perincian biaya perkara:

RedaksiRp 10.000,00

Meterai.....Rp 6.000,00

Pemberkasan.....Rp134.000,00+

Jumlah.....Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).