



**PUTUSAN**

**Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

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

**Thomas Adianto, SE**, berkedudukan di Klegen RT 001/015 Malangjiwan Colomadu Kab. Karanganyar, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ENDRA, S.H.,M.H. BAMBANG TUTUKA,S.H.,M.H.** beralamat di Jati malang, RT 04, RW 02 Desa Joho Kecamatan Mojoaban Kabupaten Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Desember 2021 Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi** ;

Lawan:

- 1. PT. Bank Negara Indonesia**, bertempat tinggal di Jln. Ir Sutami No. 76 Kel. Pucang Sawit, Jebres, Kota Surakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada **Baskoro H.Nurpratomo,S.H.** pegawai pada **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus N0.W.17/1/0035/R tanggal 7 Juli 2021, berkedudukan di Jakarta JL.Jend.Sudirman Kav.1 . Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi**;
- 2. Pemerintah Republik Indonesia CQ Kantor Atr Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta CQ . Kantor Atr Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah, CQ. . Kantor Atr Badan Pertanahan Karanganyar**, bertempat tinggal di Jln. Lawu Timur No. 202 Kel. Bejen, Kab. Karanganyar, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
- 3. Pemerintah Republik Indonesia CQ Kantor Atr Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta CQ . Kantor Atr Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah, CQ. . Kantor Atr Badan Pertanahan Boyolali**, bertempat tinggal di Jln. Perintis Kemerdekan Kel. Pulisen, Boyolali, Kab. Boyolali, Jawa Tengah , selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

Halaman 1 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



4. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia, CQ. Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Kantor Wilayah IX, CQ. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta**, bertempat tinggal di Jln. Ki Mangun Sarkoro No.141 Surakarta, Kel. Sumber, Banjarsari, Kota Surakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada Wisnu Herjuna, Okky Kurniawan dan Edi Muwasin berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :SKU-96/MK.6/WKN.09/2021 tanggal 28 Juli 2021 selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 26 Januari 2022 serta berkas perkara Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 136/Pdt.G/2021/PN.Skt serta surat surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Juni 2021 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta dibawah Register Nomor 136/Pdt.G/2021/PN.Skt pada tanggal 30 Juni 2021 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana surat Persetujuan Perubahan perjanjian Kredit ( SPPK ) No.(12) 2011.21, tertanggal 27 Mei persetujuan perjanjian kredit KMK Rekening koran restrukturisasi maksimum Rp.3.531.000.000,--( tiga milyar lima ratus tiga puluh satu juta rupiah ;
2. Bahwa dalam persetujuan perjanjian hutang Penggugat yang telah direstrukturisasi tersebut Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1636, yang terletak di desa Malangjiwan, kec.Colomadu, kab. Karanganyar, luas : 360m2 atas nama Thomas Adianto ;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.3339, yang terletak di desa Malangjiwan, kec.Colomadu, kab. Karanganyar, luas : 110m2 atas nama Ny. Hajjah Titin Rahmawati, SH istri Thomas Adianto, SE;

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- c. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.3328, yang terletak di desa Malangjiwan, kec.Colomadu, kab. Karanganyar, luas : 110m<sup>2</sup> atas nama Ny. Hajjah Titin Rahmawati, SH istri Thomas Adianto, SE ;
- d. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1707, yang terletak di desa Ngesrep, Kec.Ngemplak, Kab. Boyolali, luas : 156m<sup>2</sup> atas nama Titin Rahmawati, SH.;
- e. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1766, yang terletak di desa Ngesrep, Kec.Ngemplak, Kab. Boyolali, luas : 175m<sup>2</sup> atas nama Thomas Adianto, Sarjana Ekonomi suami Titin Rahmawati, SH ;
- f. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1765, yang terletak di desa Ngesrep, Kec.Ngemplak, Kab. Boyolali, luas : 94m<sup>2</sup> atas nama Thomas Adianto, Sarjana Ekonomi suami Titin Rahmawati, SH;

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ----- obyek sengketa.

3. Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero ) Tbk kantor Wilayah 17 Penyelamatan & penyelesaian kredit No.W17/5/2106/R tanggal 20 Mei 2021 yang menyatakan maksimum kredit Rp. 3.531.000.000,-- + Rp. 307.833.341 + Rp.407.833.337,-- total Rp.4.246.666.678,-- bahwa sesuai Persetujuan Perubahan perjanjian Kredit (SPPK ) No.(12) 2011.21, tertanggal 27 Mei 2019 dengan persetujuan perjanjian kredit KMK Rekening koran restrukturisasi maksimum Rp.3.531.000.000,-- (tiga milyar lima ratus tiga puluh satu juta rupiah ) sedangkan untuk jumlah Rp. 307.833.341 + Rp.407.833.337 merupakan bunga yang diperhitungkan dikapitalisasi menjadi pokok oleh Tergugat I ;
4. Bahwa dengan di kapitalisasi /plafondering tunggakan bunga Penggugat dijadikan hutang pokok oleh Tergugat I dengan demikian Tergugat I telah melakukan pelanggaran peraturan Otoritas Jasa Keuangan ( OJK ) No.42/PJOK.03/2017 Bab VII angka 4 yang menyatakan : *“Bank tidak melakukan penyelesaian kredit bermasalah dengan cara menambah plafond kredit atau tunggakan-tunggakan bunga dengan mengkapitalisasi tunggakan bunga tersebut atau yang lazim dikenal dengan praktek plafondering “* oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan Plafondering kredit ;

Halaman 3 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



5. Bahwa oleh karena itu jumlah kewajiban Penggugat kepada Tergugat I belum adanya kepastian dan dengan adanya perbedaan atau ketidak sesuaian antara Persetujuan Perubahan perjanjian Kredit ( SPPK ) No.(12) 2011.21, tertanggal 27 Mei 2019 dengan tagihan berdasarkan pemberitahuan dari PT. Bank Negara Indonesia ( Persero ) Tbk. kantor Wilayah 17 Penyelamatan & penyelesaian kredit No.W17/5/2106/R tanggal 20 Mei 2021 ( Posita angka 2 ) tersebut maka pelaksanaan penjualan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 08 Juli 2021 oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat III wajib untuk dibatalkan ;
6. Bahwa Penggugat juga merasa keberatan atas perhitungan dari PT. Bank Negara Indonesia ( Persero ) Tbk. kantor Wilayah 17 Penyelamatan & penyelesaian kredit No.W17/5/2106/R tanggal 20 Mei 2021 tersebut karena di rasa janggal oleh Penggugat ;
7. Bahwa Tergugat I akan melakukan penjualan / lelang atas obyek sengketa tersebut dengan bantuan Tergugat IV pada tanggal 08 Juli 2021, oleh karena itu Penggugat dalam hal ini menyatakan keberatan penjualan lelang obyek sengketa oleh Tegugat I tersebut, karena kondisi saat ini usaha Penggugat terkena dampak dari penyebaran pandemi covid-19, sebagaimana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/PJOK.03/2020 tentang *Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan kontraksiklus dampak penyebaran covid-19*, Pasal 2 ayat( 1 ) disebutkan yang dimaksud debitur yang terkena dampak penyebaran covid-19 termasuk usaha mikro, kecil, menengah adalah *debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran covid-19*, dengan demikian Tergugat I seharusnya memberikan kelonggaran/ relaksasi dan atau di beri kesempatan untuk menjual sendiri atas obyek sengketa tersebut kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutang tersebut ;
8. Bahwa usaha Penggugat saat ini baru dalam kesulitan keuangan karena dampak covid-19 akan tetapi usaha Penggugat tersebut masih berjalan walaupun terseok-seok serta prospek kedepan masih bisa diharapkan sehingga seharusnya Tergugat I dapat memberikan/ kelonggaran relaksasi untuk penyelesaian pinjaman Penggugat kepada Tergugat I dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/PJOK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan kontraksiklus

Halaman 4 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



dampak penyebaran covid-19, mengingat Penggugat sebagai Nasabah lama yang mempunyai reputasi baik selama sudah lebih 20 tahun dan juga telah mendapatkan koin emas sebagai nasabah inti terbaik waktu itu dari Tergugat I, Penggugat menjadi nasabah tanpa ada masalah selalu memenuhi kewajiban dengan baik dan sudah banyak kontribusi Penggugat terhadap Tergugat I ;

9. Bahwa Penggugat sudah menunjukkan itikad baik kepada Tergugat I karena pada tanggal 01 Maret 2018 Penggugat telah melakukan pembayaran yang disetorkan langsung kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.969.000.000,-- ( satu milyar sembilan ratus enam puluh sembilan juta rupiah ) untuk mengurangi kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I dengan demikian Penggugat keberatan atas penjualan lelang obyek sengketa oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV pada tanggal 08 Juli 2021 tersebut;
10. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa kesemuanya memuat hal yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat I, khususnya mengenai pengelolaan obyek jaminan kredit berdasarkan pasal 11 ayat 2 huruf c UU No.4 th 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas menyebutkan : *" dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua (Kreditur) oleh Pihak Pertama (Debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan"* ;
11. Bahwa Tergugat I dengan Penggugat juga telah menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama oleh Penggugat dengan Tergugat atas obyek sengketa huruf : a,b dan c yang tersebut pada pasal 4 yang menyatakan " *Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar* ", oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat I yaitu lewat Pengadilan Negeri Karanganyar, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan



bantuan Tegugat IV tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;

12. Bahwa Tergugat I dengan Penggugat juga telah menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama oleh Penggugat dengan Tergugat atas obyek sengketa huruf : e, f dan g. yang tersebut pada pasal 4 yang menyatakan " *Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Boyolali*", oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat I yaitu lewat Pengadilan Negeri Boyolali, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tegugat IV tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum ;

13. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 26 UU No.4 tahun 1996 "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan", maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan pasal pasal 224 HIR, 258 RBg, dengan demikian jelaslah bahwa Perbuatan Tergugat I dengan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996)

14. Bahwa Tergugat I maupun Tergugat III didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama, maupun pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e " *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak , jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi* " huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan :

Halaman 6 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



15. Bahwa oleh karena itu obyek sengketa merupakan obyek sengketa di Pengadilan Negeri Surakarta, maka kepada Tergugat I maupun Tergugat III tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah ( SKPT ) untuk lelang ;
16. Bahwa atas dasar gugatan aquo terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
17. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa;
18. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Y.T.H. Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut :

P R I M A I R;

DALAM POKOK PERKARA;



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persaman yang diletakan terhadap tanah bangunan obyek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV pada tanggal 08 Juli 2021 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan pelaksanaan penjualan lelang atas obyek sengketa harus dilakukan lewat Pengadilan Negeri sebagaimana pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT )
6. Menghukum Tergugat II maupun Tergugat III agar tidak melakukan balik nama terhadap Sertipikat obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama maupun pembebanan dalam bentuk apapun dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap ( In krach);
7. Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III agar tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah ( SKPT) untuk lelang dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap ( In krach);
8. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk tidak melakukan penjualan lelang harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap ( In krach);
9. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka Penggugat mohon untuk dapat diletakan Sita Persamaan terhadap obyek ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUSIDIAIR :**

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain ,maka mohon putusan ex aequo et bono, putusan yang seadil –adilnya.

Halaman 8 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) :**

- a. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena dalam posita gugatan maupun petitum gugatan tidak saling mendukung dan hak apa yang diminta Penggugat juga tidak jelas;
- b. Ketidakjelasan gugatan Penggugat dapat di lihat dalam dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya yang terlihat tidak saling mendukung, sehingga apa yang menjadi tuntutan Penggugat terlihat bertentangan/kontradiksi serta bercampur sehingga apa yang dikehendaki Penggugat menjadi kabur. Posita atau *fundamentum petendi* gugatan Penggugat tidak jelas dan saling kontradiktif serta bercampur dimana Penggugat memasukkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, namun juga memasukkan unsur-unsur perlawanan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan;
- c. Bahwa Penggugat selain mencantumkan Perbuatan Melawan Hukum sebagai Perihal surat dan Penggugat menjelaskan pula dalam posita gugatannya bahwa telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, akan tetapi dalam butir petitumnya, Penggugat memasukkan petitum mengenai perlawanan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan;
- d. Bahwa dalil Penggugat tersebut membuktikan tidak jelas sama sekali Gugatan karena Penggugat mencampuradukkan gugatan perlawanan dengan gugatan perbuatan melawan hukum dalam gugatan *a quo*;-
- e. Bahwa sesuai yurisprudensi Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, antara lain dijelaskan, penggabungan dua dasar gugatan yang berbeda dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri;
- f. Oleh karena itu gugatan Penggugat nyata-nyata tidak jelas dan tidak tentu (*eenduideljke en bepaaelde conclusie*). Gugatan seperti ini seharusnya tidak dapat diterima.

Halaman 9 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



**II. PENGGUGAT BUKAN ORANG YANG BERHAK MENGAJUKAN PERLAWANAN (ERROR IN PERSONA) :**

- a. Bahwa Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 101-103, mengatur hal-hal yang salah satunya adalah sebagai berikut :  
*“Perlindungan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus ditanggung bersama.”*

Bahwa dengan demikian, dapat dipahami pula bahwa menurut Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 101-103, yang dapat mengajukan Perlawanan adalah pihak yang benar-benar merupakan pihak ketiga.

- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya, meskipun mencantumkan Perbuatan Melawan Hukum sebagai Perihal surat, tetapi jelas-jelas dan sangat terang bahwa gugatan Penggugat juga merupakan gugatan perlawanan lelang karena Penggugat memasukkan petitum mengenai perlawanan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan.

- c. Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat menjelaskan bahwa telah terjadi Perjanjian Hutang-Piutang antara Penggugat dan Tergugat I dengan jaminan sebagai berikut :

- 1) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adiarto, yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.6307/2002 tanggal 23-12-2002, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.134/2005 tanggal 31-01-2005, Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.942/2006 tanggal 28-06-2006, Hak Tanggungan Peringkat IV sebesar Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua

*Halaman 10 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.863/2007 tanggal 16-05-2007, Hak Tanggungan Peringkat V sebesar Rp.199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.1475/2008 tanggal 11-07-2008, Hak Tanggungan Peringkat VI sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2202/2009 tanggal 19-08-2009, Hak Tanggungan Peringkat VII sebesar Rp.826.250.000,- (delapan ratus dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2256/2011 tanggal 15-06-2011, Hak Tanggungan Peringkat VIII sebesar Rp.542.500.000,- (lima ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00695/2015 tanggal 16-02-2015, Hak Tanggungan Peringkat IX sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.05274/2015 tanggal 29-10-2015 dan Hak Tanggungan Peringkat X sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00196/2017 tanggal 23-01-2017.

- 2) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI,SH., yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00622/2007 tanggal 23-05-2007, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1765 dan SHM No. 1766, Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1765 dan SHM No. 1766.
- 3) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adiando, Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH., yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00621/2007 tanggal

*Halaman 11 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



11-05-2007 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1766, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1766, dan Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1766.

- 4) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto, Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH., yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.00621/2007 tanggal 11-05-2007 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1765, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1765, dan Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1765.
- 5) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3328 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama NY. HAJJAH TITIN RAHMAWATI, SH ISTRI THOMAS ADIANTO, SE., yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2399/2010 tanggal 02-08-2010 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3339 dan Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.206.800.000,- (dua ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2441/2011 tanggal 30-06-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3339.

*Halaman 12 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



6) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3339 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama NY. HAJJAH TITIN RAHMAWATI, SH ISTRI THOMAS ADIANTO, SE., sebagaimana tercantum dalam SHT No.2399/2010 tanggal 02-08-2010 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3328 dan Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.206.800.000,- (dua ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2441/2011 tanggal 30-06-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3328.

d. Sebagaimana Tergugat I sampaikan dalam butir b di atas, Penggugat bukan merupakan pihak ketiga, oleh karena hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 101-103, Penggugat tidak bisa mengajukan Gugatan sebagaimana perkara *a quo*, maka Gugatan perkara *a quo* menjadi kabur karena Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan Gugatan *a quo* (gugatan *error in persona*), dengan demikian Gugatan seperti ini seharusnya tidak dapat diterima.

### **III. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN & DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

- a. Bahwa Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, sementara fakta hukum & substansi permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah fakta *wanprestasi*-nya Penggugat kepada Tergugat I atas Perjanjian Kredit-Perjanjian Kredit yang telah disepakati.
- b. Bahwa fakta hukum yg terjadi adalah adanya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat yg telah didudukkan dalam suatu Perjanjian Kredit yg sah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- c. Bahwa ketika Penggugat faktanya terbukti telah melakukan *wanprestasi* dengan menunggak pembayaran hutang kepada Tergugat I, namun Penggugat

Halaman 13 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



dalam gugatannya malah mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati.

- d. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yg telah telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I terkandung unsur “perjanjian timbal balik” dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi “prestasi” tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I.
- e. Bahwa Tergugat I telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit kepada Penggugat & Penggugat memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran & penyelesaian kreditnya kepada Tergugat I. Namun faktanya pembayaran kewajiban kredit Penggugat pada Tergugat I macet & tidak kunjung terselesaikan;
- f. Bahwa karena Penggugatlah yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya pada Tergugat I, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas Perjanjian Kredit yg telah disepakati –*quod non*—.
- g. Bahwa karena *masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat & Tergugat dapat mengajukan exceptio non adimpleti contractus (vide M. Yahya Harahap, SH, dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007);*
- h. Bahwa berdasarkan fakta di atas Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk dapat melihat pada pokok substansi permasalahan yang sebenarnya yang berasal dari adanya tunggakan atas pembayaran kewajiban yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I yang berujung pada upaya penagihan Tergugat I kepada Penggugat.-

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.-

Halaman 14 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum berupa utang piutang dalam rangka pemberian kredit dimana Tergugat I sebagai Kreditur dan Penggugat sebagai debitur hal ini diakui secara tegas oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat butir 2. Namun mengenai hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat tidak secara tepat disampaikan oleh Penggugat, sehingga dapat Tergugat I jelaskan sebenarnya sebagai berikut :
  - a. Bahwa setelah memahami dan menyepakati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan Surat Keputusan Kredit (SKK), Penggugat dan Tergugat I kemudian saling mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut PK) No. 2002.051 tanggal 30 Oktober 2002, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) No.(1) 2002.051 tanggal 31 Oktober 2003.
  - b. Bahwa setelah memahami dan menyepakati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2004.018 tanggal 2 Juli 2004.
  - c. Bahwa setelah memahami dan menyepakati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No 2004.034 tanggal 28 Oktober 2004.
  - d. Bahwa setelah memahami dan menyepakati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2004.037 tanggal 29 Desember 2004.
  - e. Bahwa setelah memahami dan menyepakati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2006.007 tanggal 25 Januari 2006.

*Halaman 15 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



- f. Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2006.110 tanggal 23 Mei 2006.
- g. Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2006.228 tanggal 20 Oktober 2006.
- h. Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2007.025 tanggal 4 Mei 2007.
- i. Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2007.174 tanggal 30 Oktober 2007.-
- j. Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2008.088 tanggal 17 Juni 2008.
- k. Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2008.165 tanggal 27 November 2008, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(1) 2008.165 tanggal 10 Agustus 2009.
- l. Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2009.081 tanggal 10 Agustus 2009 dan PK No.2009.082 tanggal 10 Agustus 2009.

Halaman 16 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- m.** Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2010.050 tanggal 28 Juni 2010.
- n.** Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2014.107 tanggal 23 Desember 2014, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(1) 2014.107 tanggal 15 September 2015.
- o.** Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK No. SLC/2.1/301/R tanggal 24 Mei 2011, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2011.021 tanggal 30 Mei 2011, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(13) 2011.021 tanggal 30 Agustus 2019.
- p.** Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK No. SLC/6.1/683/R tanggal 11 September 2015, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No. 2015.118 tanggal 14 September 2015 dan PK No.2015.119 tanggal 14 September 2015, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(4) 2015.119 tanggal 28 September 2018.
- q.** Bahwa setelah memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK No. SLC/6.1/973/R tanggal 13 September 2016, Penggugat dan Tergugat I kemudian kembali saling mengikatkan diri pada PK No.411/SLC/PK-KMK/2016 tanggal 14 September 2016, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No.(4)411/SLC/PK-KMK/2016 tanggal 28 September 2018.
- r.** Bahwa dengan disetujuinya permohonan kredit Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan dalam SKK, maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menandatangani perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dengan sah dan

*Halaman 17 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



benar oleh Penggugat dan Tergugat I, maka sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatannya butir 2 posita.

- s. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit pada butir b diatas oleh Penggugat dan Tergugat I, maka kedudukan Penggugat adalah sebagai Debitur dan Tergugat I adalah sebagai Kreditur. Dan berakibat hukum Penggugat dan Tergugat I terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban atau prestasi sebagaimana dirinci dalam pasal-pasal Perjanjian Kredit tersebut dalam butir 3.a sampai dengan 3.q di atas.
- t. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I yang telah membubuhkan tanda tangan dalam Perjanjian Kredit tersebut dalam butir 3.a sampai dengan 3.q di atas secara sadar tanpa ada paksaan, penipuan dan kesesatan serta sudah mengerti tentang isi Perjanjian Kredit dimaksud pada butir 3.a sampai dengan 3.q di atas, dan hal ini telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa dalam pasal 1338 KUH Perdata menyatakan "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Bahwa maksud dari pasal tersebut adalah persetujuan in casu Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut dalam butir b diatas merupakan undang-undang bagi mereka yang membuat in casu Penggugat dan Tergugat I. Oleh karena itu Penggugat dan Tergugat I harus menaati dan memenuhi ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan yang telah dituangkan atau dirinci dalam Perjanjian Kredit tersebut dalam butir 3.a sampai dengan 3.q.
4. Bahwa untuk menjamin Kredit Penggugat I kepada Tergugat I sebagaimana butir 3 dimaksud, Penggugat I menyerahkan agunan kepada Tergugat I yang dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut :
- a. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adiando, yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.6307/2002 tanggal 23-12-2002, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.134/2005 tanggal 31-01-2005,

*Halaman 18 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.942/2006 tanggal 28-06-2006, Hak Tanggungan Peringkat IV sebesar Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.863/2007 tanggal 16-05-2007, Hak Tanggungan Peringkat V sebesar Rp.199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.1475/2008 tanggal 11-07-2008, Hak Tanggungan Peringkat VI sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2202/2009 tanggal 19-08-2009, Hak Tanggungan Peringkat VII sebesar Rp.826.250.000,- (delapan ratus dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2256/2011 tanggal 15-06-2011, Hak Tanggungan Peringkat VIII sebesar Rp.542.500.000,- (lima ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00695/2015 tanggal 16-02-2015, Hak Tanggungan Peringkat IX sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.05274/2015 tanggal 29-10-2015 dan Hak Tanggungan Peringkat X sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00196/2017 tanggal 23-01-2017.

b. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI, SH., yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00622/2007 tanggal 23-05-2007, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1765 dan SHM No. 1766, Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1765 dan SHM No. 1766.

c. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adiando, Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH., yang diikat Hak

*Halaman 19 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



Tanggungan peringkat I sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.00621/2007 tanggal 11-05-2007 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1766, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1766, dan Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1766.

- d. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH., yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.00621/2007 tanggal 11-05-2007 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1765, Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1765, dan Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 1707 dan SHM No. 1765.
- e. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3328 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama NY. HAJJAH TITIN RAHMAWATI, SH ISTRY THOMAS ADIANTO, SE., yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2399/2010 tanggal 02-08-2010 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3339 dan Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.206.800.000,- (dua ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2441/2011 tanggal 30-06-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3339.-

Halaman 20 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- f. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3339 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Titin Rahmawati (Istri Thomas Adianto), sebagaimana tercantum dalam SHT No.2399/2010 tanggal 02-08-2010 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3328 dan Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.206.800.000,- (dua ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.2441/2011 tanggal 30-06-2011 bersama-sama dengan Tanah dan bangunan SHM No. 3328.

Bahwa pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan serta Perjanjian Fidusia sebagaimana dimaksud diatas telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, terbukti dengan tidak adanya blokir atas Sertifikat sehingga dapat diikat Hak Tanggungan secara sempurna dan dibuktikan dengan munculnya Sertifikat Hak Tanggungan. -

Bahwa dengan dibebaninya Hak Tanggungan terhadap jaminan tersebut pada JAWABAN angka 4 diatas maka Tergugat I mempunyai hak preferen atas jaminan guna kepentingan pelunasan kredit dari Tergugat I hal tersebut sebagaimana yang diamanatkan oleh UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan-----Bahwa hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat I sebagai Kreditur dan Pengugat sebagai Debitur dan pengikatan jaminan sebagai agunan kredit telah diakui oleh Pengugat pada angka 2 gugatannya.

5. Bahwa tidak tepat dan sesat apa yang disampaikan Penggugat dalam butir 4, 5 dan 6 gugatannya, bahwa dapat Tergugat I jelaskan, berdasarkan surat Tergugat I No. WYK/5/1928/R tanggal 2 Juni 2020, jumlah tunggakan pokok Tergugat I adalah Rp.3.531.000.000,-, Rp.307.833.342,-, dan Rp.407.833,337,-. Ketiga tunggakan pokok tersebut tidak ada yang berasal dari proses kapitalisasi tunggakan bunga atau plafondering sebagaimana dalil Penggugat, melainkan tunggakan pokok Penggugat dari 3 Perjanjian Kredit yang berbeda, yang masing-masing secara berurutan telah Tergugat I jelaskan pada butir 3.o (tunggakan pokok Rp.3.531.000.000,-), butir 3.p (tunggakan pokok Rp.307.833.342,-) dan butir 3q (tunggakan pokok Rp.407.833,337,-) jawaban Tergugat I di atas.

Bahwa tunggakan denda, bunga, dan biaya/ongkos yang masih tertunggak atas fasilitas kredit yang masih berjalan didudukkan dalam Perjanjian Pengakuan Hutang yang disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I,

*Halaman 21 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



tanpa mengubah status tunggakan-tunggakan tersebut menjadi tunggakan pokok. Adapun Perjanjian Pengakuan Hutang tersebut dapat kami sampaikan sebagai berikut :

- a. Perjanjian Penyelesaian Hutang (PPH) No. 2017/PPH/007 Tanggal 28 Nopember 2017, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(2) 2017/PPH/007 tanggal 28 September 2018.
  - b. PPH No. 2017/PPH/008 Tanggal 29 Nopember 2017.
  - c. PPH No. 2017/PPH/009 Tanggal 29 Nopember 2017.
  - d. PPH No. 002/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 Mei 2018.
  - e. PPH No. 003/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 Mei 2018, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(1) 003/SLC/PPH/2018 tanggal 28 September 2018.
  - f. PPH No. 004/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 Mei 2018, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(1) 004/SLC/PPH/2018 tanggal 28 September 2018.
  - g. PPH No. 033/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 September 2018.
  - h. PPH No. 034/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 September 2018.
  - i. PPH No. 035/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 September 2018.
  - j. PPH No. 036/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 September 2018.
  - k. PPH No. 037/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 September 2018.
  - l. PPH No. 038/SLC/PPH/2018 Tanggal 28 September 2018.
6. Bahwa sebagaimana diakui Pengugat dalam posita angka 6 gugatannya Pengugat telah menunggak pembayaran hutang kepada Tergugat I. Sebagaimana dalil bantahan Tergugat I dalam eksepsi butir 2 di atas, bahwa timbulnya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Pengugat didasarkan pada hubungan timbal balik yang didudukkan dalam suatu Perjanjian Kredit yang dibuat secara sah berdasarkan kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak secara sadar dan tanpa paksaan.

Halaman 22 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- a. Pengugat selaku debitur/pemohon telah menerima syarat dan ketentuan pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I yang dituangkan dalam SKK.
- b. Sebelum ditandatanganinya PK, Tergugat I telah memberitahukan kepada Pengugat dan Pengugat dapat menerima, mengetahui, menyetujui dan menandatangani perjanjian kredit-perjanjian kredit dimaksud.
- c. Dari penjelasan butir 6.b tersebut di atas, Pengugat dalam kondisi sadar telah memahami klausul-klausul dalam PK yang telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Pengugat.
- d. Bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan pembacaan dan pemahaman ulang atas klausul-klausul yang tertuang dalam PK sebagaimana butir 3.a sampai dengan butir 3.q di atas sebelum dilakukan penandatanganan, namun kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan secara maksimal oleh Pengugat.
- e. Bahwa dengan diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*, semakin menunjukkan itikad tidak baik dari Pengugat yakni setelah menikmati fasilitas kredit secara langsung yang diberikan Tergugat I untuk mengembangkan usaha Penggugat, namun dalam perkembangannya Penggugat melakukan tunggakan pembayaran atas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana butir 3.a sampai dengan butir 3.q.
- f. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan kepada Tergugat I penyebab dari penurunan pendapatan yang mengakibatkan pembayaran kredit kepada Tergugat I menjadi terganggu yakni apakah karena *in the cause of business* atau *miss-management* dalam pengelolaan dan pemanfaatan fasilitas kredit yang dilakukan oleh Pengugat sendiri, sehingga mengakibatkan usahanya mengalami penurunan.
- g. Bahwa dengan menurunnya kualitas pembayaran angsuran kredit dari Penggugat kepada Tergugat I yang disebabkan oleh kualitas usahanya menurun karena Penggugat melakukan *miss management*.
- h. Bahwa upaya Tergugat I untuk melakukan upaya penyelesaian kredit Penggugat yakni dengan melakukan pendekatan persuasif tidak memperoleh hasil yang optimal sehingga kualitas kredit Penggugat semakin menurun dan

Halaman 23 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



mengakibatkan Penggugat I melakukan tunggakan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I.

- i. Bahwa upaya Tergugat I melakukan pendekatan persuasif kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kewajiban kredit tidak memperoleh hasil yang optimal, Tergugat I melakukan teguran/somasi secara tertulis kepada Penggugat sebagai akibat tidak kooperatifnya Penggugat untuk menyelesaikan hutang kredit kepada Penggugat, dalam hal ini dilakukan oleh Tergugat I untuk memperoleh bukti itikad baik Penggugat untuk melakukan pengembalian fasilitas kredit yang sudah dinikmati oleh Penggugat sesuai dalam PK.
- j. Bahwa upaya-upaya Tergugat I sesuai butir i diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - 1) Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor : No. WYK/5/1495/R tanggal 20 April 2020 perihal Somasi I;
  - 2) Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor : No. WYK/5/0788/R tanggal 3 Maret 2020 perihal Somasi II;
  - 3) Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor : No. WYK/5/1928/R tanggal 2 Juni 2020 perihal Somasi III;
- k. Adapun total outstanding kredit Pengugat kepada Tergugat I per tanggal 21 September 2021 adalah sebesar Rp.7.003.408.377,- (tujuh milyar tiga juta empat ratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah), belum termasuk bunga, denda, dan biaya-biaya yang masih berjalan yang akan diperhitungkan kemudian.
- l. Bahwa berdasarkan apa yang telah disampaikan Tergugat I di atas, maka tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum pada Tergugat I yang berakibat pada timbulnya kerugian materiil maupun immateriil pada diri Pengugat sebagaimana didalilkan Penggugat. Bahwa andaikata timbul kerugian –*quod non*-, hal itu jelas disebabkan karena ketidakmampuan Pengugat dalam mengelola usahanya dan tertunggaknya pembayaran kewajiban Pengugat kepada Tergugat karena Pengugat tidak serius dalam menyelesaikan kewajibannya pada Tergugat I;
- m. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum dalam hal ini yang dilakukan oleh Tergugat I. Yang sebenarnya terjadi adalah Penggugat telah mendapatkan

Halaman 24 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



haknya untuk menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I. Justru hak Tergugat I untuk menerima pembayaran kembali atas fasilitas kredit yg diberikan kepada Penggugat lah yang jelas-jelas telah dilanggar oleh Penggugat.

7. Bahwa Pasal 2 ayat (1) POJK No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019 mengatur sebagai berikut :

*"Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah."*

Bahwa dengan demikian maka Tergugat I membantah dalil Penggugat pada angka 7 dan 8 gugatannya, karena bank tidak berkewajiban untuk memberikan relaksasi untuk menyelesaikan hutang sehubungan adanya kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019, melainkan hal tersebut adalah sebuah pilihan yang dapat dipilih Tergugat I untuk Penggugat guna menyelesaikan maupun membenahi kewajiban kredit Penggugat pada Tergugat I, sesuai dengan analisa yang terlebih dahulu telah dilaksanakan oleh Tergugat I.

8. Bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut :

*"Apabila debitur 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"*.

Bahwa sebagaimana Terlawan sampaikan pada butir 4 jawaban di atas, Tergugat I adalah pemegang Hak Tanggungan atas jaminan kredit yang dijaminan oleh Penggugat.

Bahwa dengan demikian, tidak tepat apa yang disampaikan Penggugat dalam butir 10, 11, 12, dan 13 posita gugatan. Bahwa yang sebenarnya terjadi adalah apa yang dilakukan oleh Tergugat merupakan upaya Parate Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") yang memberikan hak kepada Tergugat I sebagai kreditur untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji. Dengan demikian, meskipun fasilitas kredit

Halaman 25 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



Penggugat belum jatuh tempo, hak Tergugat I sebagai kreditur untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri dapat dilakukan karena debitur cidera janji.

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak Tergugat I dengan tegas.

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM REKONPENSI**

Bahwa apa yang termuat dalam **KONPENSI** mohon dianggap terulang kembali secara lengkap dalam **REKONPENSI**.

Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi ini, **Tergugat I Dalam Konpensi** mohon disebut sebagai **Penggugat Dalam Rekonpensi**, sedangkan **Penggugat I Dalam Konpensi** dan **Penggugat II Dalam Konpensi** mohon disebut sebagai **Tergugat Dalam Rekonpensi**.

1. Bahwa posita angka 1 s/d angka 9 dalam konpensi dalam pokok perkara mohon dianggap terulang kembali secara lengkap dalam rekonpensi.
2. Bahwa oleh karena Penggugat dalam Rekonpensi dirugikan oleh Tergugat dalam Rekonpensi karena Tergugat dalam Rekonpensi tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana diperjanjikan PK yang tercantum pada butir 3.a, sampai dengan butir 3.q konpensi, maka untuk menjamin agar gugatan rekonpensi ini nantinya tidak sia-sia apabila dikabulkan maka mohon Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap harta Tergugat dalam Rekonpensi untuk dipergunakan sebagai penyelesaian kredit Tergugat dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi.
3. Bahwa sampai dengan tanggal 21 September 2021, Tergugat dalam Rekonpensi memiliki total outstanding kepada Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp.7.003.408.377,- (tujuh milyar tiga juta empat ratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah), belum termasuk bunga, denda, dan biaya-biaya yang masih berjalan yang akan diperhitungkan kemudian.

Halaman 26 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



4. Bahwa gugatan reconpensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sebenarnya tidak akan dapat dibantah oleh Tergugat dalam Reconpensi dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun diajukan upaya perlawanan (*verzet*), banding, maupun kasasi.

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga PK yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 3 jawaban Tergugat di atas, sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut PK) No.2002.051 tanggal 30 Oktober 2002, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) No.(1) 2002.051 tanggal 31 Oktober 2003.
  - b. PK No. 2004.018 tanggal 2 Juli 2004.
  - c. PK No. 2004.034 tanggal 28 Oktober 2004.
  - d. PK No. 2004.037 tanggal 29 Desember 2004.
  - e. PK No. 2006.007 tanggal 25 Januari 2006.
  - f. PK No. 2006.110 tanggal 23 Mei 2006.
  - g. PK No. 2006.228 tanggal 20 Oktober 2006.
  - h. PK No. 2007.025 tanggal 4 Mei 2007.
  - i. PK No. 2007.174 tanggal 30 Oktober 2007.

Halaman 27 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- j. PK No. 2008.088 tanggal 17 Juni 2008.
  - k. PK No. 2008.165 tanggal 27 November 2008, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(1) 2008.165 tanggal 10 Agustus 2009.
  - l. PK No. 2009.081 tanggal 10 Agustus 2009.
  - m. PK No. 2009.082 tanggal 10 Agustus 2009.
  - n. PK No.2010.050 tanggal 28 Juni 2010.
  - o. PK No.2014.107 tanggal 23 Desember 2014, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(1) 2014.107 tanggal 15 September 2015.
  - p. PK No.2011.021 tanggal 30 Mei 2011, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(13) 2011.021 tanggal 30 Agustus 2019. -
  - q. PK No.2015.118 tanggal 14 September 2015 dan PK No.2015.119 tanggal 14 September 2015, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui PPPK No.(4) 2015.119 tanggal 28 September 2018.
  - r. PK No.411/SLC/PK-KMK/2016 tanggal 14 September 2016, beserta seluruh perubahannya, yang terakhir kali diubah melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No.(4)411/SLC/PK-KMK/2016 tanggal 28 September 2018.
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jaminan atas hak kebendaan berupa tanah dan bangunan secara hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah yang menjamin perjanjian kredit Tergugat dan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 3 jawaban Tergugat di atas, sebagai berikut :
- a. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.6307/2002 tanggal 23-12-2002 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
  - b. SHT No.134/2005 tanggal 31-01-2005 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang

Halaman 28 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



diikat Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- c. SHT No.942/2006 tanggal 28-06-2006 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
- d. SHT No.863/2007 tanggal 16-05-2007 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat IV sebesar Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah).
- e. SHT No.1475/2008 tanggal 11-07-2008 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat V sebesar Rp.199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah).
- f. SHT No.2202/2009 tanggal 19-08-2009 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat VI sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- g. SHT No.2256/2011 tanggal 15-06-2011 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat VII sebesar Rp.826.250.000,- (delapan ratus dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- h. SHT No.00695/2015 tanggal 16-02-2015 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat VIII sebesar Rp.542.500.000,- (lima ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 29 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- i. SHT No.05274/2015 tanggal 29-10-2015 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat IX sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
- j. SHT No.00196/2017 tanggal 23-01-2017 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat X sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- k. SHT No.00622/2007 tanggal 23-05-2007 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI, SH yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah).
- l. SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI, SH, Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH, dan Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH, yang diikat Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah).
- m. SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI, SH, Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH, dan Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi

Halaman 30 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



Suami TITIN RAHMAWATI, SH, yang diikat Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

- n. SHT No.00621/2007 tanggal 11-05-2007 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngeemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH dan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngeemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH. yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
  - o. SHT No.2399/2010 tanggal 02-08-2010 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3328 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama NY. HAJJAH TITIN RAHMAWATI, SH. ISTRI THOMAS ADIANTO, SE. dan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3339 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Titin Rahmawati (Istri Penggugat) yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
  - p. SHT No.2441/2011 tanggal 30-06-2011 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3328 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama NY. HAJJAH TITIN RAHMAWATI, SH. ISTRI THOMAS ADIANTO, SE. dan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3339 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Titin Rahmawati (Istri Penggugat) yang diikat Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.206.800.000,- (dua ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah).
4. Menyatakan Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik.
  5. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang beritikad tidak baik.
  6. Menyatakan dan menghukum Tergugat I berhak menjalankan hak separatisnya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi hak

Halaman 31 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



tanggungans atas jaminan kredit yang diagunakan oleh Penggugat untuk menyelesaikan fasilitas kredit kepada Tergugat I.

**DALAM REKONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat I Dalam Konpensi tidak dapat diterima.

**DALAM PROPISI**

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Dalam Rekonpensi yang menjadi jaminan kredit kepada Penggugat Dalam rekonpensi.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah, berharga dan mengikat Tergugat Dalam Rekonpensi dan Penggugat Dalam Rekonpensi PK yang dibuat antara Tergugat I dan Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 3 jawaban Tergugat I di atas.
3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi melakukan wanprestasi kepada Penggugat Dalam Rekonpensi atas PK yang dibuat antara Tergugat dan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 3 jawaban Tergugat di atas.
4. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonpensi adalah Kreditur yang beritikad baik.
5. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi adalah Debitur yang beritikad tidak baik.
6. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi adalah Penggugat yang beritikad tidak baik.
7. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonpensi adalah kreditur pemegang hak tanggungan yang sah sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut :
  - a. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.6307/2002 tanggal 23-12-2002 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu,

Halaman 32 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

- b. SHT No.134/2005 tanggal 31-01-2005 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- c. SHT No.942/2006 tanggal 28-06-2006 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
- d. SHT No.863/2007 tanggal 16-05-2007 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat IV sebesar Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah).
- e. SHT No.1475/2008 tanggal 11-07-2008 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat V sebesar Rp.199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah).
- f. SHT No.2202/2009 tanggal 19-08-2009 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat VI sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- g. SHT No.2256/2011 tanggal 15-06-2011 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat VII sebesar Rp.826.250.000,- (delapan ratus dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

*Halaman 33 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



- h. SHT No.00695/2015 tanggal 16-02-2015 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat VIII sebesar Rp.542.500.000,- (lima ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
- i. SHT No.05274/2015 tanggal 29-10-2015 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat IX sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
- j. SHT No.00196/2017 tanggal 23-01-2017 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1636 luas 360 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Thomas Adianto yang diikat Hak Tanggungan Peringkat X sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- k. SHT No.00622/2007 tanggal 23-05-2007 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI, SH. yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah).
- l. SHT No.2512/2009 tanggal 15-09-2009 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI, SH., Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH, dan Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH, yang diikat Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah).
- m. SHT No.2779/2011 tanggal 22-08-2011 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1707 luas 156 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama TITIN RAHMAWATI, SH., Tanah

Halaman 34 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH, dan Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH, yang diikat Hak Tanggungan Peringkat III sebesar Rp.424.650.000,- (empat ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

- n. SHT No.00621/2007 tanggal 11-05-2007 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1765 luas 94 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH dan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1766 luas 175 m<sup>2</sup>, Ds. Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kabupaten Boyolali atas nama Thomas Adianto Sarjana Ekonomi Suami TITIN RAHMAWATI, SH yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
- o. SHT No.2399/2010 tanggal 02-08-2010 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3328 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama NY. HAJJAH TITIN RAHMAWATI, SH. ISTRI THOMAS ADIANTO, SE. dan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3339 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Titin Rahmawati (Istri Penggugat) yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
- p. SHT No.2441/2011 tanggal 30-06-2011 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3328 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama NY. HAJJAH TITIN RAHMAWATI, SH. ISTRI THOMAS ADIANTO, SE. dan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 3339 luas 110 m<sup>2</sup>, Ds. Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar atas nama Titin Rahmawati (Istri Penggugat) yang diikat Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp.206.800.000,- (dua ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah).

Halaman 35 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



8. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar total outstanding kepada Penggugat Dalam Rekonpensi sebesar Rp.7.003.408.377,- (tujuh milyar tiga juta empat ratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah), seketika dan sekaligus di luar bunga, denda, dan biaya-biaya yang masih berjalan yang akan diperhitungkan kemudian.
9. Menyatakan dan menghukum Penggugat Dalam Rekonpensi berhak menjalankan hak preferen/separatisnya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit yang diagunkan oleh Tergugat Dalam Rekonpensi untuk menyelesaikan fasilitas kredit kepada Penggugat Dalam Rekonpensi.
10. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara; Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun diajukan upaya perlawanan (verzet), banding, maupun kasasi;

atau ,

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

Tergugat II; -

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannta kecuali terhadap hal hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa gugatan tidak jelas dan kabur (obcur lebel) dimana gugatan tidak menyebutkan dengan jelas batas batas obyek sengketa maka gugatan penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas, sebagaimana Yurisprudensi Makamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975 dan No. 81 K/Sip/1997 yaitu “ Karena gugatan tidak menyebut secara jelas letak tanah tanah sengketa, begitu juga dengan batas batas dan luasnya maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan Tegas dimasukannya sebagai pihak dalam perkara a quo karena Tergugat II tidak terlibat dalam perbuatan hukum keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana hak dan kewajiban antara Kreditor dan Debetor menjadikan mengikat isi perjanjian (prestasi) yang

Halaman 36 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



harus dilaksanakan yang harus diselesaikan oleh Penggugat dan Tergugat I sendiri, sebagaimana berlakunya pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan “ bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang undang bagi mereka yang membuatnya” yang berarti bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana Undang undang tanpa melibatkan Turut Tergugat terlebih dalam hal gugatan perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa dalam posita nomor 14 Penggugat meminta agar Tergugat II tidak melaksanakan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa berdasarkan pada Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sedangkan pasal dimaksud telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan , Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang telah ditetapkan dan Undangan di Jakarta pada tanggal 02 Februari 2021, sebagaimana Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28;
3. bahwa berdasarkan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, terhadap Obyek sengketa dalam perkara a quo dapat kami sampaikan

sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1636/Malangjiwan, seluas 360 m2, terakhir tercatat atas nama Thomas Adianto, terletak di Desa Malangjiwan Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar pada tanggal 14 Agustus 1994;
- 3.2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3339/Malangjiwan seluas 110 m2, terakhir tercatat atas nama Ny. Hajjah TITIN RAHMAWATI, SH. Istri THOMAS ADIANTO, SE. Terletak di Desa Malangjiwan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar, terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar pada tanggal 30 Agustus 2005;
- 3.3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3328/Malangjiwan seluas 110 m2, terakhir tercatat atas nama Ny. Hajjah TITIN RAHMAWATI, SH. Istri THOMAS ADIANTO, SE. Terletak di Desa Malangjiwan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar, terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar pada tanggal 30 Agustus 2005;
4. Bahwa Posita posita dari para Penggugat yang tidak ditanggapi Tergugat II bukan

Halaman 37 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



*berarti diakui, tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi Tergugat II sehingga menurut Tergugat II tidak perlu untuk ditanggapi;*

5. *Bahwa Tergugat II adalah Intitusi Pemerintah/ Intasi Administratif yang bertugas untuk menjalankan pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum pertanahan.*

**PETITUM;**

- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ( niet onvkelijke verklaard)*
- 2. menerima dan mengabulkan jawab Tergugat II untuk seluruhnya;*
- 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;*

*Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan perkara ini dengan seadil adilnya (ex aequo et bono);*

*Tergugat III;*

**DALAM POKOK PERKARA;**

- 1. Bahwa Tergugat III menolak dalil dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat III;*
- 2. Bahwa sesuai buku tanah Hak Milik Nomor 1707/Ngesrep Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolai gambar situasi Nomor 13698/1994, luas 156 m2 tercatat atas nama Titin Rahmawati, SH. Tercatat :  
- obyek tanah bersertipikat diperoleh melalui Jual beli berdasarkan Akta Jual tanggal 22/01/1998 Nomor 55/02/Ngk/II/1998 yang dibuat oleh Muh Irnawan Daroris, SH, selaku PPAT/ Notaris di Boyolali;  
- bahwa telah tercatat Hak Tanggungan Nomor 1779/2011 peringkat ketiga APHT PPAT Muhammad Alting, SH. Nomor 213/2011 tanggal 28/06/2011 untuk atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Jalan Jendral Sudirman Kavling I;  
bahwa terakhir telah tercatat SKPT Nomor 242/019-33.09/VI/2021 untuk keperluan Lelang;*
- 3. Bahwa sesuai buku tanah Hak Milik Nomor 1765/Ngesrep, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali gambar situasi nomor 2234/1995, luas 94 m2 tercatat atas nama Thomas Adiando, SE. Suami Titin Rahmawati, SH. Tercatat :  
- Bahwa obyek tanah bersertipikat diperoleh melalui Jual beli berdasarkan Akta Jual*

Halaman 38 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- beli tanggal 07/06/2004 Nomor 348/JB/VI/NGM/2004 yang dibuat oleh Sri Mahyani, SH. Selaku PPAT/Notaris di Boyolali;*
- *Bahwa telah tercatat Hak Tanggungan Nomor 2779/2011 peringkat ketiga APHT PPAT Muhammad Alting, SH. Nomor 213/2011 tanggal 28/06/2011 untuk atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Jalan Jendral Sudirman Kavling I;*
  - *Bahwa terakhir telah tercatat SKPT Nomor 241/019-33.09/VI/2021 untuk keperluan Lelang;*
4. *Bahwa sesuai buku tanah Hak Milik Nomor 1766/Ngesrep, Kecamatan Ngeplak Kabupaten Boyolali gambar situasi nomor 2995/1995, luas 175 m2 tercatat atas nama Thomas Adianto, SE. Suami Titin Rahmawati, SH. Tercatat :*
- *Bahwa obyek tanah bersertipikat diperoleh melalui Jual beli berdasarkan Akta Jual beli tanggal 07/06/2004 Nomor 349/JB/VI/NGM/2004 yang dibuat oleh Sri Mahyani, SH. Selaku PPAT/Notaris di Boyolali;*
  - *Bahwa telah tercatat Hak Tanggungan Nomor 2779/2011 peringkat ketiga APHT PPAT Muhammad Alting, SH. Nomor 213/2011 tanggal 28/06/2011 untuk atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Jalan Jendral Sudirman Kavling I;*
  - *bahwa terakhir telah tercatat SKPT Nomor 243/019-33.09/VI/2021 untuk keperluan Lelang;*
5. *Bahwa Tergugat IV menolak atas tuntutan tidak menerbitkan SKPT ( Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang diajukan oleh Penggugat, karena sesuai fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun, keterangan ini sangat penting berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak, dan atau pelelangan umum yang obyeknya tidak jelas. Oleh karena itu surat keterangan tersebut tetap harus diterbitkan walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan;*
6. *Bahwa tuntutan untuk menerbitkan SKPT yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum, maka sudah sepatutnya jika tuntutan tersebut tidak dilakukan;*
7. *Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat III tidak akan menanggapi dalil dalil gugatan Penggugat, dan dengan ini Tergugat III menolak dalil dalil Penggugat untuk selain selain dan selebihnya karena tidak relevan;*

*Berdasarkan alasan sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon agar*

*Halaman 39 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



*Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :*

*DALAM POKOK PERKARA ;*

- 1. Menerima jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;*
- 2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini dibayar dan ditanggung oleh Penggugat;*

*Atau,*

*Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil adilnya;*

*Tergugat IV;*

**DALAM EKSEPSI:**

- 1.** Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui sendiri oleh Tergugat IV;
- 2.** Eksepsi Kompetensi Relatif
  - 2.1. Bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat halaman 4 angka 11, Penggugat secara jelas dan tegas mendalilkan bahwa sesuai pasal 4 APHT berbunyi “*Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar*”;
  - 2.2. Bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat halaman 4 angka 12, Penggugat secara jelas dan tegas mendalilkan bahwa sesuai pasal 4 APHT berbunyi “*Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Boyolali*”;
  - 2.3. Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat terkait obyek sengketa berupa benda tidak bergerak (tanah dan atau bangunan) sehingga berdasarkan pasal 118 ayat (3) HIR : “*...jika gugatan itu adalah mengenai benda-benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada*”;
  - 2.4. Bahwa obyek yang dijadikan sengketa oleh Penggugat berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Karanganyar dan Pengadilan Negeri Boyolali sehingga berdasarkan asas *forum rei sitae*, gugatan seharusnya tidak diajukan di Pengadilan Negeri Surakarta;

Halaman 40 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- 2.5. Bahwa yang menjadi permasalahan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 4 angka 10 s.d angka 13 serta dalam petitum pada halaman 5 angka 5;
- 2.6. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dalam dalil-dalil posita, permasalahan pada pokok perkara serta asas *forum rei sitae*, Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**3. Eksepsi Surat Gugatan Penggugat Cacat Formal**

Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil atau tidak memenuhi syarat formil, diantaranya sebagai berikut :

- 3.1. Penggugat tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa
  - 3.1.1. Bahwa obyek sengketa pada gugatan Penggugat dengan jelas mengenai tanah dan atau bangunan sebagaimana dijelaskan dalam dalil surat gugatan pada halaman 2 angka 2, sehingga sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, pengajuan gugatan perkara *a quo* harus menyebutkan batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas;
  - 3.1.2. Bahwa apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak dijadikan obyek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang dijadikan obyek sengketa. Apabila tidak menyebut batas-batas maka gugatan terancam dengan putusan gugatan tidak dapat diterima;
  - 3.1.3. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, baik dalam posita maupun petitumnya tidak ada satupun dari dalil Penggugat yang menyatakan atau menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa sehingga berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 dan dalil Penggugat tersebut, sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).
- 3.2. Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum
  - 3.2.1. Bahwa sesuai dengan SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah

Halaman 41 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi : “Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan”;

3.2.2. Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, sedangkan terhadap obyek lelang yang belum laku terjual dan upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa;

3.2.3. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa belum laku terjual sehingga belum ada perubahan maupun penyerahan obyek lelang dari penjual ke pemenang lelang atau pembeli, berarti belum ada perubahan status atas tanah obyek lelang; dalam hal demikian maka upaya yang harus dilakukan oleh termohon eksekusi seharusnya dengan perlawanan bukan dengan gugatan;

3.2.4. Bahwa dalam perkara ini Penggugat sebagai termohon eksekusi telah melakukan upaya hukum dengan gugatan bukan dengan perlawanan, padahal status obyek yang di eksekusi lelang belum berubah dan pelelangan belum selesai; dengan demikian mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2016 tersebut berarti gugatan Penggugat mengandung cacat formal;

3.3 Bahwa dengan berdasar uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA\_:

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV;



2. Bahwa Tergugat IV hanya menjawab gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang serta Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV. Namun pada pokoknya Tergugat IV menolak dalil-dalil Penggugat tersebut;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa melalui Tergugat IV pada tanggal 08 Juli 2021;
4. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan proses lelang terkait dengan obyek sengketa yang telah memenuhi syarat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat IV sebagaimana perintah atau amanat dari 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 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*";
  - b. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Negara Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat I atas Objek Sengketa kepada Tergugat IV melalui surat nomor WYK/5/4209/R tanggal 6 November 2020 (Vide Bukti TIV-1);
  - c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat IV memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Negara Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat I, yang diantaranya:
    - Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 2002.051 tanggal 30 Oktober 2002, Nomor 2011.021 tanggal 30 Mei 2011 Nomor 2015.119 tanggal 14

Halaman 43 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



September 2015, Nomor 411/SLC/PK-KMK/2016 tanggal 14 September 2016 beserta perubahannya

- Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1636/Malangjiwan, 1707/Ngesrep, 1765/Ngesrep, 1766/Ngesrep, 3339/Malangjiwan dan 3328/Malangjiwan
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi

d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-1526/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 23 April 2021 (*vide* Bukti TIV-2) dengan ketentuan Tergugat I selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor;

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang pertama dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan dua kali pengumuman lelang yakni melalui Selebaran pada tanggal 09 Juni 2021 (*vide* Bukti TIV-3) dan Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 24 Juni 2021 (*vide* Bukti TIV-4). Lelang yang akan dilaksanakan tanggal 08 Juli 2021 telah ditayangkan oleh Tergugat IV pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id). Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Pelawan mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat IV;

f. Bahwa terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (*vide* Bukti TIV-5, TIV-6, TIV-7, TIV-8, TIV-9, dan TIV-10);

g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya

Halaman 44 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa a quo melalui perantara Tergugat IV, maka atas objek lelang a quo telah dilaksanakan lelang tanggal 08 Juli 2021 dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 546/38/2021 (*vide* Bukti TIV-11).

5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya agar tidak melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa sampai putusan ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
7. Bahwa seperti yang sudah Tergugat IV jelaskan sebelumnya pada poin 4 huruf a tersebut di atas bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat IV sebagaimana perintah atau amanat dari 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 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*";
8. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri merupakan perbuatan wanprestasi karena melanggar pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 jo. Pasal 4 APHT dan melanggar pasal 224 HIR, 258 Rbg. Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV merupakan pemenuhan dari pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan antara Penggugat dan Tergugat I dimana Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak memenuhi ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut sehingga Tergugat I

Halaman 45 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



memohon pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan :

9.1 Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang berbunyi :

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

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; 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."*

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

9.3 Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur *parate eksekusi* di mana hak tersebut diberikan oleh 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

Halaman 46 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

9.4 Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, 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 dimudahkan 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;

9.5 Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor 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.

9. Bahwa berdasarkan poin 8 di atas, tidak ada larangan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa melalui Penetapan Pengadilan Negeri setempat sehingga dalil Penggugat yang menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV merupakan perbuatan wanprestasi haruslah ditolak atau diabaikan;

10. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 08 Juli 2021 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat IV adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya;

11. Bahwa Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

Halaman 47 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

12. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak ditanggapi, pada pokoknya Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil surat gugatan Penggugat tersebut.

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

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA\_:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 08 Juli 2021 dengan Risalah Lelang Nomor 576/38/2021 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan menghukum 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 Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah menjatuhkan putusan Nomor 136/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 8 Desember 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA



- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp 1.877.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah )

Telah membaca, Akta Pernyataan permohonan Banding Nomor 50/Pdt.Bdg/2021/PN.Skt jo No.136/Pdt.G/2021/PN.Skt yang dibuat oleh Dr.H.Asep Dedi Suwasta,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Surakarta yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum pemohon banding semula Penggugat pada hari Selasa, tanggal 21 Desember 2021 menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 136//Pdt.G/2021/PN Skt tanggal 8 Desember 2021 dan Akta Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta secara patut dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2021, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III masing masing pada tanggal 27 Desember 2021 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 22 Desember 2021 ;

Telah membaca Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 31 Desember 2021 dan Memori Banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 31 Desember 2021, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta dengan patut dan seksama kepada Terbanding I, semula Tergugat I , Terbanding IV semula Tergugat IV masing masing pada tanggal 5 Januari 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Januari 2022 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Januari 2022;

Telah membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 18 Januari 2022 dan kontra memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 18 Januari 2022 serta kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Januari 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II

Halaman 49 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



pada tanggal 25 Januari 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 Januari 2022 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 20 Januari 2022 ;

Telah membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 26 Januari 2022 dan kontra memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 26 Januari 2022 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Januari 2022, kepada Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III masing masing pada tanggal 27 Januari 2022 ;

Telah membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas / Inzage Nomor 50/Pdt.Bdg/2021/PN Skt jo No.136/Pdt.G/2021/PN Skt yang menerangkan bahwa pihak pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya dalam tenggang waktu 14(empat belas ) hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan ini diterima, masing masing kepada :

Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Desember 2021 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta ;

Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2021 ,Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Desember 2021, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 27 Desember 2021 dan Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 22 Desember 2021 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 31 Desember 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 50 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



DALAM EKSEPSI :

Bahwa pertimbangan hukum judex Facti tidak berdasar fakta dan bukti yang diajukan para Pihak di persidangan sehingga telah memberi pertimbangan yang keliru, tidak tepat dan kurang cermat sebagaimana dalam pertimbangannya halaman 48 baris 35 s/d baris 36 dan halaman 49 baris 1 s.d 25 ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan salah satu eksepsi Tergugat I yang berpendapat gugatan Penggugat kabur ( obscur libel) dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan Penggugat antara posita dan Petitum tidak saling mendukung sehingga apa yang menjadi tuntutan Penggugat dan petitumnya bertentangan serta bercampur sehingga apa yang dikehendaki oleh Penggugat menjadi kabur ;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat mencampur adukkan antara gugatan melawan hukum dan gugatan perlawanan ;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.879 K/Pdt/1997 antara lain dijelaskan penggabungan dua dasar gugatan yang berbeda dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri ;
- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat nyata nyata tidak jelas dan tidak tentu dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- 

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat I melalui repliknya Penggugat berpendapat gugatan Penggugat sudah tegas dan jelas yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang telah melakukan plafondering atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat I ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan Penggugat memang benar perihal dalam surat gugatan penggugat adalah perbuatan melawan hukum dimana Penggugat memberikan alasan-alasan hukum yang pada pokoknya dengan adanya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.,11/PJOK.03/2020 tentang stimulus perekonomian Nasional dan peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/PJOK/2017 Bab. VII angka 4 dan lain-lain yang kesimpulannya Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim pada pokoknya sependapat dengan pendapat Tergugat I tersebut diatas ;

*Halaman 51 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG*



I. Eksepsi Tergugat I Gugatan Penggugat Kabur ( obscur libel ).

Bahwa Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas perihal gugatan Penggugat dalam posita gugatan maupun petitum gugatan tidak saling mendukung dan hak apa yang diminta Penggugat tidak jelas ;

Bahwa karena apa yang dilakukan gugatan penggugat tegas dan jelas yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang dengan nyata dan fakta telah melakukan plafondering atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut seharusnya tidak dipertimbangkan ;

II. Eksepsi Tergugat I Gugatan Penggugat Nebis bukan orang yang berhak mengajukan perlawanan ( error in persona ) .

Bahwa dapat dipahami pula bahwa menurut pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus, Buku II edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta 2008 hlm 101-103 yang dapat mengajukan perlawanan adalah pihak yang benar- benar Pihak ketiga ;

Bahwa Penggugat bukan melakukan perlawanan melainkan mengajukan gugatan Penggugat dalam hal ini melakukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, oleh karena eksepsi Tergugat I layak untuk tidak dipertimbangkan :

Bahwa untuk Tergugat II, maupun Tergugat III agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama, maupun pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e “ Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak , jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi “ huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

Bahwa obyek sengketa merupakan obyek sengketa di Pengadilan Negeri Surakarta , maka mohon Tergugat IV untuk tidak melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa tersebut dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);

Bahwa alasan-alasan keberatan Banding dari Pemohon Banding, tidak semata-mata mengenai hasil penilaian dan penghargaan pada kenyataan (*van feitelijken aard*) oleh

Halaman 52 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



*judex factie*, tetapi lebih kepada mengenai kesalahan menerapkan hukum dan kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh UU yang berkaitan dengan perkara ini, sebagai berikut :

Bahwa *judex factie* tidak cukup dalam mempertimbangkan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) secara lengkap terhadap alat-alat bukti yang terungkap, khususnya alat bukti surat, saksi-saksi, dan pengakuan ;

Bahwa oleh karena hal tersebut, dalam hal ini *judex factie* tidak cukup dalam mempertimbangkan, tidak dilandaskan pada fakta hukum yang terungkap, yang berupa pengakuan dan alat bukti yang terungkap secara menyeluruh, maka pertimbangan hukum yang demikian adalah merupakan kelalaian *judex factie*, maka putusan tersebut harus dibatalkan. Hal tersebut bersesuaian dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG R.I. No. 14 Tahun 1977 yang menegaskan bahwa ;

Bahwa dengan tidak/kurang cukup mempertimbangkan hukum/alasan (*onvoldoende gemotiveerd*) bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain dan dengan begitu saja mudahnya memberikan penilaiannya bahwa Hakim dengan *sumier* menyimpulkan secara sepihak yaitu hanya secara simple terhadap hal-hal yang tersebutkan dalam formalitas semata (*formeel waarheid*) saja dan bukan atas fakta yang sesungguhnya terjadi (*feitelijk*) dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*Vormverzuim*) yang mengakibatkan CACAT HUKUM sehingga dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*) putusan Pengadilan yang bersangkutan.” ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka cukup beralasan bahwa *judex factie* telah ternyata salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, berakibat putusannya tidak sesuai hukum, sehingga putusan tersebut menjadi cacat hukum, maka dengan ini Pemohon Banding mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berkenan untuk memeriksa kembali secara seksama dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya ;

Halaman 53 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 136/Pdt.G/2021/PN.Skt. yang dimohonkan Banding tersebut ;

DALAM REKONVENSIS

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS ;

- Membebaskan biaya perkara kepada /Tergugat konvensi /Penggugat Rekonvensi

Atau apabila Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berpendapat lain, mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan hukum yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut , Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa *judex factie* telah tepat dalam menyatakan gugatan Penggugat / Pembanding tidak dapat diterima, hal tersebut karena posita dan petitum Penggugat / Pembanding memang tidak jelas/kabur dan mengandung cacat formil, khususnya terkait dengan dalil-dalil Penggugat / Pembanding yang oleh *judex factie* telah dimasukkan dalam pertimbangannya, yang dapat Tergugat I / Terbanding I sampaikan sebagai berikut :

a. Sebagaimana halaman 49 putusan Majelis Hakim tingkat Pertama, *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya menyampaikan bahwa *judex factie* mempertimbangkan salah satu eksepsi Tergugat I / Terbanding I yang berpendapat bahwa Gugatan Penggugat / Pembanding Kabur (obscuur libel) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan Penggugat / Pembanding antara posita dan petitum tidak saling mendukung sehingga apa yang menjadi tuntutan Penggugat / Pembanding dan petitumnya bertentangan serta bercampur sehingga apa yang dikehendaki oleh Penggugat / Pembanding menjadi kabur;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat / Pembanding mencampur adukkan antara perbuatan melawan hukum dan gugatan perlawanan;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 879 K/PDT/1997 antara lain dijelaskan penggabungan dua dasar gugatan yang berbeda

Halaman 54 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;

- b. Bahwa kemudian *judex factie* mempertimbangkan bahwa salah satu adanya unsur atau syarat terpenuhinya Perbuatan Melawan Hukum adalah adanya kerugian, namun dalam Surat Gugatan Penggugat / Pemanding dalam positanya Penggugat / Pemanding tidak menguraikan atau menjelaskan kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat / Pemanding ;
  - c. Bahwa selanjutnya, *judex factie* mempertimbangkan bahwa selain tidak adanya tuntutan ganti kerugian padahal nyata dan jelas Gugatan Penggugat / Pemanding adalah Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam petitumnya antara lain Penggugat / Pemanding malah menuntut agar pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I / Terbanding I dengan bantuan Tergugat IV / Terbanding IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan malah menyertakan tuntutan lainnya yang berkaitan dengan penjualan lelang atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I / Terbanding I melalui Tergugat IV / Terbanding IV ;
  - d. Bahwa mempertimbangkan uraian di atas, *judex factie* berpendapat gugatan Penggugat / Pemanding tumpang tindih, tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dengan demikian eksepsi dari Tergugat I / Terbanding I dapat dikabulkan ;
2. Bahwa apa selanjutnya yang disampaikan Penggugat / Pemanding dalam Memori Bandingnya telah disampaikan dalam berkas gugatan pada persidangan tingkat pertama, sehingga kami berpendapat bahwa tidak terdapat hal baru dalam posita maupun petitum Penggugat / Pemanding yang dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa pada Tingkat Banding yang terhormat. Bahwa atas posita maupun petitum yang disampaikan ulang oleh Penggugat / Pemanding, kami memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk mempertimbangkan kembali dalil yang telah Tergugat / Terbanding sampaikan pada berkas Eksepsi, Jawaban, Duplik, Pembuktian, maupun Kesimpulan.

Halaman 55 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



Berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat / Terbanding mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding Penggugat / Pemanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 136/Pdt.G/2021/PN.Skt;
3. Menghukum Penggugat / Pemanding membayar seluruh biaya perkara;

atau

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

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Pemanding semula Penggugat, Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 26 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta sudah benar dan tepat dimana putusan tersebut sudah dipertimbangkan secara jelas dan rinci berdasarkan dengan fakta-fakta, bukti-bukti dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta sudah seharusnya dikuatkan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang;
2. Bahwa dalam gugatan Pemanding antara posita dan petitum tidak saling mendukung sehingga apa yang menjadi tuntutan Pemanding dan petitumnya bertentangan serta bercampur sehingga apa yang dikehendaki oleh Pemanding menjadi kabur;
3. Bahwa selain itu, Pemanding telah mencampur adukan antara perbuatan melawan hukum dengan gugatan perlawanan dimana hal tersebut tidak diperkenankan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997, yaitu penggabungan dua dasar gugatan yang berbeda dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding;

Halaman 56 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menkuatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor :  
136/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 8 Desember 2021.

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 136/Pdt.G/2021/PN Skt tanggal 8 Desember 2021 dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 31 Desember 2021, kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, dan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV tidak ada hal hal yang baru yang perlu dipertimbangkan oleh karena itu pertimbangan pertimbangan Majelis

Hakim tingkat pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar sehingga dapat diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding, antara lain pertimbangannya sebagai berikut :

- Bahwa salah satu unsur atau syarat untuk terpenuhinya perbuatan melawan hukum adalah adanya kerugian, namun dalam surat gugatan penggugat dalam posisinya Penggugat tidak menguraikan atau menjelaskan kerugian kerugian yang diderita oleh Penggugat ;
- Bahwa namun demikian dalam petitumnya tidak ada tuntutan ganti kerugian, akan tetapi dalam petitumnya antara lain Penggugat menuntut agar pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tuntutan lainnya yang berkaitan dengan penjualan lelang atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 136/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 8 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana

Halaman 57 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/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)



tercantum dalam amar putusan ini

Memperhatikan Undang undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto Undang Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta pasal pasal lain dari peraturan perundang undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 136/Pdt.G/2021/PN Skt tanggal 8 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Senin, tanggal 21 Februari 2022 oleh Sugeng Budiyanto, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Agus Hariyadi, S.H, M.H. dan Suwisnu, S.H, M.H. masing- masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 24 Februari 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Sugeng Budiyanto, S.H,M/H. Sebagai Hakim Ketua , Agus Hariyadi,S.H,M.H. dan Wurianto, S.H. masing masing sebagai Hakim Anggota dibantu Sri Hartini,S.H.,M.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim –Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

Agus Hariyadi, S.H,M.H.

Sugeng Budiyanto, S.H,M.H.

Ttd

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan Nomor 18/Pdt/2022/PT SMG

