

**PUTUSAN**

Nomor: 14/ Pdt. G/ 2015/ P.N. PKL.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara: -----

**MUHAMMAD SUBHAN**, beralamat di Desa Bugangan R.T. 006/ R.W. 003, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N**

P.T. Bank Danamon Simpan Pinjam (Persero) Tbk., Pusat Jakarta, c.q. P.T. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Grogolan, yang beralamat di Jalan HOS. Cokroaminoto Nomor 26, Landungsari, Pekalongan, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya R. AZIZ HIDAYAT, S.H. dan HERMMONO SUSWANDOYO, S.H. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 15 April 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan dibawah register nomor 567/ BK/ 2015/ P.N. PKL., tertanggal 04 Mei 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**; -----

Pengadilan Negeri tersebut; -----

- Telah membaca surat – surat dalam perkara ini; -----
- Telah memeriksa surat – surat bukti yang diajukan dipersidangan; ---
- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara; ----

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 16 Februari 2015 yang terdaftar dalam Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan di bawah register No. 14/ Pdt. G/ 2015/ P.N. Pkl., telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai berikut: -----

*Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL.*

1. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2012, Penggugat telah diberikan fasilitas kredit oleh Tergugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan bukti Perjanjian Kredit Nomor 0000085/ PK/ 03765/ 2300/ 0712 dengan jaminan sertifikat Hak Milik: -----
- 1.1. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 1400/60 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 634/III/1985 yang terletak di Desa Bugangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
  - 1.2. Tanah dan Bangunan atas nama M. Subhan & Srimulatsih luas tanah seluas 105/90 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 633/III/1985 yang terletak di Desa Bugangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
  - 1.3. Tanah kosong/ sawah atas nama M. Subhan, dengan luas 740 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 120/RGS/2000 yang terletak di Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
2. Bahwa atas pemberian fasilitas Tergugat kepada Penggugat terhadap Penggugat tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran Rp. 83.327.000,- (delapan puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah), dengan rincian: -----
- 2.1. Setoran dengan nomor 3446416 pada tanggal 5 November 2012 --- sebesar Rp. 6.770.000,- (enam juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah); -----
  - 2.2. Setoran dengan nomor 2743004 pada tanggal 5 September 2012 -- sebesar Rp. 6.767.000,- (enam juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu rupiah); -----
  - 2.3. Setoran dengan nomor 2743014 pada tanggal 5 Oktober 2012 ----- sebesar Rp. 6.770.000,- (enam juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah); -----
  - 2.4. Setoran dengan nomor 3780602 pada tanggal 6 Desember 2012 --- sebesar Rp. 6.670.000,- (enam juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah); -----
  - 2.5. Setoran dengan nomor 3780670 pada tanggal 7 Januari 2013 ----- sebesar Rp. 6.770.000,- (enam juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah); -----
  - 2.6. Setoran dengan nomor 4521203 pada tanggal 6 Februari 2013 ----

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL



- sebesar Rp. 6.670.000,- (enam juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah); -----
- 2.7. Setoran dengan nomor 4709714 pada tanggal 5 Maret 2013 -----  
sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah); -----
- 2.8. Setoran dengan nomor 4709725 pada tanggal 7 Maret 2013 -----  
sebesar Rp. 5.770.000,- (lima juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah); -----
- 2.9. Setoran dengan nomor 0527002 pada tanggal 25 Februari 2013 ---  
Sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah); -----
- 2.10. Setoran dengan nomor 4710315 pada tanggal 5 April 2013 sebesar  
Rp. 4.770.000,- (empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah); ---
- 2.11. Setoran dengan nomor 2743056 pada tanggal 4 April 2013 sebesar  
Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah); -----
- 2.12. Setoran dengan nomor 514390 pada tanggal 6 Mei 2013 sebesar  
Rp. 6.770.000,- (enam juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah); ---
- 2.13. Setoran dengan nomor 5144179 pada tanggal 5 Juni 2013 sebesar  
Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah); -----
- 2.14. Setoran dengan nomor 3136067 pada tanggal 24 Juni 2013 sebesar  
Rp. 6.400.000,- (enam juta empat ratus ribu rupiah); -----
- 2.15. Setoran dengan nomor 1228715 pada tanggal 27 Desember 2013  
Sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah); -----

3. Bahwa, tanpa sebab yang jelas Tergugat telah melayangkan surat somasi (teguran) terhadap Penggugat secara 3x (tiga kali) berturut-turut dengan rincian: -----

- 3.1. Surat Peringatan dengan nomor surat peringatan 001/SP1/DSP-GRGLN/0813, tertanggal 14 Agustus 2013; -----
- 3.2. Surat Peringatan dengan nomor surat peringatan 014/SP2/DSP-GRGLN/1113, tertanggal 07 November 2013; -----
- 3.3. Surat Peringatan dengan nomor surat peringatan 014/SP3/DSP-GRGLN/1213, tertanggal 03 Desember 2013; -----

4. Bahwa, semua peringatan tergugat terhadap penggugat *a quo*, semuanya menurut tergugat merujuk berdasarkan pernjajian kredit nomor: 0000085/PK/03765/2300/0712, dimana dalam surat teguran tergugat *a quo*, penggugat telah dinyatakan oleh tergugat dalam surat teguran yang ke II *a quo*, masih mempunyai kekurangan pembayaran: -----

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G./2015/P.N. PKL



- a. Outstanding Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah); -----
  - b. Tunggalan pokok Rp. 9.328.340,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh rupiah); -----
  - c. Tunggalan bunga Rp. 10.525.719,- (sepuluh juta lima ratus dua puluh lima rupiah tujuh ratus Sembilan belas rupiah); -----
  - d. Denda Rp. 2.291.843,- (dua juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah); -----
5. Bahwa, pada saat perjanjian kredit *a quo* ditandatangani penggugat tidak pernah diberikan kesempatan dan atau diberikan salinan perjanjiannya penggugat hanya diperintahkan untuk menandatangani saja, dan setelah timbul permasalahan somasi (peringatan) kemudian penggugat menemui tergugat dan setelah adanya perdebatan di kantor tergugat kemudian tergugat baru memberikan fotokopi perjanjian kreditnya kepada penggugat; -----
  6. Bahwa, setelah penggugat membaca perjanjian kredit *a quo* ternyata perjanjian kreditnya tersebut sangat memberatkan penggugat, dan isi perjanjian kreditnya tidak memiliki keseimbangan hak serta tidak memenuhi standar baku sebagaimana diamanatkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313 j.o. Pasal 1320 j.o. Pasal 1338 KUHPerdata, sehingga atas ketentuan-ketentuan perjanjiannya cacat secara hukum dan harus dibatalkan, dengan pertimbangan dilakukan secara terselubung dan penuh tipu muslihat sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 1328 KUHPerdata dan Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; -----
  7. Bahwa, kecacatan perjanjian tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 3 huruf b, Pasal 5 paragraf 1, dan sebenarnya dalam perjanjian kredit *a quo* juga tidak dituangkan mengenai denda dan bunga secara jelas, sehingga denda dan bunga yang dilayangkan melalui surat teguran tergugat *a quo*, tidak jelas bersumber dari peraturan dan atau klausula perjanjian yang mana? Semua bunga dan denda dan nilai outstanding yang dikemukakan oleh Tergugat dalam surat tegurannya *a quo* adalah cacat secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk menyatakan bahwa penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap tergugat; -----
  8. Bahwa, secara rasio jumlah hutang penggugat terhadap tergugat, seharusnya bila dikalkulasikan antara jumlah hutang dengan pembayaran, sisa hutang penggugat terhadap tergugat tinggal sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL

rupiah) – Rp. 83.327.000,- (delapan puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) = Rp. 116.673.000,- (seratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah); -----

9. Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1076 K/Pdt/1996, tanggal 9 Maret 200, perjanjian tersebut adalah batal demi hukum dan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (vide Putusan MA Nomor 1076 yang menegaskan bahwa walaupun sudah diperjanjikan dan disepakati oleh kedua belah pihak bahwa peminjam wajib membayar bunga sebesar Rp. 2,5 % setiap bulan, namun bunga tersebut perlu disesuaikan dengan bunga yang berlaku di bank pemerintah yaitu sebesar 18% setahun); -----
10. Bahwa, seharusnya supaya perjanjian mempunyai kekuatan hukum, haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni: (1) adanya sepakat dari mereka yang mengikatkan diri, (2) adanya kecakapan untuk membuat perjanjian, (3) adanya suatu hal/obyek tertentu, (4) adanya suatu sebab yang halal, sedangkan atas perjanjian kredit a quo sudah jelas tidak memiliki unsur keterbukaan pencantuman klausula baku yang secara hukum harusnya tidak dicantumkan dalam perjanjian kredit antara penggugat dengan tergugat a quo, maka hal tersebut membuktikan adanya kecacatan dalam perjanjian kredit antara penggugat dengan tergugat a quo, hal mana ini sesuai ketentuan 1337 KUHPerduta yang menegaskan: "Suatu sebab adalah terlarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum" dan Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menegaskan bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum; -----  
 Sesuai dengan ketentuan tersebut diatas maka dan oleh karenanya perjanjian kredit antara tergugat dengan penggugat adalah BATAL DEMI HUKUM dengan segala implikasinya yang berdasarkan pada perjanjian a quo tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; -----
11. Bahwa, adanya tertutupan tergugat yang tidak memberikan penjelasan secara jelas terhadap apa yang ditandatangani oleh penggugat dalam perjanjian kredit kepada penggugat; dan secara jelas atas perjanjian kredit a quo tidak mempunyai keseimbangan hak kepada penggugat, adalah maka dan oleh karenanya atas perjanjian kredit a quo adalah cacat secara hukum, dan

*Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL*

hal tersebut juga dapat dikategorikan sebagai perjanjian terselubung ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2027/K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986 yang menyebutkan bahwa denda keterlambatan yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran bunga pokok merupakan bunga terselubung, maka berdasarkan azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan, karenanya tuntutan atas pembayaran tersebut harus ditolak; -----

12. Bahwa, oleh karena perjanjian hak tanggungan pada prinsipnya adalah bersifat aksesoir dari perjanjian pokok, artinya perjanjian hak tanggungan adalah bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, dimana perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dapat dijamin, namun demikian dikarenakan secara proses perjanjian pemberian fasilitas kredit dari tergugat terhadap penggugat bertentangan dengan hukum maka sifat parate eksekusi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dan rencana pelaksanaan lelang serta adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mengikat; -----

13. Bahwa, dengan adanya surat tergugat tertanggal 04 Desember 2014 perihal pemberitahuan penyerahan berkas file kredit dan sertifikat ke KPKNKL Pekalongan, jelas tentu kiranya akan berimplikasi kerugian terhadap penggugat, karena jumlah hutang yang diklaim oleh tergugat terhadap penggugat tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, dan merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan pemerasan dan atau perbuatan tidak menyenangkan secara tidak langsung, karena perbuatannya disertai dengan ancaman eksekusi atas obyek jaminan atas hutang yang belum jelas jumlahnya; -----

Bahwa, berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan: -----

- I. DALAM PROVISI: -----
  - Memerintahkan kepada tergugat untuk tidak melakukan dan atau mengajukan permohonan pendaftaran eksekusi lelang atas tanah dan bangunan sertifikat hak milik: -----
    - I.1. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 1400/60 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 634/III/1985

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL



- yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
- I.2. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 105/90 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 633/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
  - I.3. Tanah kosong/sawah atas nama M. Subchan, dengan luas 740 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 120/RGS/2000 yang terletak di Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----

Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Pekalongan sampai ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; -----

II. DALAM KONVENSI; -----

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan bahwa perjanjian pengikatan kredit antara tergugat dengan penggugat dengan nomor perjanjian 0000085/PK/03765/2300/0712 dengan jaminan tanah dan bangunan sertifikat hak milik: -----
  - 2.1. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 1400/60 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 634/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
  - 2.2. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 105/90 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 633/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
  - 2.3. Tanah kosong/sawah atas nama M. Subchan, dengan luas 740 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 120/RGS/2000 yang terletak di Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----

Adalah cacat secara hukum atau paling setidak-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; -----

3. Menyatakan membatalkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas obyek Jaminan Hak Milik atas: -----
  - 3.1. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 1400/60 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 634/III/1985

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 14/PdL.G/2015/P.N. PKL



- yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
- 3.2. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 105/90 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 633/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
  - 3.3. Tanah kosong/sawah atas nama M. Subchan, dengan luas 740 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 120/RGS/2000 yang terletak di Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; -----
4. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara; -----
  5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi; -----

SUBSIDAIR; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon diputus dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*); -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat menghadap sendiri sedangkan Tergugat hadir menghadap Kuasanya di persidangan; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan PERMA RI No. 1 tahun 2008, Majelis Hakim wajib mendamaikan kedua belah pihak dengan jalan mediasi, namun tidak berhasil sebagaimana hasil laporan mediasi tanggal 02 April 2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh Hakim Mediator Pengadilan Negeri Pekalongan MOCH. ICHWANUDIN, S.H., M.H.; -----

Menimbang, bahwa oleh karena usaha perdamaian tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya; -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 07 Mei 2015, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: -----

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G./2015/P.N. PKL

**DALAM PROVISI:** .....

Bahwa suatu tuntutan provisi harus didasarkan pada hal yang bersifat urgen. Mengingat tuntutan provisi yang diajukan oleh penggugat tidak terdapat hal yang bersifat urgen, maka sudah sepatutnya tuntutan provisi tersebut untuk ditolak; .....

**DALAM EKSEPSI:** .....**Gugatan penggugat kurang pihak;** .....

Bahwa dalam gugatannya, penggugat mempermasalahkan tentang upaya lelang yang dilakukan oleh tergugat dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka KPKNL harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan tidak diikutsertakannya KPKNL sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan demikian gugatan penggugat adalah kurang pihak. Oleh karena gugatan penggugat kurang pihak maka sudah sepatutnya gugatan penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima; .....

**DALAM POKOK PERKARA:** .....

1. Bahwa, apa yang tergugat kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini; .....
2. Bahwa tergugat menolak secara tegas-tegas seluruh dalil-dalil penggugat sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh tergugat; .....
3. Bahwa sebagaimana yang diakui oleh penggugat bahwa adalah benar tanah dan bangunan sesuai dengan (Sertifikat Hak Milik SHM. No. 202 atas nama DJULECHA dan SRI MULATSIH, Desa Bongangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan), (SHM. No. 189 atas nama M. SUBHAN dan Sri Mulatsih, Desa Bilangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan) dan (SHM. No. 155 atas nama M. Subhan, Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan) telah digunakan sebagai jaminan hutang berkaitan dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada penggugat sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 0000085/ PK/ 03765/ 2300/ 0712 tanggal 31 Juli 2012. Dan pengakuan penggugat tersebut adalah merupakan bukti sempurna yang tak terbantahkan bahwa

*Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL*

adalah benar penggugat mempunyai hutang kepada tergugat, dan kepada penggugat telah diberikan Salinan Perjanjian Kreditnya. Dengan demikian dalil penggugat pada gugatannya poin 2, 5 adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk ditolak; -----

4. Bahwa fasilitas kredit tersebut diberikan atas dasar permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat yang kemudian setelah diproses dan disepakati mengenai hak dan kewajiban oleh para pihak, maka dibuat dan ditandatangani perjanjian kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 0000085/PK/03765/2300/0712 tanggal 31 Juli 2012. Oleh karena itu Perjanjian Kredit tersebut adalah merupakan hubungan kontraktual antara tergugat (kreditur) dengan penggugat (debitur) yang dibuat dan ditandatangani atas dasar kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya paksaan dan atau ancaman serta tidak ada klausula baku dalam pembuatannya, maka perjanjian kredit tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara (BW) semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian Pasal 1337 KUHPerdara dan Pasal 18 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1998 tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo. Oleh karena itu dalil penggugat pada gugatannya poin no. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, dan 12 adalah salah dan sudah seharusnya untuk ditolak; --
5. Bahwa terkait dengan jaminan hutang (Sertifikat Hak Milik SHM. No. 202 atas nama DJULECHA dan SRI MULATSIH, Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan), (SHM. No. 189, atas nama M. Subhan dan Sri Mulatsih, Desa Bilangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan) dan (SHM. No. 155, atas nama M. Subhan, Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan) yang diberikan penggugat kepada tergugat I sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit No. 0000085/PK/03765/2300/0712 tanggal 31 Juli 2012, telah dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT.) No. 579/26/HT/KDN/XI/2012 tanggal 20 November 2012 dibuat oleh dan di hadapan Catur Noviyanti, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT. di Kabupaten Pekalongan dan telah pula didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana sesuai dengan SHT.

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 14/PdL.G./2015/P.N. PKL

No. 02858/2012 tanggal 28 November 2012 dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., sebagai pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama. Dengan demikian Tergugat telah melakukan semua prosedur terkait dengan pemberian hak tanggungan dari penggugat kepada tergugat sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit yang diterima oleh penggugat dari tergugat. Oleh karena itu dalil gugatan penggugat pada poin 5, 6, dan 12 yang memohon agar pelaksanaan lelang batal demi hukum adalah dalil gugatan yang tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak; -----

6. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh tergugat ternyata tidak dibayar oleh penggugat sebagaimana ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 0000085/PK/03765/2300/0712 tanggal 31 Juli 2012. Fakta tidak dilakukan pembayaran atas fasilitas kredit yang diberikan oleh tergugat tersebut secara tegas dan jelas juga diakui oleh penggugat dalam surat gugatannya dalil gugatan penggugat poin 3 dan 4 sehingga pengakuan penggugat tersebut merupakan bukti sempurna bahwa penggugat selaku debitur telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*); -----
7. Bahwa oleh karena penggugat selaku debitur telah cidera janji (*wanprestasi*) maka sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit No. 000005/PK/03765/2300/0712 tanggal 31 Juli 2012 j.o. Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana tertuang dalam Akta No. 17 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, tergugat (Bank) dapat menarik seluruh fasilitas kredit dan Penggugat (Debitur) harus membayar sekaligus dan seketika seluruh hutangnya tanpa harus menunggu jatuh tempo kredit berakhir kepada tergugat, dengan demikian dalil penggugat poin 3 dan 4 adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk ditolak; -
8. Bahwa berkaitan dengan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Pelawan tersebut, Tergugat telah memberikan pembinaan dengan mengirimkan surat peringatan yaitu Surat Peringatan I No. 001/SP1/DSP-GRGLN/0813, tanggal 14 Agustus 2013, Surat Peringatan II 014/SP2/DSP-GRGLN/1113, tanggal 07 November 2013; dan Surat Peringatan III 014/SP3/DSP-GRGLN/1213, tanggal 03 Desember 2013, namun ternyata penggugat sebagai debitur tetap tidak melakukan pembayaran hutangnya kepada

*Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 14/PdLG/2015/P.N. PKL*

Tergugat. Dengan demikian dalil penggugat poin no. 3, 4, 7 yang mengatakan bahwa tergugat telah melakukan intimidasi adalah dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya untuk ditolak; -----

9. Bahwa oleh karena itu sebagai sanksi atas wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 000005/PK/03765/2300/0712 tanggal 31 Juli 2012 j.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan j.o. Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tergugat dapat menjual lelang atas obyek hak tanggungan tersebut dan hasilnya untuk melunasi hutang penggugat kepada tergugat; -----
10. Bahwa, upaya lelang atas obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh tergugat dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI. No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena upaya lelang terhadap obyek tanggungan yang dilakukan oleh tergugat dengan bantuan KPKNL telah dilakukan sesuai prosedur lelang yang benar, maka lelang tersebut adalah sah. Dengan demikian dalil penggugat poin No. 12 dan 13 sudah sepatutnya untuk ditolak; -----
11. Bahwa oleh karena upaya lelang tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka sudah sepatutnya tuntutan penggugat yang memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi sudah sepatutnya untuk ditolak; -----

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, maka mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut: ---

**DALAM PROVISI:** -----

- Menyatakan menolak tuntutan provisi penggugat untuk seluruhnya; --

**DALAM EKSEPSI:** -----

1. Menerima eksepsi tergugat; -----
2. Menyatakan gugatan penggugat untuk tidak dapat diterima; -----

*Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 14/PdLG/2015/P.N. PKL*

**DALAM POKOK PERKARA:** .....

1. Menyatakan menolak surat gugatan yang diajukan oleh penggugat untuk seluruhnya; .....
2. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini; .....

**ATAU:** Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya; .....

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik di persidangan tertanggal 19 Mei 2015 dan atas replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan duplik di persidangan tertanggal 09 Juni 2015 yang kesemuanya sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Persidangan demi singkatnya putusan ini kesemuanya dianggap termuat dalam putusan ini; .....

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat sebagai berikut: .....

1. fotokopi dari fotokopi perjanjian kredit nomor 0000085/ PK/ 03765/ 2300/ 0712 tertanggal 31 Juli 2012 (P-1); .....
2. fotokopi surat peringatan kedua nomor 014/SP2/DSP-GRGLN/1113 tertanggal 07 November 2013 (P-2); .....
3. fotokopi surat peringatan ketiga nomor 014/SP3/DSP-GRGLN/1213 tertanggal 03 Desember 2013 (P-3); .....
4. fotokopi surat pemberitahuan penyerahan berkas file kredit dan sertifikat ke KPKNL Pekalongan nomor 001/ Legal & Coll BDI/ XII/ 14, tertanggal 04 Desember 2014 (P-4); .....
5. fotokopi slip setoran tunai pick up nomor 3440416, tertanggal 05 November 2012 (P-5); .....
6. fotokopi slip setoran tunai pick up nomor 3780670, tertanggal 07 Januari 2013 (P-6); .....
7. fotokopi slip setoran tunai pick up nomor 3780602, tertanggal 06 Desember 2012 (P-7); .....
8. fotokopi slip setoran tunai nomor 1228715, tertanggal 27 Desember 2012; (P-8); .....

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.C/2015/P.N. PKL

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan sebagian sesuai dengan aslinya, telah diberi pula meterai secukupnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah; -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti - bukti surat berupa: -----

1. Fotokopi syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit (T-1); -----
2. Fotokopi perjanjian kredit nomor 0000085/ PK/ 03765/ 2300/ 0712, tertanggal 31 Juli 2012 (T-2); -----
3. Fotokopi bukti serah terima jaminan tanah/ tanah dan bangunan nomor 0000043/BSTJT&B/0712, tertanggal 31 Juli 2012 (T-3); --
4. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 202, GS. 634/III tahun 1985, Desa Bugangan, Kabupaten Pekalongan (T-4); -----
5. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 189, GS. 633/III tahun 1985, Desa Bugangan, Kabupaten Pekalongan (T-5); -----
6. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 155, Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan (T-6); -----
7. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 02858/ 2012 Kabupaten Pekalongan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 579/26/HT/KDW/XI/2012, tertanggal 20 November 2012 (T-7); -----
8. Fotokopi surat peringatan pertama nomor 001/SP1/DSP-GRGLN/0813, tertanggal 14 Agustus 2013 (T-8); -----
9. Fotokopi surat peringatan kedua nomor 014/SP2/DSP-GRGLN/1113, tertanggal 07 November 2013 (T-9); -----
10. Fotokopi surat peringatan ketiga nomor 014/SP3/DSP-GRGLN/1213, tertanggal 03 Desember 2013 (T-10); -----
11. Fotokopi surat tentang pelunasan kredit/ lelang KPKNL nomor 001/Legal & Coll.DSP/I/2014, tertanggal 02 Juli 2014 (T-11); ---

Menimbang, bahwa bukti - bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut sebagian sesuai dengan aslinya dan telah diberi pula meterai secukupnya, sehingga dapat dipergunakan/ dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, kecuali terhadap bukti T-2, T-3, T-8, T-9, T-10 dan T-11 yang merupakan fotokopi dari fotokopi; -----

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi; .....

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 28 Juli 2015 dan tanggal 11 Agustus 2015 pada persidangan tanggal 11 Agustus 2015 dan akhirnya mohon putusan dalam perkara ini; .....

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang termaktub di dalam Berita Acara Persidangan, *mutatis-mutandis* haruslah dianggap turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; .....

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**DALAM PROVISI:** .....

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan provisi/provisional adalah permohonan kepada Majelis Hakim untuk ditetapkannya suatu tindakan pendahuluan yang dimintakan oleh Penggugat untuk dilaksanakan suatu tindakan tertentu mendahului putusan pokok perkara yang sedang diperiksa; .....

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara ini menjatuhkan putusan provisi berupa: .....

- Memerintahkan kepada tergugat untuk tidak melakukan dan atau mengajukan permohonan pendaftaran eksekusi lelang atas tanah dan bangunan sertifikat hak milik: .....
- I.1. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 1400/60 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 634/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; .....
- I.2. Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 105/90 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 633/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; .....
- I.3. Tanah kosong/sawah atas nama M. Subchan, dengan luas 740 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 120/RGS/2000 yang terletak di Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; .....

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 14/PdLG/2015/P.N. PKL



Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Pekalongan sampai ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; .....

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisionil tersebut setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata sudah terkait dengan pemeriksaan tentang pokok perkara, sehingga berdasarkan hukum bahwa terhadap tuntutan provisional yang menyangkut tentang gugatan pokok perkara (*bodem geschil*) harus dinyatakan tidak dapat diterima; .....

**DALAM EKSEPSI:** .....

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat, yaitu bahwa gugatan penggugat adalah kurang pihak dengan argumentasi bahwa penggugat memperlakukan tentang upaya lelang yang dilakukan oleh tergugat dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka KPKNL harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan tidak diikutsertakannya KPKNL sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan demikian gugatan penggugat adalah kurang pihak. Oleh karena gugatan penggugat kurang pihak maka sudah sepatutnya gugatan penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya tertanggal 19 Mei 2015, yang pada pokoknya menolak semua dalil eksepsi dimaksud dan Penggugat berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sudah benar karena secara hukum Penggugatlah yang berhak untuk mendudukkan siapa saja sebagai pihak yang digugat; .....

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consurtium*), maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 yang menegaskan bahwa "untuk menentukan siapa-siapa pihak yang akan digugat oleh Penggugat adalah wewenang dan hak Penggugat", sehingga berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa siapapun mempunyai hak untuk menentukan siapa saja yang mau digugat

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL

yang dianggap telah melakukan perbuatan yang merugikan kepentingan Penggugat adalah Pihak Penggugat sendiri; -----

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut di atas, setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata yang menjadi pokok perkara dalam gugatan penggugat adalah mengenai gugatan pembatalan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat, sehingga menurut hukum bahwa yang mempunyai kapasitas sebagai pihak yang berperkara adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut; Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1340 KUHPerdara: "Persetujuan hanya mengikat dan berlaku antara pihak yang membuatnya", sebaliknya, pihak ketiga diluar perjanjian tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara karena justru menjadikan gugatan keliru orang. Penerapan hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No. 1270 K/ Pdt/ 1991, yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, sehingga pihak yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru apabila ditarik sebagai pihak dalam gugatan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak; -----

**DALAM POKOK PERKARA:** -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana termaktub dalam surat gugatannya tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR., maka baik penggugat dan tergugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya dan dalil bantahannya masing-masing; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat, terdapat fakta hukum yang diakui dan tidak disangkal oleh kedua belah pihak, yaitu: -----

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hutang piutang yang tertuang dalam suatu Perjanjian Kredit No. 0000085/ PK/ 03765/ 2300/ 0712 tanggal 31 Juli 2012., terhitung sejak tanggal 31 Juli 2012 sampai dengan tanggal 5 Agustus 2016 (bukti P-1 dan T-1), dengan menyertakan jaminan berupa 3 (tiga) buah sertifikat hak milik (bukti T.3, s/d T.6) dan masing – masing sertifikat telah dibebani dengan Hak Tanggungan (bukti T.7); -----

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 14/PdLG/2015/P.N. PKL

2. Bahwa, penggugat berhutang kepada tergugat sejumlah uang Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan angsuran sebanyak 48 (empat puluh delapan) kali yang setiap angsuran berjumlah Rp. 6.766.661,33 (enam juta tujuh ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh satu rupiah tiga puluh tiga sen) yang dibayarkan setiap tanggal 5, terhitung sejak tanggal 5 September 2012 dan akan berakhir pada tanggal 5 Agustus 2016, dengan jaminan tiga buah sertifikat hak milik atas, yaitu masing-masing atas nama Djulecha dan Sri Mulatsih (proses hibah kepada penggugat), SHM. Nomor 202/ Desa Bugangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, Surat Ukur Nomor GS. 634/III Tahun 1985 (Bukti T-2 dan T-4); SHM. Nomor 189, GS. 633/III Tahun 1985, Desa Bugangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, atas nama penggugat dan Sri Mulatsih (Bukti T-2 dan T-5); dan SHM. Nomor 155, Surat Ukur Nomor 120/RGS/2000, Dess Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, atas nama Penggugat (Bukti T-2 dan T-6); -----
3. Bahwa ketiga benda sebagai jaminan tersebut oleh tergugat telah didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02858/ 2012 tertanggal 28 November 2012; -----
4. Bahwa, perjanjian pemberian fasilitas kredit tersebut kemudian terkendala angsurannya oleh penggugat dengan demikian diterbitkan Surat Peringatan Pertama oleh tergugat Nomor 001/SP1/DSP-GRGLN/0813 tertanggal 14 Agustus 2013 (Bukti T-8), Surat Peringatan Kedua oleh tergugat Nomor 014/SP2/DSP-GRGLN/1113 tertanggal 7 November 2012 (Bukti P-2 dan T-9) dan Surat Peringatan Ketiga oleh Tergugat Nomor 014/SP3/DSP-GRGLN/1213 tertanggal 3 Desember 2013 (Bukti P-3 dan T-10); -----
5. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak menunaikan kewajibannya membayar angsuran sebagaimana mestinya, maka Tergugat kembali menerbitkan surat Nomor 001/Legal & Coll.DSP/I/2014, tertanggal 2 Juli 2014 tentang Pelunasan Kredit/ Lelang KPKNL (Bukti T-11); -----
6. Bahwa, selanjutnya oleh karena tidak terdapat penyelesaian oleh Penggugat maka terbit surat dari Tergugat Nomor 001/ Legal & Coll BDI/ XII/ 14 tertanggal 4 Desember 2014 tentang Pemberitahuan

*Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL*



Penyerahan Berkas File Kredit dan Sertifikat ke KPKNI, Pekalongan (Bukti P-4); .....

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum yang terurai di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat apakah dapat dikabulkan atau tidak sebagaimana termaktub dalam pertimbangan di bawah ini; .....

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua-nya Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan Perjanjian Pengikatan Kredit antara Tergugat dengan Penggugat dengan Nomor Perjanjian 0000085/ PK/ 03765/ 2360/ 0712 dengan Jaminan Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik: .....

- Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 1400/60 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 634/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; .....
- Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 105/90 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 633/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; .....
- Tanah kosong/sawah atas nama M. Subchan, dengan luas 740 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 120/RGS/2000 yang terletak di Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; .....

Adalah cacat secara hukum atau paling setidak-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; .....

Menimbang, bahwa atas petitum tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut; .....

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"; .....

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata diatur tentang syarat dan sahnya perjanjian yaitu: .....

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; .....
- b) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; .....
- c) Adanya obyek yang diperjanjikan; .....
- d) Adanya sebab yang halal; .....

Menimbang, bahwa kemudian di dalam Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan -

*Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL*

alasan yang oleh Undang - undang dinyatakan cukup untuk itu" yang dalam teori hukum dikenal sebagai asas *pacta sunt servanda*; .....

Menimbang, berdasarkan hal tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa telah terjadi kesepakatan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat; .....

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pembuktian di persidangan penggugat telah ternyata telah menandatangani kesepakatan hutang dengan jaminan sertifikat tanah sebagaimana telah diuraikan di atas; .....

Menimbang, bahwa dalil penggugat yang menyatakan bahwa perjanjian kredit telah dibuat dengan kedudukan tidak berimbang antara penggugat dengan tergugat, tidak diberikannya kesempatan yang cukup oleh tergugat kepada penggugat untuk mempelajari surat perjanjian a quo, adanya cacat hukum karena tidak secara jelas mencantumkan denda dan bunga sebagaimana didalilkan dalam posita nomor 5, 6, dan 7, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah dicermati selama pembuktian yang dilakukan oleh penggugat an tergugat berdasarkan bukti-bukti surat sebagaimana termaktub di dalam berita acara dan tanpa didukung dengan alat bukti lainnya, sedangkan penggugat tidak membantah tentang adanya kesepakatan fasilitas kredit dalam perkara a quo, keberatan penggugat tentang telah terjadi keadaan-keadaan sebagaimana didalilkan dalam posita penggugat tersebut di atas ternyata tidak dapat dibuktikan di dalam persidangan, sehingga secara hukum apa yang dituntut oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sesuatu hal yang mengada-ada sehingga sudah sepatutnya apabila petitum angka 2 penggugat haruslah ditolak; .....

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya yaitu nomor 3 yang meminta untuk pembatalan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek Jaminan Hak Milik atas (1). Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 1400/60 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 634/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; (2). Tanah dan bangunan atas nama Djulecha & Srimulatsih, dengan luas tanah seluas 105/90 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 633/III/1985 yang terletak di Desa Bungangan, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan; dan (3). Tanah kosong/sawah atas nama M. Subchan, dengan luas 740 m<sup>2</sup> dengan nomor GS/SU 120/RGS/2000 yang terletak di Desa Rengas, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut; .....

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 14/PdLG/2015/P.N. PKL

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02858/ 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan telah dilakukan sesuai dengan Pasal 13 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana menurut pasal tersebut "Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat Buku Tanah atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah bersangkutan"; -----

Menimbang, berdasarkan hal tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Tergugat tidaklah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga petitum ketiga Penggugat yang meminta pembatalan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas obyek jaminan oleh karena tidak didasari alasan hak, maka gugatan Penggugat pada petitum nomor 3 sudah sepatutnya pula untuk dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima mengenai putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada upaya hukum banding, maupun kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak ada cukup alasan untuk mengabulkannya, maka petitum ini pun haruslah ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua, ketiga dan kelima Penggugat ditolak, maka petitum selebihnya beralasan hukum pula untuk dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum penggugat secara hukum dinyatakan ditolak untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka secara hukum Pengugat berada sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR., kepadanya harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Mengingat, ketentuan dalam HIR., beserta peraturan – peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini; -----

#### M E N G A D I L I :

**Dalam Provisi:** -----

Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima; -----

**Dalam Eksepsi:** -----

Menolak Eksepsi dari Tergugat; -----

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL

Dalam Pokok Perkara: .....

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; .....
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp. 746.000,- (tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah); .....

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan pada hari Jumat, tanggal 21 Agustus 2015, oleh kami R. HENDY NURCAHYO SAPUTRO, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Majelis Hakim, ROSANA IRAWATI, S.H., M.H. dan INDRIANI, S.H., M.Kn., masing - masing sebagai Hakim Anggota; Putusan mana diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari SENIN, tanggal 24 Agustus 2015 dengan dibantu oleh PARJITO, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat; .....

KETUA MAJELIS HAKIM,



R. HENDY NURCAHYO SAPUTRO, S.H., M.Hum.

HAKIM ANGGOTA,

ROSANA IRAWATI, S.H., M.H.

INDRIANI, S.H., M.Kn.

PANITERA PENGGANTI,

PARJITO, S.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2015/P.N. PKL

**Biaya perkara:**

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Proses	:	Rp.	50.000,-
3. PNPB	:	Rp.	5.000,-
4. Panggilan	:	Rp.	650.000,-
5. Redaksi	:	Rp.	5.000,-
6. Materai	:	Rp.	6.000,-
<b>JUMLAH</b>	:	Rp.	<b>746.000,-</b>

**Terbilang:** *tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah.*

Halaman 23 dari 23 Putusan Nomor 14/PdLG/2015/P.N. PKL

CS Dipindai dengan CamScanner