



P U T U S A N

NOMOR 281/Pdt/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

TUTI ISWANTI, NIK 3323036306820003, Lahir di Langsa tanggal 23 Juni 1982, Agama Islam, Jenis kelamin perempuan, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Alamat Dusun Tegaltemu RT 05 RW 04 Desa/Kel Manding, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DHIYAN UTAMA, SH.,MH dan IMAN TRIYOGO, Ssy Advokat yang tergabung dalam Kantor Hukum (D.U.P) DHIYAN UTAMA & PARTNERS beralamat di Blok Ruko Pikatan No. 3 Jalan Raya Pikatan Km. 3 Temanggung, Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung tanggal 11 April 2019; selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Melawan:

- 1. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan cq. PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. Kantor Cabang (KCP UMK) Temanggung**, beralamat di Jalan Jend. Sudirman No. 36 Kabupaten Temanggung;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sentot Ahmadi, S.H., F.A. Himawan Hari, S.H., Dedy Seytawan, S.H., Agus Poniman, S.H., M. Fachmi H, S.H., Meiza Fajar A, S.H., Adrie Prima Nuary, S.H., Dian Yustisia I, S.H., Dimpu Bonatar Simanjuntak, Heribertus Deny Prasetyo, Dedy Wahyu Prasetyo, Yudi Aryanto dan Herri Kriswanto, Semuanya adalah karyawan pada PT Bank BTPN Tbk, beralamat di Jalan Jendral Sudirman No.36, Kelurahan Jampiroso, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember



2018, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung tanggal 12 Desember 2018; selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang,

beralamat di Jln. Imam Bonjol No. 1D Lt. 4 Semarang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepian Siahaan, SH.,LL.M., Didik Hariyanto, S.H.,M.M., Wildan Ahmad Fananto, Bagus Pinandoyo Basuki, S.H.,M.H., Kamidi, Sahat B.B.J. Pardede, S.H., Nina Nur Utami, S.H., Dessy Pratiwi Kusumaningtyas, S.H., Hemin Wakhjudi, S.H., Yayuk Muji Rahayu, Dwi Rahayu Suprapti, Deny Aryanto dan Naufalia Firmani, kesemuanya mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementrian Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Tengah dan DIY cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, beralamat di Jln. Imam Bonjol No. 1D GKN Lt. 4 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2018, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung tanggal 28 Desember 2019; selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**.

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg dan surat-surat yang berangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 6 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 6 November 2018 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2018/PN.Tmg, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan seorang pedagang grosir kebutuhan pokok yang dikenal dengan nama Toko Dewi dan tempat sewa kost yang dikenal dengan nama Kost Dewi, usaha keduanya cukup maju dan berkembang.

Halaman 2 Putusan Nomor 281/Pdt/2019/PT SMG



2. Bahwa pada tahun 2015 (dua ribu lima belas) Penggugat ingin mengembangkan usahanya tersebut, sehingga pada hari Kamis tanggal 29 (dua puluh sembilan) bulan Oktober tahun 2015 (dua ribu lima belas), Penggugat meminjam sejumlah uang sebagai modal usaha kepada Tergugat I dengan pokok pinjaman sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, yang tertuang dalam surat Perjanjian Kredit Nomor 0003871-SPK-7234-1015 antara Penggugat dengan Tergugat I.
3. Bahwa dalam surat Perjanjian Kredit Nomor 0003871-SPK-7234-1015 tersebut, Penggugat memberikan sebuah jaminan yaitu berupa tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 113 seluas \pm 1.327 m² yang terletak di desa/kelurahan Manding kecamatan Temanggung kabupaten Temanggung provinsi Jawa Tengah, atas nama Tuti Iswanti/Penggugat dan Muh Afandi. Adapun batas-batasnya :
 - Sebelah utara : Sungai/Kali Pacar
 - Sebelah timur : Rumah
 - Sebelah selatan : Jalan
 - Sebelah barat : Sawah

Mohon jaminan tersebut untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.

4. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Agama Temanggung Nomor 0570/Pdt.G/2016/PA.Tmg tanggal 30 Juni 2016, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Antara Penggugat dengan suaminya sudah resmi bercerai, hal ini diperkuat dengan akta cerai Nomor 0887/AC/2016/PA/Tmg. Yang dibuat oleh Pengadilan Agama Temanggung.
5. Bahwa sejak Penggugat menyetujui dan menandatangani surat Perjanjian Kredit Nomor 0003871-SPK-7234-1015 tersebut, Penggugat secara rutin membayarkan angsurannya tersebut. Pada bulan Maret tahun 2018 (dua ribu delapan belas) Penggugat mengalami penurunan laba usaha, namun Penggugat tetap beriktikad baik untuk membayar angsurannya tersebut kepada Tergugat I. berdasarkan sumber dari Tergugat I, Penggugat masih mempunyai utang sejumlah Rp436.297.990,00 (empat ratus tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus Sembilan puluh rupiah).
6. Bahwa pada tanggal 19 (Sembilan belas) bulan September tahun 2018 Penggugat mendapatkan surat dari Tergugat II No. S-3095/WKN.09/KNL.01/2018 terkait penetapan hari Rabu tanggal 24 Oktober



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 akan diadakan lelang terhadap objek sengketa. Pada tanggal 25 (dua puluh lima) bulan September tahun 2018 (dua ribu delapan belas) Penggugat mendapatkan surat dari Tergugat I terkait dengan pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan objek sengketa. Pada tanggal 25 (dua puluh lima) bulan September tahun 2018 (dua ribu delapan belas) Penggugat mendapatkan surat dari Tergugat II terkait dengan "Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan" objek sengketa dengan harga limit lelang sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah).

7. Bahwa berdasarkan surat Perjanjian Kredit Nomor 0003871-SPK-7234-1015, tidak terdapat suatu klausul kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang menjelaskan mengenai:
 - a. Bentuk cidera janji dari salah satu pihak, khususnya Penggugat.
 - b. Penggugat tidak pernah memberikan izin/persetujuan kepada Tergugat I untuk membebani hak tanggungan terhadap objek sengketa sebagai jaminan pelunasan utang.
 - c. Penggugat tidak pernah memberikan izin kepada Tergugat I, untuk menjual jaminan melalui pelelangan atau melalui Tergugat II.
8. Bahwa pada tanggal 19 bulan September tahun 2018 Penggugat mendapatkan surat dari Tergugat II No. S-3095/WKN.09/KNL.01/2018 terkait penetapan hari rabu tanggal 24 Oktober 2018 akan diadakan lelang terhadap objek sengketa. Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
9. Bahwa Pada tanggal 25 (dua puluh lima) bulan September tahun 2018 (dua ribu delapan belas) Penggugat mendapatkan 2 (dua) surat dari Tergugat I terkait dengan surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan dan terkait dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan objek sengketa dengan harga limit sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah). Bahwa Tergugat I dalam memberikan nilai atau harga limit terhadap objek sengketa terlalu rendah dan tidak berdasarkan nilai/harga jual sepatutnya dalam masyarakat. Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
10. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa berdasarkan surat Perjanjian Kredit Nomor 0003871-SPK-7234-1015, belum jatuh tempo. Sehingga Tergugat I tidak berhak untuk mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa, melalui Tergugat II. Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Halaman 4 Putusan Nomor 281/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

11. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang sudah terurai diatas, sudah jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”.
12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, maka pantas dan layak untuk dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah jaminan (objek sengketa), adapun kerugian yang ditimbulkan meliputi :
 - a. Kerugian immaterial berupa perasaan malu Penggugat kepada keluarga dan masyarakat di lingkungannya yang dianggap sebagai orang yang tidak mau membayar utang, sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
 - b. Kerugian Materiil berupa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
13. Bahwa Penggugat ada kekhawatiran terhadap Tergugat I dan Tergugat II dan ada tanda-tanda bahwa Tergugat I dan Tergugat II berusaha untuk mengalihkan objek sengketa milik Penggugat kepada orang lain atau kepada pihak ketiga, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Temanggung untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir Beslag*) atas jaminan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gilingsari Tegaltemu RT 01 RW 04 kelurahan Manding kecamatan Temanggung kabupaten Temanggung Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 113 seluas $\pm 1327 \text{ m}^2$ atas nama Muh Afandi dan Tuti Iswanti/Penggugat.
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan atas putusan ini maka Tergugat I dan Tergugat II patut ditetapkan membayar uang paksa/*dwangsom* kepada Penggugat apabila lalai dan/atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini yaitu setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dipenuhi seluruh isi putusan tersebut kepada Penggugat.
15. Bahwa tidak berlebihan pula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Temanggung untuk menyatakan dan menetapkan secara hukum terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij Vooraad*) meskipun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya

Halaman 5 Putusan Nomor 281/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dasar atau alasan-alasan tersebut diatas maka saya mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Temanggung untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 113 seluas ± 1.327 m² yang terletak di desa/kelurahan Manding kecamatan Temanggung kabupaten Temanggung provinsi Jawa Tengah, atas nama Tuti Iswanti/Penggugat dan Muh Afandi. Adapun batas-batasnya :

- Sebelah utara : Sunga/Kali Pacar
- Sebelah timur : Rumah
- Sebelah selatan : Jalan
- Sebelah barat : Sawah

adalah sah milik Penggugat.

3. Menyatakan menurut hukum lelang atas obyek sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum.

4. Menyatakan menurut hukum penetapan harga limit lelang atas objek sengketa tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 113 seluas ± 1.327 m² yang terletak di desa/kelurahan Manding kecamatan Temanggung kabupaten Temanggung provinsi Jawa Tengah, atas nama Tuti Iswanti/Penggugat dan Muh Afandi. Adapun batas-batasnya :

- Sebelah utara : Sungai/Kali Pacar
- Sebelah timur : Rumah
- Sebelah selatan : Jalan
- Sebelah barat : Sawah

sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dari Tergugat I Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

5. Menyatakan menurut hukum lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa berdasarkan surat Perjanjian Kredit Nomor 0003871-SPK-7234-1015, adalah belum jatuh tempo dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Halaman 6 Putusan Nomor 281/Pdt/2019/PT SMG



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Immateriil dan Materiil sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar satu juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari akibat keterlambatan melaksanakan isi putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij Voorad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.
9. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Naargoede Justitie Recht Doer*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS “*OBSCUUR LIBEL*”

1. Bahwa dalam *posita* maupun petitum gugatan Penggugat dalam perkara *in casu*, Penggugat pada intinya berkeberatan dan menuntut atas hal-hal sebagai berikut:
 - a. Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan atas berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 113 atas nama Muh. Afandi dan Tuti Iswanti seluas 1.327 m² (seribu tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Manding, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah sebagaimana telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) senilai Rp879.640.300,00 (delapan ratus tujuh puluh Sembilan juta enam ratus empat puluh ribu tiga ratus rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3678/2015 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 197/2015 tertanggal 19 November 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Justina Murharjanti, SH. Selaku PPAT di Kabupaten Temanggung (selanjutnya disebut sebagai “Objek Sengketa”);



- b. Menurut Penggugat, dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur, yakni Perjanjian Kredit No. 0003871-SPK-7234-1015 tertanggal 29 Oktober 2015, tidak terdapat klausul kesepakatan yang menjelaskan tentang cidera janji, izin persetujuan untuk membebani Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, dan izin persetujuan untuk menjual Objek Sengketa melalui lelang;
 - c. Kembali menurut Penggugat, Perjanjian Kredit *a quo* adalah belum jatuh tempo, sehingga tidak dapat dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan meskipun Penggugat telah lalai/wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I;
 - d. Penggugat juga berkeberatan atas nilai limit lelang yang ditetapkan dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yakni senilai Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah);
 - e. Bahwa atas keberatan-keberatannya tersebut, kemudian dalam petitum, Penggugat menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immaterial dan materiil sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah)
2. Bahwa berdasarkan gugatannya tersebut, Penggugat tampak kebingungan dalam merumuskan dalil-dalil gugatan, yakni dengan menyatakan bahwa gugatan *in casu* adalah terkait perbuatan melawan hukum, namun dalam dalilnya justru mempermasalahkan terkait Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I yang seharusnya adalah menggunakan gugatan *wanprestasi*;
 3. Bahwa kebingungan tersebut semakin diperparah dengan Penggugat yang mencampuradukkan beberapa pokok permasalahan dalam suatu gugatan, sehingga membuat gugatan *in casu* menjadi kabur / tidak jelas "*Obscuur Libel*". Apakah yang membuat keberatan Penggugat itu adalah klausul dalam Perjanjian Kredit? Atau terkait lelang eksekusi hak tanggungan? Atau justru hanya terkait limitnya lelang eksekusi hak tanggungannya saja?
 4. Lebih lanjut, tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) adalah murni mengada-ada, karena lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa-nya hingga gugatan *in casu* didaftarkan di Pengadilan Negeri Temanggung adalah belum terlaksana, sehingga yang dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikatakan merugi justru adalah Tergugat I selaku Kreditur, karena Penggugat telah lalai/*wanprestasi* dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I;

5. Bahwa Penggugat yang telah mencampur adukkan beberapa pokok permasalahan dalam satu gugatan mengakibatkan gugatan menjadi kabur/tidak jelas "*Obscuur Libel*" yang mana terhadapnya sudah sepatutnya dinyatakan Tidak Dapat Diterima "*Niet Onvankelijk Verklaard*" (*Vide: Yurisprudensi* MA RI Nomor 582 K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975);

Berdasarkan pada dalil, argumen, dan permohonan Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, sebelum melanjutkan pemeriksaan untuk pokok perkara, kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban, dalil, argumen, pernyataan, dan permohonan dari Tergugat I untuk selanjutnya memutuskan dengan menerima eksepsi Tergugat I dengan menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima "*Niet Onvankelijk Verklaard*".

Demikian jawaban Tergugat I untuk eksepsi, namun apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain atau jika Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* tidak berkenan maka perkenallah kiranya kini Tergugat I akan menyampaikan dalil, argumen, dan permohonan untuk pokok perkara yaitu sebagai berikut

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak tegas dan keras seluruh dalil, alasan, argumen, dan/atau permohonan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa Tergugat I mohon atas seluruh jawaban, dalil, argumen, dan/atau permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan/atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan seluruh jawaban, dalil, argumen, dan/atau permohonan dalam pokok perkara;
3. Bahwa benar dan telah diakui dengan tegas oleh Penggugat dalam *Posita* Angka 2 dan 3 sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri senyatanya Penggugat adalah merupakan Debitur dari Tergugat I selaku Kreditur yang telah menerima dana fasilitas kredit sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit

Halaman 9 Putusan Nomor 281/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

No. 0003871-SPK-7234-1015 tertanggal 29 Oktober 2015 yang mana untuk menjamin hutangnya telah diserahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana tercatat di dalam :

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 113 atas nama Muh. Afandi dan Tuti Iswanti seluas 1.327 m² (seribu tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Manding, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah

Terhadapnya telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) senilai Rp879.640.300,00 (delapan ratus tujuh puluh Sembilan juta enam ratus empat puluh ribu tiga ratus rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3678/2015 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 197/2015 tertanggal 19 November 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Justina Murharjanti, SH. Selaku PPAT di Kabupaten Temanggung

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

Bahwa merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena Objek Sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat I sebagai pihak yang beritikad baik "*tee goeder trouw*" sehingga karenanya secara hukum harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

4. Bahwa kemudian, juga benar dan tidak dibantah serta diakui oleh Penggugat juga dalam gugatannya *Posita* Angka 2, jika Penggugat telah menerima dana sebagai fasilitas kredit dari Tergugat I, maka secara hukum Penggugat selaku Debitur berkewajiban untuk membayar kewajiban hutang dengan semestinya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit berikut syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit serta jadwal angsuran, yang telah ditanda-tangani Para Pihak secara sadar dan tanpa paksaan;
5. Bahwa terang dan jelas sebagaimana dalil Tergugat I diatas, senyatanya Penggugat-pun telah mengakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut lampirannya serta dokumen pengikatan jaminan maupun dokumen terkait lainnya sehubungan pemberian fasilitas kredit, sehingga karenanya secara hukum, Para Pihak harus dengan itikad baiknya tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai "*Asas hukum Pacta Sunt Servanda*" perjanjian mengikat para pihak yang

Halaman 10 Putusan Nomor 281/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)



membuatnya sebagaimana undang-undang sebagaimana jelas ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara;

6. Bahwa dalam gugatannya *Posita* Angka 5 Penggugat menyatakan sebagai berikut:

“... Pada bulan Maret 2018 (dua ribu delapan belas) Penggugat mengalami penurunan laba usaha, ... Penggugat masih mempunyai utang sejumlah Rp436.297.990,00 (empat ratus tiga puluh enam juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu Sembilan ratus Sembilan puluh ribu rupiah)”

Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan PENGAKUAN NYATA dan SEMPURNA dari Penggugat yang sesuai dengan Pasal 174 HIR yang berbunyi sebagai berikut:

“Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi alat bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus”

Hal tersebut diperkuat dengan peringatan dan/atau peneguran yang diberikan oleh Tergugat I selaku kepada Penggugat, yakni sebagai berikut:

- Surat Peringatan I : No. 0003871/SP1/0173/1318 tertanggal 21 Maret 2018
- Surat Peringatan II : No. 0003871/SP2/0173/0418 tertanggal 16 April 2018
- Surat Peringatan III : No. 0003871/SP3/0173/0518 tertanggal 4 Juni 2018

Kesesuaian antara Pengakuan Penggugat dengan alat bukti surat berupa Surat Peringatan I, II, dan III yang akan dihadirkan Tergugat I dalam tahap pembuktian nantinya, telah memperjelas bahwa Penggugat telah LALAI/WANPRESTASI dalam melakukan pemenuhan kewajiban angsuran kepada Tergugat I selaku Kreditur.

7. Bahwa selain hal tersebut di atas, perlu dipahami secara hukum jika pengakuan Penggugat dimaksud adalah pengakuan yang tidak dapat dipisahkan “*onsplitsbaar bekenenis*” sebagaimana Pasal 1924 KUH Perdata (*Vide*:Putusan MA No.546 K/Sip/1983) sehingga karenanya pengakuan dimaksud memberikan nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende, bewijskracht*) sebagai pengakuan yang bersifat *totalitas* “*absolute*” sehingga merupakan pengakuan murni dan bulat yang secara hukum dengan mendasarkan



pengakuan tersebut atas perkara yang disengketakan diantara para pihak haruslah dianggap sudah selesai secara hukum dengan Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

8. Bahwa kemudian pada *posita* gugatannya Angka 7, Penggugat menyatakan seolah-olah bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur telah tidak memuat kesepakatan yang menjelaskan tentang cidera janji, izin persetujuan untuk membebani Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, dan izin persetujuan untuk menjual Objek Sengketa melalui lelang.

Dalam hal ini perlu Tergugat I berikan pencerahan, barangkali Penggugat telah “lupa” atas apa yang disepakati dan ditandatangani terdahulu, antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 9.1 Perjanjian Kredit :

“DEBITUR dengan ini menyatakan persetujuannya dalam hal terjadinya salah satu peristiwa kelalaian atas DEBITUR dan atau PENJAMIN sebagaimana dimaksud Pasal 8 dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (selanjutnya disebut SKUPK) berikut segala perubahan-perubahannya dan penambahan-penambahannya maka BANK berhak untuk menuntut pembayaran atas jumlah-jumlah terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian ...”

- b. Pasal 9.2 Perjanjian Kredit :

“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SKUPK yang dibuat oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk pada ...”

- c. Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit :

“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur dan/atau Penjamin: iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi



kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau perjanjian lainnya dengan Bank”

- d. Pasal 2 butir 6 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 197/2015 tertanggal 19 November 2015 jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 350/2015 tertanggal 29 Oktober 2015 yang keduanya yang dibuat oleh dan di hadapan Justina Murharjanti, SH. Selaku PPAT di Kabupaten Temanggung :

“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak, sebagaimana diuraikan di bawah ini: ...

Jika *Debitor* 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 baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”

Keseluruhan ketentuan dan kesepakatan yang Tergugat I kutip di atas, tentunya telah disadari dan dipahami oleh Penggugat sebelum melakukan pengikatan kredit dan jaminan serta sebelum menerima pencairan dana fasilitas kredit dari Tergugat I. Yang menjadi pertanyaan besar saat ini, “Kenapa sekarang ketika fasilitas kreditnya dalam kondisi macet tiba-tiba oleh Penggugat seolah-olah “lupa” akan seluruh ketentuan dan kesepakatan tersebut di atas?”

9. Bahwa kemudian, pada *posita* gugatannya Angka 8 dan 9 Penggugat menyatakan seolah-olah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa dan menetapkan harga limit lelang sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah). Hal tersebut tentu merupakan dalil yang mengada-ada dan hanya dalih dari Penggugat saja untuk menghindari kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I. Pernyataan Tergugat I tersebut adalah berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan aturan perundang-undangan yang berlaku, yakni Undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

Pasal 6:

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

Pasal 14 Ayat (2):

"Seritipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pasal 14 Ayat (3):

"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan keputusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah"

Pasal 20:

"(1) Apabila *debitor* cidera janji, maka berdasarkan:

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

Lebih lanjut terkait penetapan limit harga lelang, hal tersebut mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tepatnya pada Pasal 1 Angka 28 yang mengatur sebagai berikut:

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Halaman 14 Putusan Nomor 281/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)



Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, penentuan nilai limit lelang atas Objek Sengketa dalam perkara *in casu* sepenuhnya merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari Penjual *in casu* Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama);

10. Kemudian Penggugat pada *posita* gugatannya Angka 10 kembali beralih seolah-olah belum dapat dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa karena periode kredit berdasarkan Perjanjian Kredit 0003871-SPK-7234-1015 tertanggal 29 Oktober 2015 belum jatuh tempo. Hal tersebut tentu mengada-ada, karena jelas telah diatur dan disepakati dalam perjanjian kredit serta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) sebagaimana telah Tergugat I jelaskan pada Angka 8 di atas, bahwa Pasal 8 SKUPK jo. Pasal 9 Perjanjian Kredit, telah diatur hal sebagai berikut:

“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur dan/atau Penjamin: iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau perjanjian lainnya dengan Bank”

Hal mana dalam perkara *in casu*, Tergugat I telah beritikad baik dengan memberikan peringatan dan/atau peneguran berupa Surat Peringatan I, II, dan III (merujuk pada terlebih dahulu kepada Penggugat agar dapat melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I. Namun pada kenyataannya Penggugat justru tidak beritikad baik dan malah mengajukan gugatan *in casu*.

Adapun surat peringatan dimaksud kesemuanya telah diterima dengan baik dan patut oleh pihak Penggugat, kembali Tergugat I sampaikan rinciannya sebagai berikut:

- Surat Peringatan I : No. 0003871/SP1/0173/1318 tertanggal 21 Maret 2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan II : No. 0003871/SP2/0173/0418 tertanggal 16 April 2018
- Surat Peringatan III : No. 0003871/SP3/0173/0518 tertanggal 4 Juni 2018

11. Bahwa terkait permohonan Penggugat pada posita Angka 12 yang memohonkan tuntutan ganti rugi immaterial dan material kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), adalah hal yang tidak berlandaskan hukum dan tidak masuk akal. Karena jelas ketika gugatan *in casu* didaftarkan ke Pengadilan Negeri Temanggung, lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa adalah belum laku terjual, sehingga apabila berbicara kerugian, tentu Tergugat I-lah yang dalam posisi merugi, karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat I.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa dana fasilitas kredit yang diterima Penggugat sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) pada 29 Oktober 2015 tersebut adalah bersumber dari dana simpanan masyarakat yang disimpan dan diamanahkan kepada Tergugat I untuk dikelola demi memajukan perekonomian masyarakat Indonesia sesuai yang diamanahkan Undang-undang RI No. 7 Tahun 1992 jo. Undang-undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;

Lebih lanjut lagi terkait tuntutan ganti rugi immaterial dan material yang disampaikan Penggugat adalah tidak jelas dan tidak terperinci, sehingga tidak sesuai dengan kaidah hukum yang disampaikan oleh Mahkamah Agung RI dalam Yurisprudensi 1971, halaman 391, yakni pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tertanggal 18 Desember 1971 sebagai berikut:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan”

12. Bahwa kemudian, sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Sengketa yang disampaikan Penggugat pada posita Angka 13, adalah mengada-ada, karena jelas berdasarkan Pasal 227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), khususnya dalam Lampiran I, memberikan ketentuan yang sangat jelas sebagai berikut:

Pasal 227 HIR

Halaman 16 Putusan Nomor 281/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)



“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang berhutang (debitur) sebelum dijatuhkan putusan atasnya atau sebelum putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, berdaya upaya akan menghilangkan atau membawa barangnya yang bergerak ataupun tidak bergerak, dengan maksud menjauhkan barang itu daripada penagih hutang (kreditur), ...”

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 1975

“... 10. Pemeriksaan pendahuluan (*Conservatoir Beslag*) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihamburkan”

Sehingga jelas dan tegas bahwa secara formal, Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Objek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak, karena Objek Sengketa secara *de jure* bukan merupakan milik Tergugat I, melainkan Tergugat I adalah sebagai pemegang hak tanggungan Peringkat I (Pertama). Kemudian tidak ada persangkaan yang beralasan yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dimaksud;

13. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak dan kepentingan Tergugat I selaku Kreditur yang beritikad baik, serta untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana “*justice denied justice delayed*” maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *in casu* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang diatas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *in casu* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan, maupun permohonan-permohonan untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Onvangelijke Verklaard*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

SUBSIDAIR

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

JAWABAN TERGUGAT II

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

DALIL PENGGUGAT Bahwa alasan Penggugat dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat II:

1. Keberatan terhadap pelelangan yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Kantor Cabang Temanggung (*in casu* Tergugat II) terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan atas nama Tuti Iswanti (*in casu* Penggugat) dan Muh. Afandi (*ex suami* Penggugat) yang terletak di desa/kelurahan Manding Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung dengan SHM Nomor 113 seluas # 1.327 m2, yang menurut Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan utangnya belum jatuh tempo: dan
2. Nilai limit terlalu rendah

TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

3. Bahwa dalam posita gugatan *a quo* halaman 3 (tiga) angka 13 (tiga belas), Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar melakukan sita jaminan atas tanah dan bangunan objek gugatan *a quo*, namun di dalam *petitumnya* Penggugat sama sekali tidak mengajukan permohonan sita jaminan.
4. Bahwa terhadap hal tersebut, perlu tergugat II sampaikan bahwa salah satu persyaratan dalam menyusun gugatan, disyaratkan bahwa masing-masing dalil gugatan/*posita* tidak boleh bertentangan satu sama lain, begitu juga antra dalil-dalil gugatan (*fundamentum petendi/posita*) tidak boleh bertentangan dengan diktum, dalil-dalil dalam *posita* dan antara *posita* dan

Halaman 18 Putusan Nomor 281/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)



petitum harus sinkron dan konsisten, apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka menyebabkan gugatan menjadi kabur.

5. Bahwa dengan tidak adanya kesesuaian antara *posita* dengan petitum mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu, sudah sepatutnya sudah semestinya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Gugatan *Error In Persona*

6. Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat *a quo* dalam posita maupun petitum gugatannya yang menganggap bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan pelelangan atas objek sengketa sehingga merugikan Penggugat.
7. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa Tergugat I selaku Penjual bertanggung jawab penuh atas objek lelang sebagaimana diakuinya dalam Surat Pernyataan tanggal 25 Juli 2018, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I berhak atas objek jaminan serta bertanggung jawab penuh apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang.
8. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*). Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya tidak ada perbuatan dan tindakan Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.
9. Bahwa sesuai dengan *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, maka gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II adalah salah alamat (*error in persona*), sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* Oleh karena itu, sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalit Penggugat yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
9. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang merupakan ketentuan khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (*Kreditur Preferen*) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji secara mudah dan pasti.
10. Bahwa terhadap pelaksanaan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, saat ini telah diterbitkan peraturan perundang-undangan teknis pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
11. Bahwa dengan demikian, sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan dalam Eksepsi, bahwa Tergugat II dalam hal ini berkedudukan sebagai Perantara Lelang yang bertugas melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I. Bahwa kedudukan Tergugat II sebagai Perantara Lelang juga telah diakui secara sadar oleh Penggugat dalam gugatannya.
12. Bahwa dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang, Tergugat II telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" *juncto* ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang menyatakan, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan

Halaman 20 Putusan Nomor 281/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

lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang". Bahwa ketentuan tersebut menyatakan secara jelas dan nyata (*eksplisit*), sepanjang telah terpenuhinya persyaratan lelang sebagaimana yang dimaksud dan disyaratkan dalam PMK 27/2016, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.

UTANG PENGUGAT TELAH JATUH TEMPO

13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah tindakan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena utangnya belum Jatuh tempo;
14. Bahwa dalil/alasan tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena sebelum lelang dilaksanakan, Penjual *in casu* Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat. Namun, karena Penggugat tetap tidak dapat melunasi kewajibannya, Tergugat 1 mengeluarkan Surat Pernyataan Debitur *Wanprestasi* tanggal 25 Juli 2018 (yang pada pokoknya menyatakan bahwa Debitur *in casu* Penggugat tidak memiliki kemampuan bayar meskipun telah diberi Surat Peringatan 1,2, dan 3, sehingga utangnya dikategorikan macet) dan dilanjutkan dengan lelang atas objek jaminan dengan perantaraan Tergugat II.
15. Bahwa hal demikian juga sejalan dengan ketentuan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI Nomor 1883 K/Pdt/2006 tanggal 10 Januari 2007 menyatakan bahwa "karena sungguhpun pinjaman transaksi khusus belum jatuh tempo, akan tetapi cicilan pembayaran telah lalai, maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan untuk melunasi seluruh hutang yang telah ada", sehingga dengan demikian sudah tepat tindakan Tergugat I dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan miliknya melalui perantaraan Tergugat II.
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

PENETAPAN NILAI LIMIT TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU

Halaman 21 Putusan Nomor 281/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)



17. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya halaman 3 (tiga) angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya Penggugat merasa keberatan dengan nilai limit yang di bawah harga pasar.
18. Bahwa dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena harga jual didasarkan dari harga limit dimana terhadap penetapan harga limit jelas merupakan kewenangan yang dimiliki dari Penjual/Pemilik Barang (dalam hal ini Tergugat I) sebagai pemegang hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda di atasnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa "segala kewenangan terkait barang jaminan menjadi hak sepenuhnya dari pemegang hak tanggungan" dalam hal ini Tergugat I.
10. Bahwa terkait penetapan nilai limit, dapat Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh risiko-risiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.
 - b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.
11. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa dalam rencana lelang *a quo*, penentuan harga limit telah diatur tata caranya dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27IPMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:
 - a. Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - 1) penilaian oleh Penilai: atau
 - 2) penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.
 - b. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
 - c. Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual,



yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk *kurator* untuk benda seni dan benda antik/kuno.

d. Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit wajib dilaksanakan oleh pihak yang independen berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit : merupakan harga laksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi risiko-risiko yang timbul dalam proses pelelangan, misalnya tertundanya penguasaan objek lelang karena adanya gugatan maupun adanya biaya pengosongan objek lelang.

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

PROSEDUR LELANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU, TIDAK CACAT HUKUM DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

14. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permintaan dari Saudara Fuad Yusnanto, Regional Midrange Manager PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Area Kedu, berkedudukan di Temanggung, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: 01/0173/LELANG/BTPN/TMG/MR/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0003871-SPK-7234-1015 tanggal 29 Oktober 2015 beserta perubahan-perubahan dan/atau *addendum-addendumnya* dan/atau perjanjian lain yang dibuat di kemudian hari, Sertipikat Hak. Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 3678/2015 tanggal 7 Desember 2015 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 197/2015 tanggal 19 November 2015.

15. Bahwa terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat 1 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tertuang dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor 26/WKN.9/KNL.0105/2008 tanggal 19 September 2018, yang antara lain meliputi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SHM Nomor 113 atas nama Muh Afandi dan Tuti Iswanti, terletak di Kel/Desa Manding, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah, ' seluas 1.327 m²: 'b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung Nomor 114/2018 tanggal 23 Oktober 2018:
- b. Surat Permohonan Lelang - Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 01/0173/LELANG/BTPN/TMG/MR/VII/22018 tanggal 25 Juli 2018.
16. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan bahwa dalam Surat Pernyataan Debitur *Wanprestasi* dari Tergugat I tanggal 25 Juli 2018, debitur *in casu* Penggugat telah dinyatakan *wanprestasi*.
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi *klausula* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 197/2015 tanggal 19 November 2015 berbunyi: "Vika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
 - a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya" maupun sebagian-sebagian. to
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan,
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
 - d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.
 - e. Mengambil dari uang "hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur.
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditor perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
18. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 197/2015 tanggal 19 "November 2015 yang berkepal

Halaman 24 Putusan Nomor 281/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

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. “Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang- piutang antara Pihak pertama-*Debitor* (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-*Kreditor* (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)”. Oleh karena itu, Kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Debitur untuk menjual atau suruh menjual objek Hak Tanggungan di hadapan umum secara lelang.

19. Bahwa guna memenuhi *asas publisitas*, terhadap pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I selaku Penjual melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 25 September 2018 sebagai Pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Merapi tanggal 25 September 16 Oktober 2018 sebagai Pengumuman Kedua, dan surat kabar harian Merapi tanggal 16 Oktober 2018 sebagai Ralat Pengumuman serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang *Internet Penawaran Tertutup (closed bidding)*.
20. Bahwa sebelum dimohonkan lelang kepada Tergugat I, Tergugat II telah memberitahukan pada debitur/Penggugat melalui Surat Pemberitahuan.
21. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat I melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo* dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 1522/37/2018 tanggal 24 Oktober 2018. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 (tiga belas) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27IPMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.
22. Bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan

Halaman 25 Putusan Nomor 281/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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.

23. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1522/37/2018 tanggal 24 Oktober 2018 telah dilaksanakan lelang terhadap objek perkara *a quo*, dan pada saat pelelangan tersebut terhadap objek perkara *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran.
24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan dengan cara melawan hukum adalah tidak benar, karena pada kenyataannya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
25. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam *posita* halaman 3 (tiga) angka 8 (delapan) ataupun *petitumnya* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab ternyata Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan melawan hukum seperti apa dan bagaimana yang telah disangkakan kepada Tergugat II. Bahwa jelas dalil Penggugat yang demikian hanya merupakan asumsi dan persangkaan Penggugat semata tanpa didasari atas fakta hukum.
26. Bahwa oleh karena hal tersebut, telah nyata-nyata tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 *Juncto* Pasal 1366 *Juncto* Pasal-1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA DAN SITA JAMINAN HARUS DITOLAK

27. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana *posita* Penggugat halaman 4 (empat) angka 15 (ima belas) maupun *petitum* halaman 5 (lima) angka 8 (delapan) yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uifvoerbarr bij vooraad*) serta permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat

Halaman 26 Putusan Nomor 281/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)



sebagaimana dalam *petitum* halaman 3 (tiga) angka 13 (tiga belas) atas tanah dan bangunan yang merupakan objek gugatan.

28. Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, tuntutan *Ujtvoerbaar bij voorrad* dapat dipersamakan dengan tuntutan provisi, yaitu untuk dapat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, harus dipenuhi beberapa syarat, yaitu :

- a. Adanya kepentingan Penggugat yang mendesak sehingga apabila tindakan Para Tergugat tetap dilaksanakan, dan ternyata gugatan Penggugat dikabulkan, maka sulit untuk memulihkan kembali objek sengketa ke keadaan semula:
- b. Objek sengketa sebelumnya telah mendapat status hukum dari Lembaga Peradilan bahwa itu merupakan haknya Penggugat:
- c. Gugatan didasarkan atas bukti-bukti kepemilikan yang sah.

29. Dalam kasus ini, menurut Tergugat II, tidak ada kepentingan Penggugat yang mendesak karena pelelangan atas objek sengketa merupakan konsekuensi dari kredit macet Penggugat kepada tergugat I, dan objek sengketa merupakan barang jaminan sehingga dari kriterianya, permohonan sita jaminan Penggugat tidak dapat dikabulkan.

30. Bahwa selanjutnya, dapat Tergugat II tegaskan, berdasarkan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor: 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan, "Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan *Conservatoir Beslag*".

31. Bahwa sesuai dengan *yurisprudensi* tersebut di atas, terhadap objek sengketa *a quo* jelas-jelas tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), karena objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan dan merupakan barang jaminan utang Penggugat kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional KCP Temanggung (*in casu* Tergugat I).

Tuntutan Ganti Rugi Penggugat Harus Ditolak

32. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada *posita* gugatannya di halaman 3 (tiga) angka 12 (dua belas) maupun dalam *petitum* halaman 4 (empat) angka 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat yang melelang objek jaminan hutang Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

33. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena tidak ada satupun perbuatan/tindakan tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 KUHP, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan perantaraan" Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan" ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

34. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi yang harus dibayar secara tanggung renteng atas kerugian yang diderita Penggugat sebesar sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) tidak dibebankan kepada Tergugat I.
35. Bahwa selain itu juga, terhadap permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh Penggugat baik di dalam *posita* halaman 4 (empat) angka 14 (empat belas) maupun *petitum* gugatannya halaman 5 (lima) angka 7 (tujuh) patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim karena sesuai *Yurisprudensi* Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1901 Ki'Sip1972, *Dwangsom* tidak berlaku untuk gugatan yang *petitumnya* meminta untuk menghukum membayar sejumlah uang;
36. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang merugikan Penggugat.

Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temanggung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya,
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Njet Ontvankelijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 28 Putusan Nomor 281/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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Temanggung telah menjatuhkan putusan tanggal 4 April 2019 Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sejumlah Rp1.353.500,00 (Satu Juta Tiga Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah)

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Temanggung, pada hari Kamis tanggal 11 April 2019, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg tanggal 4 April 2019 ;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada hari Senin tanggal 22 April 2019 dan pada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada hari Kamis tanggal 25 April 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg kepada para pihak yang berperkara masing-masing pada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 22 April 2019, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tanggal 22 April 2019 dan Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat tanggal 25 April 2019, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke- Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 29 Putusan Nomor 281/Pdt/2019/PT SMG



Menimbang, bahwa dalam permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg tanggal 4 April 2019, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama Pengadilan Negeri Temanggung karena pertimbangan hukumnya telah memuat dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan dimana sebagaimana dalam gugatannya Penggugat selaku Debitur belum dapat memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat I selaku Kreditur dan oleh karena setelah adanya peringatan-peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat serta ternyata Penggugat tetap belum dapat memenuhi kewajibannya maka menurut aturan hukum Tergugat I dapat melakukan upaya agar pinjaman Penggugat dapat terlunasi dengan melakukan pelelangan melalui Tergugat II atas benda yang dijadikan agunan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Temanggung tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg tanggal 4 April 2019 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, HIR dan peraturan - peraturan yang berkenaan dengan perkara ini serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Tmg tanggal 4 April 2019 yang dimintakan banding tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin, tanggal 17 Juni 2019 oleh Dina Krisnayati, S.H. sebagai Hakim Ketua, Suharjono, S.H.,M.H. dan H. Arifin, S.H.,M.M. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 281/Pdt/2019/PT SMG tanggal 13 Mei 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Elsy Roni Rohayati, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

Suharjono, S.H.,M.H.

TTD

Dina Krisnayati, S.H..

TTD

H. Arifin, S.H.,M.M.

Panitera Pengganti,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. RedaksiRp 10.000,00
2. Meterai.....Rp 6.000,00
3. Pemberkasan..... Rp134.000,00+
- Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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)