



PUTUSAN

Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MARPUAH, bertempat tinggal di Dukuh Weru RT.001 RW.004, Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada BAYU ARIWF ANAS GUHFRON, S.H. dan HARDIYANTO, S.H. M.H, keduanya advokat pada Kantor Hukum "BUHAIRA & PARTNERS", beralamat kantor di Jl. Ruko Tri Lomba Juang, Kelurahan Mugassari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Agustus 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 14 September 2023 dibawah register Nomor : W.12.U.23/204/ HK.01.10/9/2023. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

- 1. PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TENGAH Cabang Demak**, berkedudukan di Jl. Sultan Fatah Nomor 41, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak Kabupaten Demak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUSILOWATI, S.H., M.H. Advokat yang berkantor di Law Office ACE WAHYUDIN, S.H., SUSILOWATI, S.H. & PARTNERS di Jl. Pusponjolo Dalam VII Nomor 5 Kota Semarang berdasarkan surat kuasa nomor 057/Lo AW-S/SK-Pdt/IX/2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal : 10 Oktober 2023 nomor : W.12/223/HK.01.10/10/2023. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. SITI NUR AZIZAH, S.H, M.Kn.**, bertempat tinggal di Jl. Stasiun Nomor 18 Kelurahan Bintoro, Kecamatan



Demak, Kabupaten Demak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUSILOWATI,S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Law Office ACE WAHYUDIN, S.H., SUSILOWATI,S.H. & PARTNERS di Jl. Pusponjolo Dalam VII Nomor 5 Kota Semarang berdasarkan surat kuasa nomor 058/Lo AW-S/SK-Pdt/IX/2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal : 10 Oktober 2023 nomor : W.12/ 222/ HK.01.10/10/2023. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. NARWITO, Lahir di Demak tanggal : 5 Juni 1985 , Jenis kelamin : laki – laki, pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Dukuh Weru RT.001 RW.004, Desa Werdooyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. ELLA MAULIDA HIDAYAH bertempat tinggal di Dukuh Weru RT.001 RW.004, Desa Werdooyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

5. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK, berkedudukan di Jl. Bhayangkara Baru Nomor 1, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 12 September 2023 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1.** Bahwa Penggugat adalah Debitur yang mendapat pinjaman kredit dari Tergugat I sebagai Kreditur yang terbagi menjadi 2 (dua) yaitu atas pinjaman kredit sebesar Rp. 1.300.000.000,- (*satu milyar tiga ratus juta rupiah*) dan pinjaman kredit sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) dengan Penggugat memberikan jaminan kredit sebagai berikut :

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



- a) Sertifikat Hak Milik No. 01546, Werdayo, Kebonagung, Demak, Luas 2.781 m2 atas nama Marpuah (Penggugat);
 - b) Sertifikat Hak Milik No. 00936, Werdayo, Kebonagung, Demak, Luas 3.991 m2 atas nama Marpuah (Penggugat) ;
 - c) Sertifikat Hak Milik No. 00951, Werdayo, Kebonagung, Demak, Luas 2.491 m2 atas nama Marpuah (Penggugat) ;
 - d) Sertifikat Hak Milik No. 00901, Werdayo, Kebonagung, Demak, Luas 3.424 m2 atas nama Narwito (Tergugat III);
 - e) Sertifikat Hak Milik No. 02130, Werdayo, Kebonagung, Demak, Luas 1.576 m2, proses peningkatan hak dari Letter C menjadi sertifikat hak milik atas nama Marpuah (Penggugat);
- Untuk selanjutnya di dalam gugatan ini, jaminan kredit milik Penggugat disebut sebagai **Obyek Jaminan Kredit**.

2. Bahwa atas pinjaman kredit tersebut, Penggugat dengan Tergugat I membuat Perjanjian Kredit yaitu sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 yang dibuat di hadapan Tergugat II (Notaris SITI NUR AZIZAH, S.H., M.Kn) yang beralamat di **Jl. Stasiun No. 18 Kabupaten Demak**, dengan pihak Penggugat sebagai debitur, Tergugat I sebagai kreditur serta Tergugat III dan Tergugat IV (istri dari Tergugat III) sebagai penjamin, Adapun perjanjian tersebut merupakan perjanjian kredit dengan *Standart Contract* yang mana atas isi perjanjian tersebut telah disiapkan sebelumnya oleh Tergugat I sebagai Kreditur dan Penggugat sebagai Debitur tidak ikut menentukan klausul-klausul dalam perjanjian tersebut ;

3. Bahwa atas Akta **Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 yang dibuat sebagai Akta Autentik di hadapan Tergugat II (Notaris SITI NUR AZIZAH, S.H., M.Kn) yang beralamat di Jl. Stasiun No. 18 Kabupaten Demak** tersebut Penggugat belum menerima Salinannya sebelumnya dan baru menerima Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tersebut setelah meminta kepada Tergugat II pada 06 September 2023;

4. Bahwa sebelumnya Penggugat pernah meminta Salinan perjanjian kredit, foto kopi sertifikat yang menjadi jaminan kredit, rekening koran dan Salinan polis asuransi yang menjadi hak dari Penggugat kepada salah satu staf/karyawan dari Tergugat I yang dipanggil Mas Wildan, akan tetapi beliau tidak berkenan memberikan dengan alasan sudah tidak berkenan melayani Penggugat ;



5. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 halaman 3-4, Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV (**istri dari Tergugat III**) mempunyai kedudukan yang sama yaitu sebagai Penerima Kredit/Debitur, sedangkan dalam fakta hukum sesungguhnya Tergugat III dan Tergugat IV (**istri dari Tergugat III**) berkedudukan sebagai **PENJAMIN** ;
6. Bahwa yang menjadi nasabah atau yang menggunakan jasa dari Tergugat I adalah Penggugat sebagaimana disebutkan dalam :
- a) UU RI No. 10 Th. 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 (satu) angka 16 (enam belas) yang berbunyi :
"Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank"
 - b) UU RI No. 10 Th. 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 (satu) angka 18 (delapan belas) yang berbunyi :
"Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan"
7. Bahwa oleh karena hal tersebut maka Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tersebut tentang syarat sahnya perjanjian menjadi tidak terpenuhi dikarenakan salah menyebut Tergugat III dan Tergugat IV (**istri dari Tergugat III**) sebagai PENERIMA KREDIT/DEBITUR karena seharusnya Tergugat III dan Tergugat IV (**istri dari Tergugat III**) adalah penjamin kredit milik Penggugat dengan meminjamkan sertifikatnya untuk menjadi jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I dan sudah seharusnya Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 Batal Demi Hukum ;
8. Bahwa Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 merupakan perjanjian kredit dengan *Standart Contract* dimana kalusul-klausul dalam perjanjian dibuat sepihak oleh Tergugat I sebagai kreditur dan memiliki kedudukan yang lebih kuat secara ekonomi dibandingkan dengan Penggugat/Debitur, sehingga terhadap syarat sahnya perjanjian dan kebebasan berkontrak tidak terpenuhi, untuk lebih lanjut dapat dilihat dalam :



a) Pasal 13 Tentang Surat Kuasa, *dimana kuasa-kuasa tidak dapat diakhiri dengan alasan apapun dan juga tidak dapat diakhiri karena sebab yang ditetapkan dalam pasal 1813,1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;*

b) Pasal 17 Ayat (7) huruf a dan c Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 yang berbunyi pengikatan diri sebagai penjamin dilakukan dengan melepaskan hak-hak yang oleh Undang-Undang diberikan pada penjamin terutama :

a. *Hak untuk meminta supaya harta benda debitur disita dan dijual terlebihdahulu menurut pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;*

b. *Hak untuk menyuruh memecah-mecah hutang itu diantara para penjamin menurut pasal 1837 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;*

c. *Hak-hak lainnya serta tangkisan yang termasuk pasal 1430, 1843, 1847, 1848 dan 1849 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;*

c) Bahwa terhadap pencantuman pasal-pasal diatas tersebut dalam kalusul Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 bukanlah merupakan kesepakatan Bersama para pihak dimana Penggugat sama sekali tidak mengetahui apakah bunyi Pasal-Pasal tersebut secara keseluruhan, dimana dalam akta ini tidak juga dimuat atas bunyi Pasal-Pasal tersebut sehingga Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 terdapat cacat kehendak, sehingga sudah sepatutnya Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 Batal Demi Hukum;

9. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tidak disebutkan Penggugat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II, sehingga terhadap barang jaminan dalam perjanjian kredit ini tidak dapat dipasang Hak Tanggungan ;

10. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam **PENJELASAN** UU RI No. 4 TAHUN 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, No. 7 (tujuh) alenia ke 3 (tiga) yang berbunyi sebagai berikut :

"Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat



Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan”.

11. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 pasal 4 (empat) huruf (e) disebutkan jaminan kredit Penggugat sedang dalam proses peningkatan hak dari Leter C desa No. 685 persil 48.a Klas S.II seluas 1.576 m2 di BPN Demak melalui Tergugat II ;

12. Bahwa jika dalam proses peningkatan hak tentunya seharusnya dilampirkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Demak tetapi justru anehnya Tergugat II sudah dapat menyebutkan nomor sertifikatnya ;

13. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tidak menyebutkan rincian biaya yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, dimana pada faktanya pencairan kredit Penggugat tidak lagi utuh, hal ini dikarenakan pencairan kredit telah dipotong oleh Tergugat I untuk biaya biaya kredit diantaranya yaitu admin kredit, biaya notaris dan biaya asuransi sehingga atas pemotongan pencairan kredit Penggugat tersebut maka Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

14. Bahwa Tergugat I adalah sebuah Bank Umum atau Perbankan yang tunduk pada UU RI No. 10 Th. 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, pasal 1 (satu) angka 1 (satu, 2 (dua) dan 3(tiga) yaitu :

- 1. Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya ;*
- 2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak ;*
- 3. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;*

15. Bahwa pada kenyataannya Tergugat I turut menjual produk Asuransi Askrido tanpa memberikan penjelasan kepada Penggugat



(Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020, pasal 16 ayat 1), Penggugat hanya diwajibkan tanda tangan semua berkas kredit di depan Pejabat Bank (Tergugat I) dan Notaris (Tergugat II), tidak ada petugas/staf dari Perusahaan Asuransi Askrindo sehingga atas perbuatan Tergugat I yang menjual produk di luar kewenangannya yaitu sebagai Perbankan/Bank/Bank Umum yaitu produk asuransi Askrindo kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

16. Bahwa pada kenyataannya Penggugat tidak pernah mengetahui hak haknya sebagai peserta asuransi Askrindo dan tidak mendapatkan walaupun berupa Salinan Polis asuransi miliknya sebagaimana diamanatkan dalam :

a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perasuransian pasal 1 angka 22 yang berbunyi :

"Pemegang Polis adalah Pihak yang mengikatkan diri berdasarkan perjanjian dengan Perusahaan Asuransi, Perusahaan Asuransi Syariah, perusahaan reasuransi, atau perusahaan reasuransi syariah untuk mendapatkan perlindungan atau pengelolaan atas risiko bagi dirinya, tertanggung, atau peserta lain"

b) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23 /Pojk.05/2015 Tentang Produk Asuransi Dan Pemasaran Produk Asuransi pasal 1 angka 6 yang berbunyi :

"Polis Asuransi adalah akta perjanjian asuransi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan akta perjanjian asuransi, serta dokumen lain yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian asuransi, yang dibuat secara tertulis dan memuat perjanjian antara pihak perusahaan asuransi dan pemegang polis"

17. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan Salinan Polis Asuransi kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

18. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tersebut terdapat penyelundupan hukum dimana perjanjian pokoknya adalah hutang (kredit) tetapi didalamnya terdapat perjanjian tambahan yang berupa pemberian kuasa-kuasa yang diberikan kepada kreditur yaitu :

➤ **Kuasa Mendebet Rekening** terdapat dalam Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15 September 2020;



- **Kuasa Mengasuransikan Diri Debitur** terdapat dalam Pasal 9 Ayat (1) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15 September 2020;
- **Kuasa Mendebet Rekening Debitur** terdapat dalam Pasal 9 Ayat (1) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15 September 2020;
- **Kuasa Mengubah Polis Asuransi** terdapat dalam Pasal 9 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15 September 2020;
- **Kuasa Menjual barang jaminan** terdapat dalam Pasal 12 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15 September 2020;
- **Kuasa Pengosongan Barang Jaminan** terdapat dalam Pasal 13 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15 September 2020;

19. Bahwa dalam Pasal 13 Ayat (2) Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15 terdapat kalusul yang menyatakan bahwa kuasa-kuasa yang tercantum dalam perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini (Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal tertanggal 15), sehingga secara fakta hukum didapati bahwa terhadap perjanjian kredit tersebut memuat kuasa-kuasa yang tidak seharusnya ada dalam perjanjian pokok tersebut tetapi harus dilakukan secara sendiri sendiri bukan pada akta perjanjian ini, sehingga adanya kuasa-kuasa yang menjadi satu bagian dalam perjanjian kredit jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

20. Bahwa dalam Pasal 5 ayat (3) Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"perjanjian ini sekaligus memberikan kuasa kepada Tergugat I yang **tidak dapat ditarik Kembali** sebelum hutangnya lunas"*, hal tersebut menjadikannya surat kuasa mutlak , dimana atas surat kuasa yang mengandung unsur "tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa". Sesuai dengan pasal 1813 KUHP, salah satu alasan berakhirnya pemberian kuasa adalah apabila pemberi kuasa menarik kembali kuasanya ;

21. Bahwa berdasarkan posita tersebut di atas sangat merugikan Penggugat yang hendak menjual sebagian sertifikat jaminan kredit yang berada pada Tergugat I yang mana uang penjualan untuk digunakan



melunasi sebagaimana kredit menjadi tidak dapat dilakukan, karena sertifikat harus keluar semua dengan cara melunasi kredit sepenuhnya ;

22. Bahwa sebagaimana disebutkan di dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tertanggal 15 September 2020 halaman 29 (duapuluh Sembilan) nomor 4 (empat) yang dibuat oleh Tergugat II, yang pada intinya disebutkan sebagai berikut :

"...Bank (Tergugat I) diberi kuasa oleh Debitur (Penggugat) untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap Debitur (Penggugat) dan atau Penjamin serta pihak pihak lain yang berkaitan dengan perjanjian ini..."

23. Bahwa klausul dari isi akta yang sebagaimana disebutkan di atas, isinya saling bertentangan, dimana Penggugat justru memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk dapat mewakili Penggugat guna menuntut diri Penggugat sendiri ;

24. Bahwa isi Akta Perjanjian Kredit No. 81 tertanggal 15 September 2020 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II (standart kontrak) dimana Penggugat selaku Debitur memberikan kuasa kepada Tergugat I selaku Bank untuk menggugat diri Penggugat sendiri adalah perbuatan melawan hukum ;

25. Bahwa larangan kuasa mutlak ini diperkuat dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 telah memuat klausa yang tidak halal (*Ongeoorlofde Oorzak*) adalah Batal Demi Hukum;

26. Bahwa berdasarkan keterangan di atas maka Penggugat meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak mengalihkan hak kepada siapapun juga atas **Obyek Jaminan Kredit** milik Penggugat ;

27. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, maka sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Demak menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 Batal Demi Hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan ;

Berdasarkan fakta – fakta hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Demak atau Yang Mulia Ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 dinyatakan Batal Demi Hukum ;
3. Menyatakan pelaksanaan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I di hentikan sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
4. Menyatakan Tergugat I yang telah tidak memberikan rincian biaya kredit kepada Penggugat, menolak memberikan Salinan Perjanjian Kredit serta menolak memberikan polis asuransi dan data data terkait pencairan kredit kepada Penggugat, memotong penerimaan pencairan kredit Penggugat untuk membayar biaya biaya kredit, menjual produk asuransi askrindo kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan Tergugat II yang menyebut Tergugat III dan Tergugat IV (**istri dari Tergugat III**) sebagai Penerima Kredit/Debitur dan telah tidak mencantumkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang mana kesemuanya tertulis di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melakukan peralihan hak kepada siapapun atas obyek jaminan kredit yaitu :
 - a) Sertifikat Hak Milik No. 01546, Werdoyo, Kebonagung, Demak, Luas 2.781 m2 atas nama Marpuah (Penggugat);
 - b) Sertifikat Hak Milik No. 00936, Werdoyo, Kebonagung, Demak, Luas 3.991 m2 atas nama Marpuah (Penggugat) ;
 - c) Sertifikat Hak Milik No. 00951, Werdoyo, Kebonagung, Demak, Luas 2.491 m2 atas nama Marpuah (Penggugat) ;
 - d) Sertifikat Hak Milik No. 00901, Werdoyo, Kebonagung, Demak, Luas 3.424 m2 atas nama Narwito (Tergugat III);
 - e) Sertifikat Hak Milik No. 02130, Werdoyo, Kebonagung, Demak, Luas 1.576 m2, proses peningkatan hak dari Leter C menjadi sertifikat hak milik atas nama Marpuah (Penggugat);
7. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Demak atau Ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya. Namun untuk Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak hadir, meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut dan tidak pula menyuruh wakil atau kuasanya untuk hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dian Arimbi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.

2. Bahwa gugatan Penggugat **OBSCUUR LIBEL/kabur** dikarenakan : tidak jelas dasar dan alasan hukumnya, isinya kabur, formulasi gugatan pada posita maupun petitum gugatan tidak relevan dan tidak jelas/kabur, dimana pada posita Penggugat mendalilkan Penggugat sebagai Debitur Bank Jateng dengan pinjaman kredit Rp. 4.300.000,-(empat milyar tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan 5 Sertifikat dan diikat dengan Akta Perjanjian Kredit no. 81 tanggal 15 September 2020, dengan Narwito sebagai Tergugat III serta Ella Maulida Hidayah sebagai Tergugat IV, padahal Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV kedudukannya adalah sama sebagai debitur / penjamin sehingga didalam petitum gugatan tidak ada satupun yang dituntut Penggugat terhadap Tergugat III dan Tergugat



IV, oleh karenanya antara posita dengan petitum tidak bersesuaian, menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscuur libel*.

Berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat *a quo* sebagai gugatan yang *Obscuur Libel* / kabur, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat *a quo* untuk tidak diterima atau ditolak.

3. Bahwa Gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA

Bahwa kedudukan Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV dalam pemberian kredit oleh Tergugat I / Bank Jateng kepada Penggugat, kedudukan Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV adalah bersama – sama sebagai Debitur / Penjamin Kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit no. 81 tanggal 15 September 2020 yang dibuat Tergugat II, namun yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) karena kedudukan Tergugat III, Tergugat IV dan Penggugat adalah sama, namun dalam perkara *a quo* Tergugat III dan Tergugat IV berada pada posisi yang dituntut / berlawanan, sehingga dalam petitum tidak ada yang dituntut Penggugat kepada Tergugat III dan Tergugat IV.

Bahwa dengan memposisikan Tergugat III dan Tergugat IV pada posisi yang dituntut Penggugat, tentu tidak dapat dibenarkan, karena berkedudukan yang sama sebagai Debitur/ Penjamin, dan faktanya didalam petitum Penggugat tidak menuntut apapun dari Tergugat III atau Tergugat IV. Dengan kekeliruan menempatkan pihak dalam gugatan *a quo* menjadikan gugatan error in persona, oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Penggugat *a quo* untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas dalil gugatan Penggugat hanyalah mengada – ada, oleh karenanya gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

DALAM POKOK PERKARA / KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 11 September 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 12 September 2023 kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.

2. Bahwa sebagaimana posita Gugatan Penggugat angka 1, Penggugat telah mengakui dan membenarkan telah menerima / mendapatkan Fasilitas Kredit / Pinjaman kredit dari Tergugat I PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Demak sebesar Rp.4.300.000.000 (empat



milyar tiga ratus juta rupiah) yang terdiri dari Pinjaman Rekening Koran Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan Kredit Usaha Produktif Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), dengan Jaminan Kredit :

- a) Sertifikat Hak Milik No. 01546 / Weroyo, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, seluas 2.781 m2 atas nama MARPUAH (Penggugat)
- b) Sertifikat Hak Milik No. 00936 / Weroyo, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, seluas 3.991 m2 atas nama MARPUAH (Penggugat)
- c) Sertifikat Hak Milik No. 00951 / Weroyo, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, seluas 2.491 m2 atas nama MARPUAH (Penggugat)
- d) Sertifikat Hak Milik No. 00901 / Weroyo, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, seluas 3.424 m2 atas nama NARWITO (Tergugat III)
- e) Sertifikat Hak Milik no. 02130 / Weroyo, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, seluas 1.576 m2 atas nama MARPUAH (Penggugat)

3. Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 2, Pinjaman Kredit Peggugat dengan Tergugat I benar didasarkan pada **Akta Perjanjian Kredit no. 81** tanggal 15 September 2020 yang dibuat notaris SITI NUR AZIZAH, SH, MKn Notaris/PPAT Kab. Demak/Tergugat II, antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Demak atau Bank Jateng sebagai Kreditur/Tergugat I dengan MARPUAH sebagai Penerima Kredit/Debitur/ Penggugat, NARWITO sebagai Debitur/Penjamin/Tergugat III dan istrinya ELLA MAULIDA HIDAYAH sebagai Debitur/Penjamin/Tergugat IV, yang sebelum menandatangani Perjanjian Kredit, Penggugat telah menerima dan menandatangani isi **Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SP2K)** dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Demak yang ditujukan kepada MARPUAH no.1905/AKR.02/031/2020 tanggal 15 September 2020, yang didasarkan pada **Formulir Permohonan Kredit Produktif Penggugat** tanggal 7 September 2020 sebesar Rp. 4.500.000.000,-.

4. Bahwa tidak benar posita gugatan Penggugat angka 3 dan 4, karena Penggugat tidak meminta Salinan perjanjian kredit, fotocopy sertifikat yang menjadi agunan kredit dan salinan polis asuransi kepada karyawan Tergugat I (Wildan/bagian penagihan/ penyelesaian kredit), karena Akta Perjanjian Kredit no. 81 dibuat tanggal 15 September 2020, sedangkan Penggugat meminta cetak/print pembayaran tanggal 7 Agustus 2023 dengan chatting watshapp dalam bahasa jawa "Mas kulo nyuwn cetake pembayaran kulo 2021 sampe bln 7", "sampe 2023 teng bln 7 niki", "kulo



ajeng nyuwun prin angsurane kulo....”, “....kulo ngenjang nyuwun prin setoran”, “niku mangke kulo suwun taksiran shm.....”, dst dan dijawab Wildan dalam salah satu watshaapnya “kalau prin (rekening koran) njenengan langsung ke customer service mawon”, karena pencetakan rekening koran/print pembayaran/setoran bukan menjadi kewenangan Wildan, namun kewenangan Customer Service (CS), sehingga Penggugat diarahkan ke Customer Service (CS). Sedangkan terkait permintaan salinan Akta Perjanjian Kredit no. 81, copy Sertifikat yang menjadi jaminan kredit, dan Polis asuransi, Penggugat tidak pernah meminta kepada Tergugat I, tetapi pernah kepada Tergugat II dan telah diberikan print salinan Perjanjian Kredit dari Tergugat II sesuai yang diminta Penggugat.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas dalil gugatan PENGGUGAT hanyalah mengada – ada, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

5. Bahwa tidak benar posita gugatan Penggugat angka 5, 6, 7, karena pada saat Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020 dibacakan oleh Tergugat II (Notaris), Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengiyakan, menyepakati serta menandatangani Akta Perjanjian Kredit tersebut sebagaimana telah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata yakni dilakukan atas dasar kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian, cakap mereka yang membuat perjanjian, hal tertentu berupa perjanjian kredit dan suatu sebab yang halal telah terpenuhi, dan Penggugat telah menerima dan menikmati kreditnya dari TERGUGAT I Rp. 4.300.000.000,- (empat milyar tiga ratus juta rupiah) sampai dengan dibuatnya Jawaban ini, sehingga tidak benar Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020 yang dibuat Tergugat II batal demi hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas dalil gugatan PENGGUGAT hanyalah mengada – ada, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

6. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 8, karena sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata, tentang syarat sahnya perjanjian yakni :

- 1) dilakukan atas kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian,
- 2) cakap mereka yang membuat perjanjian,



- 3) adanya hal tertentu berupa perjanjian kredit dan
- 4) suatu sebab yang halal

telah terpenuhi, PENGGUGAT telah menyepakati /mengakui telah menerima uang pinjaman dari TERGUGAT I sebesar Rp. 4.300.000.000,- (empat milyar tiga ratus juta rupiah) sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam angka 1 posita gugatan, yang terdiri atas Kredit Rekening Koran Rp. 3.000.000.000,- dengan jangka waktu dan harus dilunasi tanggal 15 September 2021 serta Kredit Usaha Produktif Rp. 1.300.000.000,- yang harus dilunasi tanggal 15 September 2023, dimana pada saat Penggugat menyepakati kredit telah berumur 39 tahun, ada Akta Perjanjian Kreditnya, merupakan perjanjian timbal balik yang halal, sehingga klausula dalam Perjanjian Kredit tidaklah sepihak, karena Penggugat telah menyepakati dan menerima uang pinjaman / kredit dari TERGUGAT I sebesar Rp.4.300.000.000, (empat milyar tiga ratus juta rupiah) sebagaimana DIAKUI PENGGUGAT dalam posita angka 1 gugatan.

Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit no. 81 tanggal 15 September 2020 telah benar, karena sebagaimana diuraikan dalam :

a. Pasal 13 tentang Surat Kuasa, petikan klausul lengkapnya adalah :“.....selama DEBITUR belum melunasi seluruh hutangnya pada Bank, kuasa – kuasa tersebut tidak dapat diakhiri dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab – sebab yang ditetapkan dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara”, yang artinya kuasa tersebut tidak dapat diakhiri selama DEBITUR belum melunasi seluruh hutangnya pada Bank.

b. Pasal 17 ayat (7) huruf a dan c tentang pengikatan diri penjamin

c. Bahwa tidak benar Akta Perjanjian Kredit no. 81 bukan kesepakatan, karena apabila PENGGUGAT tidak bersepakat dengan TERGUGAT I, namun faktanya PENGGUGAT telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit dan MENERIMA UANG KREDIT dari TERGUGAT I Rp. 4.300.000.000,-, sehingga tidak benar Akta Perjanjian Kredit no. 81 cacat kehendak dan batal demi hukum, apalagi sampai dengan Jawaban *a quo* diajukan, **pinjaman PENGGUGAT kepada TERGUGAT I telah MACET dan belum terbayarkan** sebagaimana :

1) **Surat Peringatan ke 1** no. 1242/AKR.02/031/2022 tanggal 2 Agustus 2022 dari TERGUGAT I yang ditujukan kepada Penggugat atas pemberian fasilitas kredit RC Rp. 3.000.000.000,- dan per 31



Juli 2022 sisa pinjaman Rp. 3.000.000.000,- dengan kewajiban bunga dan denda Rp. 20.057.199,- serta

Surat Peringatan ke 1 no. 1241/AKR.02/031/2022 tanggal 2 Agustus 2022 dari TERGUGAT I yang ditujukan kepada Penggugat atas pemberian fasilitas kredit KUP Rp. 1.300.000.000,- dan per 31 Juli 2022 sisa pinjaman Rp. 903.924.772,- dengan kewajiban bunga dan denda Rp. 7.608.027,-.

2) Surat Peringatan ke 2 no. 1452/AKR.02/031/2022 tanggal 2 September 2022 dari TERGUGAT I yang ditujukan kepada Penggugat atas pemberian fasilitas kredit RC Rp. 3.000.000.000,- dan per 31 Agustus 2022 sisa pinjaman Rp. 3.000.000.000,- dengan kewajiban bunga dan denda Rp. 32.067.819,- serta

Surat Peringatan ke 2 no. 01452/AKR.02/031/2022 tanggal 2 September 2022 dari TERGUGAT I yang ditujukan kepada Penggugat atas pemberian fasilitas kredit KUP Rp. 1.300.000.000,- dan per 31 Agustus 2022 sisa pinjaman Rp. 903.924.772,- dengan kewajiban bunga dan denda Rp. 51.392.235,-

3) Surat Peringatan ke 3 no. 3080/AKR.02/031/2022 tanggal 4 Oktober 2022 dari TERGUGAT I yang ditujukan kepada Penggugat atas pemberian fasilitas kredit RC Rp. 3.000.000.000,- dan per 30 September 2022 sisa pinjaman Rp. 3.000.000.000,- dengan kewajiban bunga dan denda Rp. 62.367.819,- serta

Surat Peringatan ke 3 no. 3080/AKR.02/031/2022 tanggal 4 Oktober 2022 dari TERGUGAT I yang ditujukan kepada Penggugat atas pemberian fasilitas kredit Rp. 1.300.000.000,- dan per 30 September 2022 sisa pinjaman Rp. 903.924.772,- dengan kewajiban bunga dan denda Rp. 95.176.443,-

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, jelas – jelas dalil gugatan PENGUGAT hanyalah mengada – ada, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau dikesampingkan.

7. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 9 dan 10, karena dari Akta Perjanjian Kredit no. 81 tanggal 15 September 2020, telah diikuti dengan dibuatnya **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) no. 82 tanggal 15 September 2020** dari PENGUGAT, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV kepada TERGUGAT I yang dibuat TERGUGAT II, untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang PENGUGAT selaku Debitur sebesar Rp.



4.300.000.000 (empat milyar tiga ratus juta rupiah), dan telah dibuat **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) no. 217/2021 tanggal 17 Maret 2021** yang dibuat Tergugat II untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat sampai dengan jumlah Nilai Tanggungan Rp. 5.375.000.000,- atas :

- a) Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 01546 / Weroyo, seluas 2.781 m2 dengan nilai Rp. 1.705.000.000,-
- b) Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 00936 / Weroyo, seluas 3.991 m2 dengan nilai Rp. 1.195.000.000,-
- c) Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 00951 / Weroyo, seluas 2.491 m2 dengan nilai Rp. 745.000.000,-
- d) Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 00901 / Weroyo, seluas 3.424 m2 dengan nilai Rp. 1.100.000.000,-
- e) Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik no. 02130/Weroyo, seluas 1.576 m2 dengan nilai Rp. 630.000.000,-

Dan dari APHT tersebut kemudian telah diterbitkan **Sertifikat Hak Tanggungan** Peringkat Pertama no. 02579/2021 yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN/Turut Tergugat) untuk menjamin pelunasan utang hingga Rp. 5.375.000.000,- dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah atas :

- 1) SHM No. 01546 Ds.Weroyo, Kec. Kebonagung Rp. 1.705.000.000,-
- 2) SHM No. 00936 Ds.Weroyo, Kec. Kebonagung Rp. 1.195.000.000,-
- 3) SHM No. 00951 Ds.Weroyo, Kec. Kebonagung Rp. 745.000.000,-
- 4) SHM No. 00901 Ds.Weroyo, Kec. Kebonagung Rp. 1.100.000.000,-
- 5) SHM no. 02130 Ds.Weroyo, Kec. Kebonagung Rp. 630.000.000,-

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, dalil gugatan PENGUGAT hanyalah mengada – ada, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau dikesampingkan.

8. Bahwa tidak benar posita gugatan Penggugat angka 11 dan 12, karena terhadap jaminan kredit PENGUGAT yang pada saat akad Perjanjian Kredit masih atas tanah Letter C Desa no. 685 persil 48.a Klas S.II seluas



1.576m2 sedang dalam proses pensertifikatan di Kantor Pertanahan Kab. Demak, sehingga dalam Akta tertulis Hak Milik berapapun, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 01437 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kab. Demak, sambil menunggu terbit Sertifikat dan setelah terbit Sertifikat kemudian dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, dalil gugatan PENGUGAT hanyalah mengada – ada, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau dikesampingkan.

9. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 13 dan tidak benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, karena terkait biaya – biaya telah dinyatakan dengan jelas dalam Akta Perjanjian Kredit no. 81 dalam :

pasal 3 dinyatakan :

“Terhadap kredit yang diterima, Debitur dikenakan biaya sebagai berikut” :

pasal 3 angka 10 dinyatakan :

“Debitur diwajibkan membayar biaya – biaya lainnya yang akan timbul kemudian sebagai akibat dari Perjanjian kredit ini menjadi beban dan tanggung jawab Debitur dan dengan ditandatanganinya perjanjian kredit ini, maka Debitur setuju menguasakan kepada Bank untuk mendebet serta mengkredit rekening Debitur guna pembayaran biaya – biaya yang timbul dari perjanjian kredit “.

pada pasal 11 dinyatakan :

“..... Debitur juga diwajibkan untuk membayar segala biaya yang mungkin ada sehubungan dengan perjanjian ini serta perjanjian – perjanjian, akta – akta dan surat lain yang berkaitan dengan perjanjian ini baik yang dibuat secara notariil maupun dibawah tangan, termasuk tidak terbatas pada:

a. Biaya pembuatan Akta Pengakuan Hutang dengan pemberian Jaminan ini dengan perjanjian – perjanjian aksesoirnya”.

Berdasarkan ketentuan pasal 3 angka 10 dan pasal 11 Akta Perjanjian Kredit no. 81 tersebut TERGUGAT I berhak memotong pencairan kredit PENGUGAT untuk biaya administrasi kredit, biaya notaris dan biaya asuransi sebagai biaya pinjaman kredit PENGUGAT, dan tidak benar sebagai perbuatan melawan hukum.



Oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT hanyalah mengada – ada, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau dikesampingkan.

10. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 14 dan tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 15, karena klausula dalam Akta Perjanjian Kredit no. 81 pada: pasal 3 dinyatakan :

“Terhadap kredit yang diterima, Debitur dikenakan biaya sebagai berikut” :

pasal 3 angka 9 dinyatakan :

“Penjaminan Asuransi Kredit dari Perum Jamkrindo (Jaminan Kredit Indonesia) dan Asuransi Kebakaran”.

pasal 9 angka 1 dinyatakan :

“Selama perjanjian ini berlangsung atau hutang Debitur belum dilunasi, maka Debitur dan atau Penjamin diwajibkan dan dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk mengasuransikan diri Debitur dalam bentuk asuransi jiwa kredit dan mengasuransikan Barang Jaminandst”

pasal 16 ayat (1) dinyatakan :

“Debitur bersedia menjadi peserta Asuransi Jiwa dari Askrindo”, sehingga tidak benar diartikan menjadi “TERGUGAT I turut menjual produk Asuransi Askrindo”, karena fakta hukumnya TERGUGAT I tidak menjual produk Asuransi Askrindo kepada PENGGUGAT, hanya menyatakan kepada Debitur bersedia menjadi peserta Asuransi Jiwa dari Askrindo, oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang demikian tidak dapat dibenarkan, karena tidak benar TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak berdasar hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, dalil gugatan PENGGUGAT sangatlah mengada – ada, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan untuk ditolak atau dikesampingkan.

11. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 16 dan 17 yang tidak berdasar hukum, karena sesuai Akta Perjanjian Kredit no. 81 pasal 9 angka 1 yang menyatakan :

“Selama perjanjian ini berlangsung atau hutang Debitur belum dilunasi, maka Debitur dan /atau PENJAMIN diwajibkan memberi kuasa kepada Bank untuk mengasuransikan Debitur dalam asuransi Jiwa Kredit dan mengasuransikan BARANG JAMINAN dalam bentuk asuransi kebakaran dan / atau asuransi kerugian pada perusahaan asuransi



yang disetujui Bank, dengan nilai pertanggungan sesuai ketentuan Bank dalam jangka waktu sesuai pasal 2 perjanjian, dan premi yang timbul menjadi tanggungan Debitur, serta Bank berhak dan diberi kuasa oleh Debitur untuk mendebet rekening Debitur pada Bank sejumlah premi serta biaya – biaya lain yang harus dibayar, sedangkan dalam Polisnya harus ditunjuk bahwa Bank adalah yang berhak atas uang santunan/ganti kerugiannya”.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit tersebut jelas – jelas dinyatakan Polis Asuransi adalah hak Bank /TERGUGAT I, sehingga dengan TERGUGAT I tidak menyerahkan Polis Asuransi kepada PENGGUGAT sebelum hutang lunas, tidak benar sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, dalil gugatan PENGGUGAT sangatlah mengada – ada, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan untuk ditolak atau dikesampingkan.

12. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 18, tidak ada penyelundupan hukum dalam Akta Perjanjian Kredit no. 81, karena untuk mengamankan TERGUGAT I sebagai Kreditur yang telah memberikan pinjaman uang/kredit kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 4.300.000.000,-, (empat milyar tiga ratus juta rupiah) tentunya TERGUGAT I ingin pinjamannya aman, PENGGUGAT dapat mengembalikan pinjamannya sesuai jangka waktu **yang telah disepakati** dan ditandatanganinya, sehingga sesuai Akta Perjanjian Kredit no. 81 hak Kreditur adalah dengan cara memberikan :

- Kuasa mendebet rekening atas pembayaran angsuran (pasal 7) yang ringkasan petikan klausulnya “.....Pembayaran angsuran bulanan dapat didebet Bank pada rekening Debitur, dan untuk keperluan tersebut Debitur memberi kuasa kepada Bank untuk mendebet rekening tersebut”
- Kuasa mengasuransikan diri Debitur dan mendebet rekening biaya premi (pasal 9 ayat (1) yang petikan klausulnya “Selama hutang Debitur belum dilunasi, Debitur / Penjamin wajib memberi kuasa kepada Bank untuk mengasuransikan diri Debitur dalam bentuk asuransi jiwa kredit dan mengasuransikan barang jaminan”
- Kuasa mengubah Polis Asuransi dengan bankers clause, agar bank menjadi pihak yang berhak (pasal 9 ayat (2) yang petikan klausulnya “.....Debitur/Penjamin memberi kuasa kepada Bank untuk



mengubah polis dengan mencantumkan bankers clause untuk kepentingan Bank agar Bank menjadi pihak yang berhak

- Kuasa menjual barang jaminan (pasal 12 ayat (2) yang petikan klausulnya *".....Bank berhak melaksanakan penjualan dihadapan yang berwenangmenerima uang penjualan itu, hasil mana Bank berhak memperhitungkan hasil tersebut dengan hutang Debitur kepada Bank"*

- Kuasa Pengosongan Barang Jaminan (pasal 13) yang petikan klausulnya *".....apabila Debitur dan/atau Penjamin tidak atau belum mengosongkan barang Jaminan, maka dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk mengosongkan Barang Jaminan tersebut"*

Karena dengan belum dilunasinya hutang / pinjaman Penggugat sebagai Debitur kepada TERGUGAT I, TERGUGAT I harus memperoleh kepastian pelunasannya dengan cara pemberian janji Penggugat kepada TERGUGAT I.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, dalil gugatan Penggugat sangatlah mengada – ada, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan untuk ditolak atau dikesampingkan.

13. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 19, karena terhadap isi Akta Perjanjian Kredit no. 81 adalah menjadi hak Para Pihak yang ada dalam perjanjian tersebut yang disepakati kedua belah pihak, Penggugat telah setuju terhadap isi perjanjian, oleh karenanya Penggugat menerima dan menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 4.300.000.000,-, (empat milyar tiga ratus juta rupiah) sehingga tidak benar sebagai Perbuatan Melawan Hukum, justru sebaliknya PENGGUGATLAH yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerima, menikmati dan menggunakan kredit dari Tergugat I dan MACET, karena tidak melaksanakan isi Akta Perjanjian Kredit no. 81.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas dalil gugatan Penggugat hanyalah mengada – ada, oleh karenanya gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

14. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 20 dan 25, karena kuasa mutlak adalah *"kuasa yang mengandung unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa"* sebagaimana Instruksi Mendagri no. 14 tahun 1982, sedangkan kuasa dalam pasal 5 angka 3 Akta Perjanjian Kredit no. 81



adalah kuasa dari Debitur / Penggugat kepada Tergugat I yang menyatakan bahwa *"Debitur menyetujuimemberi kuasa kepada Bank yang tidak dapat ditarik kembali sebelum seluruh hutangnya kepada Bank dilunasi....."* bukanlah kuasa mutlak, berbeda dengan kuasa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1813 KUH Perdata yang menyebutkan *"dengan meninggalnya salah satu pihak, maka pemberian kuasa secara otomatis berakhir dan tidak dilanjutkan oleh ahli waris"*. Oleh karenanya kuasa sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit no. 81 adalah kuasa yang halal dan sah, bukan kuasa mutlak.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas dalil gugatan Penggugat hanyalah mengada – ada, oleh karenanya gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

15. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 21, justru sebaliknya TERGUGAT I lah yang dirugikan, karena bila Penggugat hendak menjual sebagian sertifikat jaminan kredit ya diproses sesuai ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian, karena sudah menerima uang pinjamannya, seharusnya menerima pula konsekwensi untuk mengembalikan hutangnya kepada Tergugat I.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas dalil gugatan penggugat hanyalah mengada – ada, oleh karenanya gugatan penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

16. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 22, 23, 24 karena klausula dalam pasal 17 angka 4 halaman 29 Akta Perjanjian Kredit no. 81 adalah mengenai penyelesaian perselisihan, khususnya pada angka 4 adalah terkait pemilihan domisili hukum, yang tidak membatasi hak Bank/Tergugat I, sekaligus untuk menuntut pelaksanaan eksekusi terhadap Debitur/penggugat/Penjamin terkait hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga bukan perbuatan melawan hukum, justru sebaliknya, Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi/melanggar ketentuan – ketentuan dalam Perjanjian Kredit, antara lain pada pasal 7 yang menyatakan :*"....Fasilitas Kredit Rekening Koran, angsuran pokok dibayar saat tanggal jatuh tempo dan bunga dibayar setiap bulan Rp. 19.375.667,- dan hutang harus sudah dilunasi selambat – lambatnya tanggal 15 September 2021"* dan *"Fasilitas Kredit Usaha Produktif, angsuran pokok dan bunga dibayar setiap bulan Rp. 26.049.333,- dan hutang harus sudah dilunasi selambat – lambatnya tanggal 15 September 2023"*.

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan PENGGUGAT tidak membayar pinjaman/kredit/hutang kepada TERGUGAT I sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana adanya SURAT PERINGATAN 1, SURAT PERINGATAN 2, SURAT PERINGATAN 3 yang diuraikan dalam Jawaban no. 6.

Dalil gugatan PENGGUGAT hanyalah mengada – ada, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

17. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 27 karena Akta Perjanjian Kredit no. 81 tanggal 15 September 2020, Penggugat telah sepakat dan menyetujui Akta Perjanjian Kredit no. 81 tanggal 15 September 2020, yang ditanda tangani dengan sadar oleh Penggugat, Penggugat cakap hukum, sehingga syarat perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi, oleh karenanya tidaklah benar Akta Perjanjian Kredit no. 81 tanggal 15 September 2020 yang dibuat Tergugat II batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil posita dan petitum Gugatan Penggugat *a quo* adalah **dalil yang mengada – ada, tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum**, oleh karenanya sangat berdasar dan beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat *a quo* untuk **ditolak** atau setidaknya – tidaknya di kesampingkan.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, **Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* memutuskan** sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
3. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara *a quo*.

Atau :

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

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapinya dengan mengajukan Replik secara tertulis, dan atas Replik dari Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah menanggapinya dengan mengajukan Duplik secara tertulis, yang selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian dari para pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Marpuah, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Grosse Salinan/Turunan Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020 diberi tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Grosse Salinan/Turunan Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020 diberi tanda bukti T1,T2 – 1;
2. Foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan nomor 82 diberi tanda bukti T1,T2 – 2;
3. Fotocopy Akta pemberian Hak Tanggungan nomor 217/2021 diberi tanda bukti T.1,T2 – 3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 02579/2021 diberi tanda bukti T1.T2 – 4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 01546 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak diberi tanda bukti T1.T2 – 5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor : 00936 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, diberi tanda bukti T1,T.2 – 6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor : 00951 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, diberi tanda bukti T1,T.2 – 7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor : 00901 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, diberi tanda bukti T1,T.2 – 8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor : 02130 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, diberi tanda bukti T1,T.2 – 9;

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Surat Peringatan 1 tanggal 2 Agustus 2022 diberi tanda bukti T1,T2 – 10.a;
11. Fotocopy Surat Peringatan ke 1 tanggal 2 Agustus 2022 diberi tanda bukti T1,T2 – 10.b;
12. Fotocopy Surat Peringatan ke 2 tanggal 2 September 2022 diberi tanda bukti T1,T2 – 11.a;
13. Fotocopy Surat Peringatan ke 2 tanggal 2 September 2022 diberi tanda bukti T1,T2 – 11.b;
14. Fotocopy Surat Peringatan ke 3 tanggal 4 Oktober 2022 diberi tanda bukti T1,T2 – 12.a;
15. Fotocopy Surat Peringatan ke 3 tanggal 4 Oktober 2022 diberi tanda bukti T1,T2 – 12.b
16. Fotocopy Rekap Pinjaman per Agustus 2023 diberi tanda bukti T.1,T.2-13;
17. Fotocopy / cetak screenshot Whatsapp diberi tanda bukti T.1.T.2 – 14;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.1.T.2 – 14 berupa fotokopi dari foto layar whatsapp telepon seluler;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Para Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 19 Januari 2024 di wilayah Kelurahan/Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak dengan dihadiri para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 6 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk

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)



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang didalamnya memuat tentang

1. Bahwa gugatan Penggugat OBSCUUR LIBEL;

Bahwa pada posita Penggugat mendalilkan Penggugat sebagai Debitur Bank Jateng dengan pinjaman kredit Rp. 4.300.000,00 (empat milyar tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan 5 Sertifikat dan diikat dengan Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020, dengan Narwito sebagai Tergugat III serta Ella Maulida Hidayah sebagai Tergugat IV, padahal Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV kedudukannya adalah sama sebagai debitur / penjamin sehingga didalam petitum gugatan tidak ada satupun yang dituntut Penggugat terhadap Tergugat III dan Tergugat IV, oleh karenanya antara posita dengan petitum tidak bersesuaian, menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas atau obscur libel.

2. Bahwa Gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA

Bahwa kedudukan Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV dalam pemberian kredit oleh Tergugat I / Bank Jateng kepada Penggugat, kedudukan Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV adalah bersama – sama sebagai Debitur / Penjamin Kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020 yang dibuat Tergugat II, namun yang ditarik sebagai Tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid) karena kedudukan Tergugat III, Tergugat IV dan Penggugat adalah sama, namun dalam perkara a quo Tergugat III dan Tergugat IV berada pada posisi yang dituntut / berlawanan, sehingga dalam petitum tidak ada yang dituntut Penggugat kepada Tergugat III dan Tergugat IV;

Bahwa dengan memposisikan Tergugat III dan Tergugat IV pada posisi yang dituntut Penggugat, tentu tidak dapat dibenarkan, karena berkedudukan yang sama sebagai Debitur/ Penjamin, dan faktanya didalam petitum Penggugat tidak menuntut apapun dari Tergugat III atau Tergugat IV. Dengan kekeliruan menempatkan pihak dalam gugatan a quo menjadikan gugatan error in persona;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan eksepsi yang diajukan oleh oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, alasan eksepsi ini telah masuk dalam pokok perkara dan membutuhkan pembuktian lebih lanjut, sehingga eksepsi yang diajukan oleh oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut harus ditolak dan dibuktikan bersama dengan pokok perkara;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana termuat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bantahan sebagaimana termuat dalam jawabannya, yang mana dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang telah diakui oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa antara kedua belah pihak adalah apakah benar Para Tergugat telah merugikan Penggugat karena telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa :

1. Bahwa Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 dimana Penggugat berkedudukan sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dikarenakan salah menyebut Tergugat III dan Tergugat IV (istri dari Tergugat III) sebagai PENERIMA KREDIT/DEBITUR karena seharusnya Tergugat III dan Tergugat IV (istri dari Tergugat III) adalah penjamin kredit milik Penggugat dengan meminjamkan sertifikatnya untuk menjadi jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I dan menjadi Batal Demi Hukum;
2. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tidak disebutkan Penggugat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II, sehingga terhadap barang jaminan dalam perjanjian kredit ini tidak dapat dipasang Hak Tanggungan;
3. Bahwa dalam pencairan kredit Penggugat tidak lagi utuh, hal ini dikarenakan pencairan kredit telah dipotong oleh Tergugat I untuk biaya biaya kredit diantaranya yaitu admin kredit, biaya notaris dan biaya asuransi sehingga atas pemotongan pencairan kredit Penggugat tersebut maka Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa Tergugat I turut menjual produk Asuransi Askrindo tanpa memberikan penjelasan kepada Penggugat (tertanggal 15 September 2020, pasal 16 ayat 1), Penggugat hanya diwajibkan tanda tangan semua berkas kredit di depan Pejabat Bank (Tergugat I) dan Notaris (Tergugat II), tidak ada petugas/staf dari Perusahaan Asuransi Askrindo sehingga atas perbuatan Tergugat I yang menjual produk di luar kewenangannya yaitu sebagai Perbankan/Bank/Bank Umum yaitu

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



produk asuransi Askrindo kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tersebut terdapat penyelundupan hukum dimana perjanjian pokoknya adalah hutang (kredit) tetapi didalamnya terdapat perjanjian tambahan yang berupa pemberian kuasa-kuasa yang diberikan kepada kreditur yaitu:

- Kuasa Mendebet Rekening terdapat dalam Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Mengasuransikan Diri Debitur terdapat dalam Pasal 9 Ayat (1) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Mendebet Rekening Debitur terdapat dalam Pasal 9 Ayat (1) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Mengubah Polis Asuransi terdapat dalam Pasal 9 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Menjual barang jaminan terdapat dalam Pasal 12 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Pengosongan Barang Jaminan terdapat dalam Pasal 13 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;

adanya kuasa-kuasa yang menjadi satu bagian dalam perjanjian kredit jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Bahwa dalam Pasal 5 ayat (3) Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “perjanjian ini sekaligus memberikan kuasa kepada Tergugat I yang **tidak dapat ditarik kembali** sebelum hutangnya lunas”, hal tersebut menjadikannya surat kuasa mutlak, dimana atas surat kuasa yang mengandung unsur “tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa”. Sesuai dengan pasal 1813 KUHP, salah satu alasan berakhirnya pemberian kuasa adalah apabila pemberi kuasa menarik kembali kuasanya, hal ini sangat merugikan Penggugat yang hendak menjual sebagian sertifikat jaminan kredit yang berada pada Tergugat I yang



mana uang penjualan untuk digunakan melunasi sebagian kredit menjadi tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan segala dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk mendukung dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa Bukti P-1 dan P-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa Bukti T.1.T.2 – 1 sampai dengan T.1.T.2 – 14

Menimbang, bahwa dari alat-alat Bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas, maka untuk membuktikan mengenai pokok permasalahan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan nilai dan kekuatan pembuktian dari masing-masing alat bukti yang diajukan para pihak, dan tentu saja harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga permasalahan dalam perkara ini dapat menjadi jelas dan terang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah menyangkal dalil gugatan Penggugat, maka Penggugat haruslah terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya kemudian diikuti oleh Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya (pasal 163 HIR/pasal1865 BW);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan bahwa :

1. Bahwa Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 dimana Penggugat berkedudukan sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dikarenakan salah menyebut Tergugat III dan Tergugat IV (istri dari Tergugat III) sebagai PENERIMA KREDIT/DEBITUR karena seharusnya Tergugat III dan Tergugat IV (istri dari Tergugat III) adalah penjamin kredit milik Penggugat dengan meminjamkan sertifikatnya untuk menjadi jaminan kredit Penggugat maka menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah :

- kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu pokok persoalan tertentu;
- suatu sebab yang tidak terlarang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika syarat subjektif (syarat sah perjanjian poin pertama dan kedua) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan, sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek dari perjanjian, apabila syarat objektif (syarat sah perjanjian poin ketiga dan keempat) yang tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi, sedangkan apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan pertama di atas tidak termasuk dalam salah satu dari syarat sah perjanjian, khususnya syarat objektif, maka alasan yang diuraikan oleh Penggugat tidak menjadikan batal demi hukum terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan pokok permasalahan yang pertama;

2. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tidak disebutkan Penggugat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II, sehingga terhadap barang jaminan dalam perjanjian kredit ini tidak dapat dipasang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020, telah diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 82 tanggal 15 September 2020 dari Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat I yang dibuat Tergugat II, untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur sebesar Rp4.300.000.000,00 (empat milyar tiga ratus juta rupiah), dan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 217/2021 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat Tergugat II untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat sampai dengan jumlah Nilai Tanggungan Rp.5.375.000.000,00 (lima milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atas:

- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 01546 / Werdoyo, seluas 2.781 m2 dengan nilai Rp. 1.705.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima juta rupiah);
- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 00936 / Werdoyo, seluas 3.991 m2 dengan nilai Rp. 1.195.000.000,00 (satu milyar seratus Sembilan puluh lima juta rupiah);

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk

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)



- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 00951 / Werdoyo, seluas 2.491 m2 dengan nilai Rp. 745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah);
- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 00901 / Werdoyo, seluas 3.424 m2 dengan nilai Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);
- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 02130/Werdoyo, seluas 1.576 m2 dengan nilai Rp. 630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah)

kemudian dari APHT tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02579/2021 yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN/Turut Tergugat) untuk menjamin pelunasan utang hingga Rp. 5.375.000.000,00 (lima milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah didukung dengan bukti surat T1,T2 – 2 yaitu Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan nomor 82 tanggal 15 September 2020, bukti surat T1,T2 – 3 yaitu Akta pemberian Hak Tanggungan nomor 217/2021, bukti T.1,T2 – 4 yaitu Sertifikat Hak Tanggungan nomor 02579/2021, bukti T1.T2 – 5 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 01546 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, bukti T1.T2 – 6 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor : 00936 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, bukti T1,T2 – 7 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor : 00951 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, bukti T1,T2 – 8 Sertifikat Hak Milik nomor : 00901 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, dan bukti T1,T2 – 9 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor : 02130 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, dengan demikian telah terang benderang bahwa Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020 antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II, telah diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 82 tanggal 15 September 2020 dari Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat I yang dibuat Tergugat II, untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur sebesar Rp4.300.000.000,00 (empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar tiga ratus juta rupiah), dan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 217/2021 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat Tergugat II untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat, maka dengan demikian pembebanan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Penggugat sebesar Rp4.300.000.000,00 (empat milyar tiga ratus juta rupiah), yang untuk itu telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 217/2021 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat Tergugat II bukanlah perbuatan yang melanggar hukum, oleh karenanya pokok permasalahan ke dua ini pun tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat;

3. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa ke tiga, keempat dan kelima secara bersamaan sebagai berikut :

- Bahwa pencairan kredit Penggugat tidak lagi utuh, dikarenakan pencairan kredit telah dipotong oleh Tergugat I untuk biaya-biaya kredit diantaranya yaitu admin kredit, biaya notaris dan biaya asuransi, atas pemotongan pencairan kredit Penggugat tersebut maka Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Tergugat I turut menjual produk Asuransi Askrindo tanpa memberikan penjelasan kepada Penggugat (tertanggal 15 September 2020, pasal 16 ayat 1), Penggugat hanya diwajibkan tanda tangan semua berkas kredit di depan Pejabat Bank (Tergugat I) dan Notaris (Tergugat II), tidak ada petugas/staf dari Perusahaan Asuransi Askrindo sehingga atas perbuatan Tergugat I yang menjual produk di luar kewenangannya yaitu sebagai Perbankan/Bank/Bank Umum yaitu produk asuransi Askrindo kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tersebut terdapat penyelundupan hukum dimana perjanjian pokoknya adalah hutang (kredit) tetapi didalamnya terdapat perjanjian tambahan yang berupa pemberian kuasa-kuasa yang diberikan kepada kreditur yaitu:
 - Kuasa Mendeбет Rekening terdapat dalam Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
 - Kuasa Mengasuransikan Diri Debitur terdapat dalam Pasal 9 Ayat (1) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk

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)



- Kuasa Mendebet Rekening Debitur terdapat dalam Pasal 9 Ayat (1) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Mengubah Polis Asuransi terdapat dalam Pasal 9 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Menjual barang jaminan terdapat dalam Pasal 12 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;
- Kuasa Pengosongan Barang Jaminan terdapat dalam Pasal 13 Ayat (2) Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020;

adanya kuasa-kuasa yang menjadi satu bagian dalam perjanjian kredit jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap ketiga uraian Penggugat yang mengakibatkan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

- adanya perbuatan melawan hak;
- adanya kesalahan;
- adanya kerugian;
- adanya hubungan kausal antara kerugian dan kesalahan;

Bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P-2, demikian juga Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti T1,2—1 berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tanggal 15 September 2020, yang setelah Majelis Hakim cermati di dalam Akta Perjanjian tersebut termuat juga mengenai “biaya-biaya lainnya” , yang menyebutkan bahwa “Debitur diwajibkan untuk membayar segala biaya yang mungkin ada sehubungan dengan perjanjian ini serta perjanjian-perjanjian, akta-akta dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perjanjian perjanjian ini baik yang dibuat secara notarial maupun dibawah tangan dan seterusnya” (Pasal 11);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 9 Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 telah diatur secara jelas mengenai Asuransi, demikian juga pada Pasal 16 Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020, juga telah menyebutkan : “ Debitur bersedia menjadi peserta Asuransi Jiwa dari ASKRINDO”, hal tersebut



telah menjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Otentik, dengan demikian bukanlah merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 tersebut terdapat penyelundupan hukum dimana perjanjian pokoknya adalah hutang (kredit) tetapi didalamnya terdapat perjanjian tambahan yang berupa pemberian kuasa-kuasa yang diberikan kepada kreditur, bahwa dalam pasal-pasal Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tanggal 15 September 2020, telah disebutkan :

- Pasal 7 : “Pembayaran angsuran bulanan tersebut dapat langsung didebet oleh Bank pada rekening Debitur yang ada di Bank...” dan seterusnya;
- Pasal 9 : “Selama perjanjian ini berlangsung, atau hutang Debitur belum dilunasi, maka Debitur dan/atau Penjamin diwajibkan dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk mengasuransikan diri Debitur dalam bentuk asuransi jiwa kredit dan mengasuransikan Barang Jaminan sepanjang dapat diasuransikan...” dan seterusnya termasuk pemberian kuasadari Debitur kepada Bank untuk mendebit rekening Debitur pada Bank sejumlah premi asuransi...” dan seterusnya;
- Pasal 9 angka 2 : “Apabila Barang Jaminan tersebut oleh Debitur dan/atau Penjamin telah diasuransikan dan telah mendapatkan persetujuan dari Bank, maka Debitur dan/atau Penjamin dengan ini memberikan Kuasa kepada Bank untuk mengubah Polis yang bersangkutan dengan mencantumkan Banker’s Clause dalam Polisnya, untuk kepentingan Bank...” dan seterusnya, tetunya hal tersebut untuk melindungi kepentingan hukum pihak Bank sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kepada Debitur apabila terjadi sesuatu terhadap kredit dan jaminannya, apabila dibaca & dicermati lebih lanjut, terdapat frasa yang menyatakan : “Uang santunan/ganti kerugian itu oleh Bank diperhitungkan dengan hutang Debitur kepada Bank dan bila terdapat kelabihannya akan dikembalikan kepada Debitur dan/atau penjamin....” dan seterusnya, dengan demikian point perjanjian mengenai Debitur memberikan Kuasa pada Kreditur untuk mengasuransikan dirinya dan jaminannya serta pengubahan Polis bila Debitur telah mengasuransikan diri dan jaminannya dan

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



telah mendapat persetujuan dari Bank/Kreditur, bukanlah merupakan perbuatan yang melanggar kepentingan pihak Debitur;

- Pasal 12 angka 2 : menyebutkan tentang Kuasa Menjual barang jaminan yang diberikan kepada Kreditur/Bank apabila Debitur tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam hal pembayaran hutang pokok, bunga dan lain sebagainya sebagaimana telah diperjanjikan; hal inipun tentunya untuk melindungi kepentingan hukum pihak Bank sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kepada Debitur bilamana Debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan;
- Pasal 13 : Kuasa Pengosongan Barang Jaminan yang diberikan kepada Kreditur apabila Debitur melalaikan kewajibannya dan mengakibatkan Debitur untuk melunasi dengan seketika dan sekaligus seluruh sisa hutangnya berikut bunga dan biaya lainnya, demikian juga frasa pada pasal 13 ini, ditujukan untuk melindungi kepentingan hukum pihak Bank sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kepada Debitur bilamana Debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa kuasa-kuasa yang diterima oleh Kreditur/pihak Bank yang disebutkan dalam dalil gugatan Penggugat di atas, telah termuat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tanggal 15 September 2020 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV oleh dan dihadapan Tergugat II, hal tersebut telah menjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Otentik, dengan demikian hal tersebut bukanlah merupakan perbuatan yang melawan hukum;

4. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa keberatan Penggugat bahwa dalam Pasal 5 ayat (3) Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tertanggal 15 September 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “perjanjian ini sekaligus memberikan kuasa kepada Tergugat I yang **tidak dapat ditarik kembali** sebelum hutangnya lunas”, hal ini dinilai Penggugat sangat merugikan Penggugat yang hendak menjual sebagian sertifikat jaminan kredit yang berada pada Tergugat I yang mana uang penjualan untuk digunakan melunasi sebagian kredit menjadi tidak dapat dilakukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan Majelis Hakim pada dalil Gugatan Penggugat tentang keberatan Penggugat dengan dibebankannya Hak Tanggungan pada tanah yang dijadikan jaminan oleh Penggugat, dimana Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020, telah diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 82 tanggal 15 September 2020 dari Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat I yang dibuat Tergugat II, untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur sebesar Rp4.300.000.000,00 (empat milyar tiga ratus juta rupiah), dan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 217/2021 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat Tergugat II untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat sampai dengan jumlah Nilai Tanggungan Rp. 5.375.000.000,00 (lima milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atas obyek Hak Tanggungan sebagai berikut :

- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 01546 / Weroyo, seluas 2.781 m2 dengan nilai Rp. 1.705.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima juta rupiah);
- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 00936 / Weroyo, seluas 3.991 m2 dengan nilai Rp. 1.195.000.000,00 (satu milyar seratus Sembilan puluh lima juta rupiah);
- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 00951 / Weroyo, seluas 2.491 m2 dengan nilai Rp. 745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah);
- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 00901 / Weroyo, seluas 3.424 m2 dengan nilai Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);
- Obyek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 02130/Weroyo, seluas 1.576 m2 dengan nilai Rp. 630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah)

kemudian dari APHT tersebut telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02579/2021 yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN/Turut Tergugat) untuk menjamin pelunasan utang hingga Rp. 5.375.000.000,00 (lima milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk

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)



tersebut dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah didukung dengan bukti surat T1,T2 – 2 yaitu Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan nomor 82 tanggal 15 September 2020, bukti surat T1,T2 – 3 yaitu Akta pemberian Hak Tanggungan nomor 217/2021, bukti T.1,T2 – 4 yaitu Sertifikat Hak Tanggungan nomor 02579/2021, bukti T1.T2 – 5 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 01546 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, bukti T1.T2 – 6 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor : 00936 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, bukti T1,T.2 – 7 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor : 00951 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, bukti T1,T.2 – 8 Sertifikat Hak Milik nomor : 00901 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, dan bukti T1,T.2 – 9 yaitu Sertifikat Hak Milik nomor : 02130 Desa Werdoyo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, dengan demikian telah terang benderang bahwa Akta Perjanjian Kredit nomor 81 tanggal 15 September 2020 antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II, telah diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 82 tanggal 15 September 2020 dari Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat I yang dibuat Tergugat II, untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur sebesar Rp4.300.000.000,00 (empat milyar tiga ratus juta rupiah), dan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 217/2021 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat Tergugat II untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat, maka dengan demikian pembebanan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Penggugat sebesar Rp4.300.000.000,00 (empat milyar tiga ratus juta rupiah), yang untuk itu telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 217/2021 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat Tergugat II;

Menimbang, bahwa pembebanan Hak Tanggungan sebagai salah satu perjanjian penjaminan yang bertujuan untuk memberikan jaminan keamanan bagi Kreditur, pemegang Hak Tanggungan mendapatkan hak untuk menjual langsung obyek tanah yang dijadikan jaminan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :



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

Menimbang, bahwa perjanjian penjaminan bersifat *accessoir* dari perjanjian pokoknya, maka perjanjian penjaminan memiliki akibat hukum sebagai berikut :

- a. Ada dan hapusnya perjanjian tambahan / *accessoir* bergantung pada perjanjian pokoknya;
- b. Jika perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian tambahan / *accessoir* juga batal;
- c. Jika perjanjian pokoknya beralih, maka perjanjian tambahan / *accessoir* juga akan beralih;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terang benderang bahwa Tergugat I sebagai kreditur yang juga sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual langsung obyek tanah yang dijadikan jaminan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* tidak dapat hapus dengan sendirinya tanpa terlebih dulu hapusnya perjanjian pokoknya, dalam hal ini adalah pelunasan kredit sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 81 tanggal 15 September 2020, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Kuasa yang diterima oleh Tergugat I yang berkaitan dengan perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit Nomor 81 tanggal 15 September 2020 tidak dapat berakhir sampai dengan Penggugat yang berkedudukan sebagai Debitur melakukan pelunasan hutang bukanlah merupakan perbuatan yang melanggar hak Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari pokok-pokok sengketa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di atas berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat tidak satupun yang dapat dibuktikan oleh Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak, dengan demikian Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat juga harus tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum secara terperinci dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditolak untuk seluruhnya dan Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka besarnya biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat, yang besarnya sebagaimana ditentukan sebagai amar putusan.

Memperhatikan ketentuan HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.901.000,00 (Empat Juta Sembilan Ratus Satu Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2024, oleh kami, Lusi Emmi Kusumawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Misna Febriny, S.H., M.H., dan Obaja David J.H. Sitorus, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk tanggal 12 September 2023, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 19 Maret 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Antonius Horeg Yudo Nugroho, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Misna Febriny, S.H., M.H.

Lusi Emmi Kusumawati, S.H., M.H.

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dmk



Obaja David J.H Sitorus, S.H.

Panitera Pengganti,

Antonius Horeg Yudo Nugroho, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya pemberkasan/ATK	:	Rp.75.000,00;
3.....B	:	Rp.196.000,00;
biaya panggilan	:	
4.....P	:	Rp.60.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp.4.520.000,00;
emeriksaan setempat	:	
6.....R	:	Rp.10.000,00;
edaksi	:	
7. Materai	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp.4.901.000,00;
(empat juta sembilan ratus satu ribu rupiah)		