



**PUTUSAN**

**Nomor 267/PDT/2020/PT SMG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**Eldy Noorkaya**, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada 9 A/46 Ngelo, RT 002/ RW 008, Kelurahan/Desa Ngelo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, **sebagai Penggugat I**;

**K i s w a t i**, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada 9 A/46 Ngelo, RT 002/ RW 008, Kelurahan/Desa Ngelo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, **sebagai Penggugat II**;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H.,M.Sc., Sigit Riyanto, S.H. dan kawan-kawan, kesemuanya Advokat yang beralamat di Law Office Rinanto Suryadhimirtha Associates, Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C Nomor 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora Register perkara Nomor : 84/SK/Pdf./Pid.2020/PN.Bla tertanggal 6 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Pemanding semula Para Penggugat**;

**L a w a n :**

**PT. Bank Negara Republik Indonesia (Persero) Tbk**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, **c.q PT Bank Negara Republik Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Utama Cepu** beralamat di Jalan Pemuda Nomor 75 Cepu;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Adil Maulana, S.H.,M.H.,LL.M dan-kawan-kawan pegawai PT Bank Negara Indonesia, berdasarkan surat

*Hal 1 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG.*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa khusus Nomor: WSM/7.1/23 tanggal 3 Desember 2019, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora Register perkara Nomor : 169/SK/Pdt./Pid/2019/PN.Bla tertanggal 5 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

**Wahyu Widiastuti, S.H. (Notaris – PPAT)**, beralamat di Jalan Pramuka Nomor 4, Megal, Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah 58311, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

**Liembang Priyadi Daljono, S.H. (Notaris – PPAT)**, beralamat di Jalan Alun-Alun Blora Nomor 5, Kauman, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, Jawa Tengah 58213, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

**Erly Maida, S.H., M.Kn. (Notaris – PPAT)**, bertempat tinggal di jalan Pemuda No.71 B, Cepu, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah 58112, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;**

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang**, beralamat di Gedung Keuangan Negara Semarang II, Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Dadapsari, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, 50412;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kamidi, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang, berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-3449/WKN.09/KNL.01/2019 tanggal 9 Desember 2019 dan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-17/MKN.09/KNL.01/2020 tanggal 19 Pebruari 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora Register perkara Nomor : 45/SK/Pdt./Pid/2020/PN.Bla tertanggal 20 Pebruari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;**

*Hal 2 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



**Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Blora**

yang beralamat di jalan Nusantara, Jetis, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, Jawa Tengah 58214;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukur, A. Ptnh., M.H., dan kawan-kawan, kesemuanya Pegawai pada Kantor BPN Kabupaten Blora, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1862/Sku-33.16 MP.02.01/XI/2019 tanggal 12 Nopember 2019, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora Register perkara Nomor : 149/SK/Pdt./Pid/2019/PN.Bla tertanggal 14 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 15 Juni 2020 Nomor 267/PDT/2020/PN SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 5 November 2019 dengan Register Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Bla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 2016/106 tanggal 13 Mei 2016 dengan Tergugat dengan pinjaman Rp300.000.000,00 (Tiga ratus juta Rupiah) untuk Kredit Modal Kerja Rekening Koran dengan tujuan tambahan modal kerja perdagangan barang elektronik dan *spare part* kendaraan roda dua, jangka waktu tanggal 13 Mei 2016 sampai dengan tanggal 12 Mei 2017, bunga 11% (sebelas persen) per tahun yang dihitung dari baki debet, denda 5% (lima persen) per tahun yang dihitung dari jumlah yang tertunggak;
2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas dengan klausul pasal 24 bab Hak Bank untuk Mengalihkan Kredit dinyatakan : “ ... Bank/ Tergugat setiap saat berdasarkan pertimbangannya sendiri dan tanpa perlu mendapat persetujuan terlebih dahulu dari penerima kredit/ Para Penggugat, berhak untuk mengalihkan tagihan/ piutang Bank/ Tergugat kepada penerima kredit/ Para Penggugat yang timbul berdasarkan perjanjian kredit ini kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank/ Tergugat ... (ayat 1) “, serta klausul pasal 25

*Hal 3 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



bab Hak Bank untuk Mengakhiri Jangka Waktu Kredit dinyatakan :  
“Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit ini, Bank/ Tergugat dapat mengakhiri jangka waktu kredit dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga penerima kredit/ Para Penggugat wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh utangnya dalam tenggat waktu yang ditetapkan oleh Bank/ Tergugat kepada penerima kredit/ Para Penggugat ... (ayat 1) “, serta dinyatakan : “ ... Bank/ Tergugat berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun ... (ayat 2) “, serta dalam pasal 28 bab Hukum yang berlaku dan domisili dinyatakan : “ ... para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora”;

3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dengan Tergugat kembali menandatangani Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (02) 2016/106 dilakukan *addendum* dalam pasal 5 bab Jangka Waktu dinyatakan diberikan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 13 Mei 2018 hingga 12 Mei 2019;

4. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dengan Tergugat kembali menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 270/CPU/PK-KMK/2018 tanggal 14 Mei 2018 dengan jumlah pinjaman Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah), untuk Kredit Modal Kerja Aflopend dengan tujuan tambahan modal kerja perdagangan barang elektronik, jangka waktu tanggal 14 Mei 2018 sampai dengan tanggal 13 Mei 2023, bunga 13,5% (tiga belas koma lima persen) per tahun yang dihitung dari baki debet, denda 5% (lima persen) per tahun yang dihitung dari jumlah yang tertunggak, dengan demikian seluruh pinjaman kredit Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta Rupiah);

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas dengan klausul pasal 24 bab Hak Bank untuk Mengalihkan Kredit dinyatakan : “ ... Bank/ Tergugat setiap saat berdasarkan pertimbangannya sendiri dan tanpa perlu mendapat persetujuan terlebih dahulu dari penerima kredit/ Para Penggugat, berhak untuk mengalihkan tagihan/ piutang Bank/ Tergugat kepada penerima kredit/ Para Penggugat yang timbul berdasarkan perjanjian kredit ini kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank/ Tergugat ... (ayat 1) “, serta klausul pasal 25 bab Hak Bank untuk Mengakhiri Jangka Waktu Kredit dinyatakan : “ Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit ini, Bank/ Tergugat dapat mengakhiri jangka waktu kredit dengan

*Hal 4 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga penerima kredit/ Para Penggugat wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh utangnya dalam tenggat waktu yang ditetapkan oleh Bank/ Tergugat kepada penerima kredit/ Para Penggugat ... (ayat 1) “, serta dinyatakan : “ ... Bank/ Tergugat berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun ... (ayat 2) “, serta dalam pasal 28 bab Hukum yang berlaku dan domisili dinyatakan : “ ... para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora”;

6. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas pinjaman tersebut dengan agunan SHM Nomor 965 terletak di desa Ngelo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, Surat Ukur Nomor 376/Ngelo/2002 seluas 221 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 2301/2003 sejumlah Rp85.550.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) Akta PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I tanggal 17-9-2003 Nomor : 197/CP/2003, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor: 3019/2004 sejumlah Rp21.800.000,00 (dua puluh satu juta delapan ratus ribu Rupiah) Akta tanggal 17-9-2004 Nomor: 203/CP/2004 PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Peringkat Ketiga Nomor: 4161/2005 sejumlah Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) Akta tanggal 28-10-2005 Nomor: 250/CP/2005 PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Keempat Nomor: 0025/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-5-2007 Nomor: 191/CPU/2007 yang dibuat oleh Liembang Priyadi Daljono,SH/ Turut Tergugat II selaku PPAT senilai Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta Rupiah), selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Kelima Nomor: 608/ 2008 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 18-06-2008 Nomor: 228/CP/2008 yang dibuat oleh Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT senilai Rp48.400.000,00 (Empat puluh delapan juta empat ratus ribu Rupiah), selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Keenam Nomor: 1286/2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 31-01-2012 Nomor: 064/CP/2012 yang dibuat oleh Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta Rupiah), serta Hak Tanggungan Peringkat Ketujuh Nomor: 1385/2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 12-05-2014 Nomor: 347/CPU/2014

*Hal 5 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Erly Maida,SH,M.Kn/ Turut Tergugat III selaku PPAT senilai Rp232.000.000,00 (dua ratus tiga puluh dua juta Rupiah);

Selanjutnya mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa

7. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas selanjutnya Para Penggugat selalu lancar mengangsur sehingga sisa utang pokok sesuai baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) OJK sebesar Rp292.000.000,00 (Dua ratus sembilan puluh dua juta Rupiah) dan Rp242.144.048,00 (Dua ratus empat puluh dua juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah) untuk 2 (dua) fasilitas perjanjian kredit, selanjutnya mengalami kesulitan keuangan sehingga dilandasi niat ingin berhijrah meninggalkan riba maka mengajukan permohonan lisan kepada Tergugat untuk dapat diangsur pokok tanpa bunga dan denda bersamaan dengan mohon perpanjangan waktu untuk menjual Obyek Sengketa perkara *a quo*;

8. Bahwa Para Penggugat tiba-tiba menjadi terkejut mendapatkan surat tagihan apreaisal Nomor: WSM/5/321 tanggal 16 April 2019 perihal tagihan biaya apreaisal, selanjutnya menerima surat teguran Nomor: CPU/5/1206/R tanggal 30 Juli 2019 untuk fasilitas kredit Nomor: 711103113 dan Nomor: 444949179 dengan total kewajiban Rp612.689.133,00 (Enam ratus dua belas juta enam ratus delapan puluh Sembilan ribu seratus tiga puluh tiga Rupiah) serta akan dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo*;

9. Bahwa merujuk hal-hal diuraikan di atas Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah menjadi Debitur sejak tanggal 4 Mei 2016, selanjutnya karena mengalami kesulitan keuangan dan ingin berhijrah meninggalkan riba, dzalimnya Tergugat sama sekali tidak diberikan hak untuk perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa untuk pelunasan sisa utang pokok sesuai baki debit SLIK OJK????!! Tetapi hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh Tergugat, dengan demikian Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;

10. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini jelas terbukti mendapatkan surat teguran Nomor: CPU/5/1206/R tanggal 30 Juli 2019 dengan tunggakan bunga, denda dan tunggakan biaya, untuk fasilitas kredit Nomor : 711103113 dan Nomor : 444949179 dengan total

*Hal 6 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban Rp612.689.133,00 (Enam ratus dua belas juta enam ratus delapan puluh Sembilan ribu seratus tiga puluh tiga Rupiah) serta akan dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo* terbukti Tergugat tidak pernah memberikan restrukturisasi kredit yang benar sesuai prosedur perbankan kepada Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena merugikan Para Penggugat, padahal sesuai data baki debet SLIK OJK sisa utang pokok Para Penggugat dengan rincian fasilitas kredit Nomor : 444949179 sebesar Rp292.000.000,00 (Dua ratus sembilan puluh dua juta Rupiah) dan fasilitas kredit Nomer : 711103113 sebesar Rp242.144.048,00 (Dua ratus empat puluh dua juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah), dengan jumlah keseluruhan Rp534.144.048,00 (Lima ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah);

*Vide:* Sutarno, SH., MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank”, CV Alfabeta, 2003, Halaman 267 – 294 dinyatakan : Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit
4. Perpanjangan jangka waktu kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Pengambilalihan agunan / aset debitur
7. Jaminan kredit dibeli oleh Bank
8. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham
9. Alih manajemen
10. Pengambilalihan pengelolaan proyek
11. Novasi (pembaharuan utang)
12. Subrogasi
13. Cessie
14. Debitur menjual sendiri barang jaminan
15. Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat Kuasa
16. Penghapusan piutang
17. Cegah tangkal (cekal) debitur macet”

Hal 7 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



Vide : Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 tahun 2012 yang menyatakan Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain :

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Perpanjangan jangka waktu kredit
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Konversi kredit menjadi modal sementara

11. Bahwa merujuk hal-hal di atas membuktikan sebaliknya jumlah utangnya Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ??? Bahwa hal ini dibuktikan tidak adanya akta pengakuan utang yang dibuat oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III sehingga bisa terbit agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 965 terletak di desa Ngelo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, Surat Ukur Nomor 376/Ngelo/2002 seluas 221 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 2301/2003 sejumlah Rp85.550.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) Akta PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I tanggal 17-9-2003 Nomor: 197/CP/2003, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor: 3019/2004 sejumlah Rp21.800.000,00 (dua puluh satu juta delapan ratus ribu Rupiah) Akta tanggal 17-9-2004 Nomor : 203/CP/2004 PPAT Wahyu Widiastuti,SH / Turut Tergugat I, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Peringkat Ketiga Nomor : 4161/2005 sejumlah Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) Akta tanggal 28-10-2005 Nomor: 250/CP/2005 PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Keempat Nomor : 00285/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-5-2007 Nomor : 191/CPU/2007 yang dibuat oleh Liembang Priyadi Daljono,SH/ Turut Tergugat II selaku PPAT senilai Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta Rupiah), selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Kelima Nomor 608/2008 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 18-06-2008 Nomor: 228/CP/2008 yang dibuat oleh Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT senilai Rp48.400.000,00 (Empat puluh delapan juta empat ratus ribu Rupiah), selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Keenam Nomor : 1286/2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 31-01-

Hal 8 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 Nomor: 064/CP/2012 yang dibuat oleh Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta Rupiah), serta Hak Tanggungan Peringkat Ketujuh Nomor: 1385/2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 12-05-2014 Nomor: 347/CPU/2014 yang dibuat oleh Erly Maida,SH,M.Kn/ Turut Tergugat III selaku PPAT senilai Rp232.000.000,00 (dua ratus tiga puluh dua juta Rupiah) ??? Hal ini dikuatkan utang Para Penggugat tidak pasti jumlahnya dan tidak tertentu nilainya dengan adanya surat teguran Nomor : CPU/5/1206/R tanggal 30 Juli 2019 untuk fasilitas kredit Nomor : 711103113 dan Nomor : 444949179 dengan total kewajiban Rp612.689.133,00 (Enam ratus dua belas juta enam ratus delapan puluh Sembilan ribu seratus tiga puluh tiga Rupiah) serta akan dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo*, padahal kenyataan sesungguhnya sesuai data baki debit SLIK OJK sisa utang pokok Para Penggugat dengan rincian fasilitas kredit Nomor : 444949179 sebesar Rp292.000.000,00 (Dua ratus sembilan puluh dua juta Rupiah) dan fasilitas kredit Nomor:: 711103113 sebesar Rp242.144.048,00 (Dua ratus empat puluh dua juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah), dengan jumlah keseluruhan Rp534.144.048,00 (Lima ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah);

12. Bahwa merujuk hal-hal di atas jelas bertentangan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam hal ini Para Penggugat kembali mengutip buku berjudul "Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, halaman ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono, SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan: "Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat *accessoir*. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat *accessoir*";

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

*Hal 9 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

#### Disclaimer

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



dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

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

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

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

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

13. Bahwa merujuk hal-hal di atas Para Penggugat mohon pengayoman hukum dan keadilan kepada Ketua Pengadilan Negeri Blora Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menetapkan sisa utang pokok Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp534.144.048,00 (Lima ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah), Para Penggugat diberikan kesempatan mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sesuai kemampuan Para Penggugat bersamaan menjual Obyek Sengketa perkara *a quo*, serta Turut Tergugat IV untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo* atas permintaan Tergugat, serta Turut Tergugat V

*Hal 10 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi lelang Hak Tanggungan;

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

- Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan
- Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar utangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya
- Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih

Vide : Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 tahun 2012 yang menyatakan Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain :

- Penurunan suku bunga kredit
- Perpanjangan jangka waktu kredit
- Pengurangan tunggakan bunga kredit
- Pengurangan tunggakan pokok kredit
- Penambahan fasilitas kredit
- Konversi kredit menjadi modal sementara;

15. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang menjadi Obyek Sengketa perkara *a quo* dengan dibebankan Hak Tanggungan tidak memiliki Kekuatan Hukum *Eksekutorial/Non Executable* dan Batal Demi Hukum karena Tidak Disebutkan Secara Pasti/Tertentu jumlah Utang Para Penggugat kepada Terlawan karena diembel-embeli Bunga-berbunga dan Denda. Lebih-lebih

Hal 11 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



Para Pelawan telah meminta dokumen perjanjian kredit kepada Terlawan tetapi telah ditolak oleh Terlawan tanpa alasan yang jelas merupakan hak Para Pelawan sebagai Debitur ??? Sehingga tidak memenuhi persyaratan pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, karena tidak mencantumkan secara pasti dan tertentu jumlah utang Pelawan sebagai Debitur karena diembel-embeli Bunga-berbunga dan Denda serta ditidak diketahuinya Perjanjian Kredit sebagai dasar landasan Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo* mengingat Hak Tanggungan merupakan *Accessoir* dari Perjanjian Kredit ???;

16. Bahwa memperhatikan klausul-klausul: Klausul pasal 24 bab Hak Bank untuk Mengalihkan Kredit dinyatakan : “ ... Bank/ Tergugat setiap saat berdasarkan pertimbangannya sendiri dan tanpa perlu mendapat persetujuan terlebih dahulu dari penerima kredit/ Para Penggugat, berhak untuk mengalihkan tagihan/ piutang Bank/ Tergugat kepada penerima kredit/ Para Penggugat yang timbul berdasarkan perjanjian kredit ini kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank/ Tergugat ... (ayat 1) “, serta klausul pasal 25 bab Hak Bank untuk Mengakhiri Jangka Waktu Kredit dinyatakan : “ Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit ini, Bank/ Tergugat dapat mengakhiri jangka waktu kredit dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga penerima kredit/ Para Penggugat wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh utangnya dalam tenggat waktu yang ditetapkan oleh Bank/ Tergugat kepada penerima kredit/ Para Penggugat ... (ayat 1) “, serta dinyatakan : “ ... Bank/ Tergugat berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun ... (ayat 2) “, serta dalam pasal 28 bab Hukum yang berlaku dan domili dinyatakan : “ ... para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora”.

Membuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena jumlah utang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak

Hal 12 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Utang yang memuat jumlah utang pasti dan tertentu nilainya; Dengan demikian bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat 4 (empat) syarat untuk menentukan sahnyanya perjanjian, yaitu : kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat mengutip buku berjudul “Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, halaman ke-58 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“Hal Tertentu : Syarat ketiga sahnyanya perjanjian adalah hal tertentu, disini yang dibicarakan obyek perjanjian harus tertentu. Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberi petunjuk, bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian ketentuan tersebut menunjukkan, dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Kalau A meminjamkan uang kepada B, harus jelas berapa jumlah uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang itu. Perjanjian yang demikian tidak sulit untuk dilaksanakan. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini, berakibat batal demi hukum. Perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi);

Sebab yang halal : Melihat ketentuan pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di dalamnya memerinci adanya perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Menurut hemat kami pasal tersebut menggambarkan apa yang disebut sebab yang tidak halal. Perjanjian yang dibuat sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan

17. Bahwa merujuk hal-hal di atas, nyata-nyata adalah kuasa mutlak tersebut karena tidak memperhatikan sama sekali hak-hak yang ada pada diri Para Penggugat selaku debitur yang beritikad baik dan kooperatif. Bahwa

*Hal 13 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan Kuasa Mutlak sudah tidak diperkenankan / dilarang dilakukan. Pelarangan Kuasa Mutlak telah disebutkan dan diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak;

18. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Utang yang memuat jumlah utang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III bertentangan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam hal ini Para Penggugat kembali mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, halaman ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono, SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan : “Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat *accessoir*. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat *accessoir*.”

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

“Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin.” Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu :

*Hal 14 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

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

*Vide* : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division/ CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya "Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank", CV Alfabeta, 2003, Halaman 132-133 dinyatakan : "Dalam perkembangannya saat ini Grosse Akta Pengakuan Utang yang oleh Undang-undang disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang tetap sebagai dasar hukum mempercepat eksekusi jaminan tidak dapat dilakukan dengan mudah seperti yang dimaksudkan pasal 224 HIR / 259 RBG karena Mahkamah Agung Republik Indonesia :

a. Melalui Suratnya No.213/229/86/UM-TU/PDT tanggal 16 April 1985 yang ditujukan ke Kantor Pengacara Gani Djemat menegaskan:

- 1) Suatu Akta Otentik yang berisi Surat Pengakuan Utang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar / melunaskan sejumlah uang tertentu / pasti;
- 2) Dalam suatu Grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan lain terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian;

*Hal 15 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



- 3) Besarnya jumlah uang yang harus dilunaskan sudah pasti dan tidak ada lagi sesuatu alasan hukum bagi Debitur untuk menyangkal utangnya;
- b. Melalui Suratnya No.147/168/86/IV/Um-Tu/PDT tanggal 1 April 1986 yang ditujukan kepada BPKH Perbanas menegaskan : Isi pengakuan utang dengan kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu secara pasti;
- c. Melalui Suratnya tanggal 18 Maret 1986 yang ditujukan kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946 menegaskan : Mahkamah Agung berpendapat bahwa dewasa ini telah terjadi penyalahgunaan *Grosse Akta Vide* pasal 224 HIR, seperti misalnya untuk perjanjian jual beli atau perjanjian kredit dan karenanya perlu diluruskan
- d. Selain surat-surat tersebut Mahkamah Agung dengan keputusannya No.1520 K/PDT/1984 tanggal 3 Mei 1986 menegaskan mengenai syarat-syarat eksekusi jaminan berdasarkan *Grosse Akta Pengakuan Utang* :
  - a) Syarat Formal :
    - 1) Harus berbentuk "Surat Utang";
    - 2) Dibuat dengan Akta Notaris dengan Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
    - 3) Pada bagian akhir Akta disebutkan kata-kata "Diberikan sebagai *Grosse Akta Pertama*";
    - 4) Tanggal pemberian *Grosse Akta*;
    - 5) Tanggal pemberian *Grosse Akta*;
  - b) Syarat Material :
    - 1) Jumlah utang yang harus dibayar oleh Debitur haruslah pasti;
    - 2) Jumlah waktu untuk melunasi utang

Selanjutnya Sutarno,SH., MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya "Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank ", CV Alfabeta, 2003, Halaman 134 dinyatakan: "Supaya eksekusi jaminan berdasarkan *Grosse Akta Pengakuan Utang* sekarang ini dapat dilaksanakan maka dalam membuat akta pengakuan utang notariil perlu memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut :

Hal 16 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



1. Akta pengakuan utang dibuat dan ditandatangani secara sepihak dari Debitur artinya pengakuan sepihak dari Debitur tentang jumlah utang tertentu;
2. Jumlah utang yang tercantum dalam akta pengakuan utang sudah pasti, artinya jumlah utang yang dicantumkan dalam akta pengakuan utang sebesar Pokok Utang bukan berdasar *plafond* atau jumlah maksimum utang. Bagi Bank jumlah pasti itu tidak mudah karena jumlah yang dicantumkan dalam akta pengakuan utang atau perjanjian kredit adalah jumlah maksimum atau *plafond* yang kemungkinan Debitur tidak menarik seluruhnya atau jika ditarik seluruhnya utang menjadi bertambah dengan bunga-bunga yang belum dibayar;
3. Dalam membuat akta pengakuan utang tidak perlu mencantumkan syarat-syarat yang berbentuk perjanjian seperti adanya ketentuan kelalaian / cidera janji Debitur (*even of default*), tetapi hanya semata-mata pengakuan sepihak dari Debitur untuk membayar sejumlah utang tertentu;
4. Akta pengakuan utang berisi utang murni, artinya berasal dari pinjam meminjam uang bukan dari transaksi lainnya, misalnya harga jual beli yang belum dibayar;
19. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat sebagai Kreditur yang telah menolak permohonan Para Penggugat sebagai Debitur tersebut jelas telah melakukan pelanggaran terhadap Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, yaitu upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain :
  - Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
  - Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar utangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
  - Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga

Hal 17 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



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

*Vide* : Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 tahun 2012 yang menyatakan Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain :

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit;
6. Konversi kredit menjadi modal sementara

20. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Hak Tanggungan terhadap Obyek sengketa perkara *a quo* tidak memiliki Kekuatan Hukum *Eksekutorial / Non Executable* dan Batal Demi Hukum karena Tidak Disebutkan Secara Pasti / Tertentu jumlah Utang Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur;

*Vide* : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Halaman 130 dinyatakan : “ Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau Kreditur selain membuat perjanjian kredit (*Credit Overeenkomst*) sebagai alat bukti adanya utang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Utang Notariil”;

21. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku Kreditur yang bersikeras untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo* kepada Turut Tergugat IV serta mengajukan permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat V merupakan Perbuatan Melawan Hukum

*Vide* : Sutarno,SH.,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Halaman 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan utang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar utang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai

*Hal 18 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 224 *HIR* / 258 *RBG*, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial”;

“Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan akta pengakuan utang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial”;

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

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

“Surat Pengakuan Utang”;

“Dasar Hukum”

“Surat Pengakuan Utang diatur dalam hukum acara perdata *HIR* (*Herzien Inlandsch Reglement*) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (*RID*), untuk di luar pulau Jawa dan Madura berlaku *Reglemen* Untuk Tanah Seberang yaitu *RBg* (*Rechtsreglement Buitengewesten*) dan dijumpai pula dalam UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam *HIR*, ketentuan mengenai Surat Pengakuan Utang diketemukan dalam pasal 224 (sedangkan dalam *RBg* pada pasal 258), yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo (1979 ; 160) sebagai berikut :

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

*Hal 19 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti”;

Dalam pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa Sertipikat Hipotek. Dalam perkembangannya, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang berlaku sekarang ini bukan lagi Sertipikat Hipotek, akan tetapi berupa Sertipikat Hak Tanggungan. Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksud adalah Surat Pengakuan Utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. Sampai sekarang tidak ada perubahan Undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga pasal 224 *HIR*/ pasal 258 *RBg* masih tetap berlaku;

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

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

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

*Hal 20 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



Kreditur tidak akan dapat mengeksekusi *Grosse Akta Pengakuan Utang*, karena kenyataan besarnya utang tidak lagi seperti yang tercantum dalam *Grosse Akta*. Pengadilan tidak akan dapat melaksanakan eksekusi *Grosse Akta* karena terjadi ketidakpastian besarnya utang”;

“Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya Nomor 1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah utang di dalam *Grosse Akta Pengakuan Utang* harus pasti untuk memperlancar eksekusinya”;

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

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

*Hal 21 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan perlawanan (*Derden Verzet*) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi”;

22. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Penggugat dengan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat IV terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo* cacat hukum dan Batal demi Hukum. Bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*, yang artinya tidak berdiri sendiri, tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya. Bahwa sifat *accessor* ini dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, tetapi kenyataan sesungguhnya jumlah utang Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah utangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan mendapatkan surat tagihan *apreaisal* No : WSM/ 5/ 321 tanggal 16 April 2019 perihal tagihan biaya *apreaisal*, selanjutnya menerima surat teguran No : CPU/ 5/ 1206/ R tanggal 30 Juli 2019 untuk fasilitas kredit Nomer : 711103113 dan Nomer : 444949179 dengan total kewajiban Rp612.689.133,00 (Enam ratus dua belas juta enam ratus delapan puluh Sembilan ribu seratus tiga puluh tiga Rupiah) serta akan dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo*;

23. Bahwa merujuk hal-hal diuraikan di atas Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah menjadi Debitur sejak tanggal 4 Mei 2016, selanjutnya karena mengalami kesulitan keuangan dan ingin berhijrah meninggalkan riba, dzalimnya Tergugat sama sekali tidak diberikan hak untuk perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa untuk pelunasan sisa utang pokok sesuai baki debet SLIK OJK????!!

24. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Penggugat untuk dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*, padahal kenyataannya Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*, yang artinya tidak berdiri sendiri, tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya. Bahwa sifat *accessor* ini dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Bahwa dengan demikian

*Hal 22 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

“Hal Tertentu :

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

Ketentuan tersebut menunjukkan, dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Kalau A meminjamkan uang kepada B, harus jelas berapa jumlah uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang itu. Perjanjian yang demikian tidak sulit untuk dilaksanakan. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ke tiga ini, berakibat batal demi hukum. Perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi);

Sebab yang halal :

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

Perjanjian yang dibuat sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan;

25. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan demikian membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan / *Grosse Acte* Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo* tidak memenuhi

*Hal 23 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*





persyaratan Materiil Hak Tanggungan / *Grosse Acte* berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :

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

26. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya kejanggalan-kejanggalannya tetap dikenakan embel-embel bunga-berbunga dan denda, dengan demikian membuktikan sebaliknya tidak disebutkan jumlah seluruh utang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur (Para Penggugat) selama ikatan *Grosse Acte* Pengakuan Utang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan, tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Utang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya, serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka utangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya, maka Para Penggugat mohon pembatalannya dan Batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa eksekutorial; perkara *a quo* menjadi Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan

*Vide* : Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1520 K/Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan "Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta *Grosse* dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan utang (*Notariele Schuldbriefen*), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan *Notariele Schuldbriefen* menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama

*Hal 24 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim”;

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

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

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

*Vide* : Pasal 1176 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan “Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah utang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “

*Vide* : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tanggal 16 April 1985 / Pasal 224 *HIR* dinyatakan

*Hal 25 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Grosse Akte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Utang dengan jumlah uang“Pasti”;

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

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

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

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

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

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah utangnya.”;

27. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blora Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan melakukan Sita Persamaan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo*

*Vide* : M.Yahya Harahap,S.H. yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Sinar Grafika, Ctk.Ketujuh, April 2008, halaman.318 Tentang Barang Agunan tidak dapat disita, tetapi dapat diterapkan Sita

*Hal 26 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyesuaian, menjelaskan “ ... Peradilan harus menegakkan Sita Penyesuaian, pengadilan dilarang mengabulkan dan meletakkan sita di atas tanah dan rumah A tersebut, karena pada barang itu telah lebih dahulu melekat hak agunan bank di atasnya. Yang dapat dikabulkan dan diterapkan hanya Sita Penyesuaian atas alasan, di atas barang itu telah melekat lebih dahulu hak agunan kepada pihak lain. Demikian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2-6-1994.”;

28. Bahwa mengingat gugatan perkara *a quo* didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan dari Para Turut Tergugat;

29. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat, tetapi tidak ada tanggapan dengan baik sehingga terpaksa mengajukan gugatan perkara *a quo*;

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

Dalam Provisi :

1. Menyatakan Turut Tergugat IV untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*;
2. Menyatakan Turut Tergugat V untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap;

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa;

Hal 27 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa : Sertipikat Hak Milik Nomor 965 terletak di Desa Ngelo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, Surat Ukur Nomor 376/ Ngelo/ 2002 seluas 221 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 2301/2003 sejumlah Rp85.550.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) Akta PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I tanggal 17-9-2003 Nomor : 197/CP/2003, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor : 3019/2004 sejumlah Rp21.800.000,00 (dua puluh satu juta delapan ratus ribu Rupiah) Akta tanggal 17-9-2004 Nomor : 203/CP/2004 PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Peringkat Ketiga Nomor 4161/2005 sejumlah Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) Akta tanggal 28-10-2005 Nomor : 250/CP/2005 PPAT Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I, selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Keempat Nomor 0025/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 21-5-2007 Nomor 191/CPU/2007 yang dibuat oleh Liembang Priyadi Daljono,SH/ Turut Tergugat II selaku PPAT senilai Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta Rupiah), selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Kelima Nomor 608/2008 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 18-06-2008 Nomor 228/CP/2008 yang dibuat oleh Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT senilai Rp48.400.000,00 (Empat puluh delapan juta empat ratus ribu Rupiah), selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Keenam Nomor 1286/2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 31-01-2012 Nomor 064/CP/2012 yang dibuat oleh Wahyu Widiastuti,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta Rupiah), serta Hak Tanggungan Peringkat Ketujuh Nomor 1385/2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 12-05-2014 Nomor 347/CPU/2014 yang dibuat oleh Erly Maida,SH,M.Kn/ Turut Tergugat III selaku PPAT senilai Rp232.000.000,00 (dua ratus tiga puluh dua juta Rupiah);

Merupakan Obyek Sengketa

4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 2016/106 tanggal 13 Mei 2016 dengan Tergugat dengan pinjaman Rp300.000.000,00 (Tiga ratus juta Rupiah), Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (02) 2016/ 106, serta Perjanjian Kredit

Hal 28 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 270/ CPU/ PK-KMK/ 2018 tertanggal 14 Mei 2018 dengan jumlah pinjaman Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

6. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo* sehingga tidak mempunyai kekuatan *eksekutorial / Non Executable* terhadap tanah Obyek Sengketa;

7. Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :

a. Tergugat menetapkan sisa utang pokok sesuai data baki debet SLIK OJK sisa utang pokok Para Penggugat dengan rincian fasilitas kredit Nomer : 444949179 sebesar Rp292.000.000,00 (Dua ratus sembilan puluh dua juta Rupiah) dan fasilitas kredit Nomer : 711103113 sebesar Rp242.144.048,00 (Dua ratus empat puluh dua juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah), dengan jumlah keseluruhan Rp534.144.048,00 (Lima ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah);

b. Para Penggugat diberikan kesempatan mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sesuai kemampuan Para Penggugat bersamaan menjual Obyek Sengketa perkara *a quo* ;

c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat;

8. Menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat;

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara *a quo*.

Subsida :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam eksepsi:

*Eksepsi Obscuur libel*

Petitum Gugatan tidak jelas

1. Bahwa butir 5 dan 7 Petitum Penggugat di antaranya adalah sebagai berikut:

Hal 29 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



- “5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum terhadap Perjanjian Kredit nomor 2016/106 tanggal 13 Mei 2016 dengan Tergugat atas pinjaman Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit nomor (02) 2016/106, serta Perjanjian Kredit nomor 270/CPU/PK-KMK/2018 tanggal 14 Mei 2018 dengan jumlah pinjaman Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat antara lain :
- Tergugat menetapkan sisa utang pokok sesuai data baki debit SLIK OJK atas fasilitas kredit nomor 444949179 sebesar Rp292.000.000,00 (dua ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) dan nomor 711103113 sebesar Rp242.144.048,00 (dua ratus empat puluh dua juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan rupiah) dengan jumlah keseluruhan Rp534.144.048, (lima ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan rupiah).
  - Para Penggugat diberikan kesempatan mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sesuai kemampuan Para Penggugat bersamaan menjual obyek sengketa perkara *a quo*.
  - Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”;

Bahwa dalam petitum butir 5 Para Penggugat meminta agar perjanjian kredit *a quo* batal, namun dalam butir 7 Para Penggugat meminta agar dilakukan restrukturisasi kredit. Adapun restrukturisasi kredit mengacu atas perjanjian kredit, sehingga terdapat kontradiksi atas kedua petitum tersebut;

2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam halaman 452 Bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Cetakan ke-13, Juni 2013 yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, diuraikan sebagai berikut :

“Bentuk petitum yang tidak jelas antara lain petitum tidak rinci, yaitu petitum gugatan hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono*. Padahal berdasarkan teori dan praktik :

- Pada prinsipnya petitum primair harus rinci;
- Apabila petitum primair ada secara terinci, baru boleh dibarengi dengan petitum subsidair secara rinci atau berbentuk *kompositur (ex aequo et bono)*;

Hal 30 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelanggaran terhadap hal tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas, dan memberikan kesempatan bagi tergugat untuk mengajukan eksepsi *obscuur libel*.”;

3. Bahwa karena Gugatan Para Penggugat mengandung *obscuur libel* karena Petitum Gugatan tidak jelas, sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).;

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang utuh, sehingganya menjadi bagian dari dalil Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara;

2. Bahwa Tergugat menyangkal seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas, terang dan utuh diakui dan dibenarkan oleh Tergugat;

3. Bahwa Tergugat adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang perbankan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yang salah satu kegiatan usahanya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat, salah satunya adalah Penggugat I;

4. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam butir 1 Posita Gugatannya, bahwa Penggugat I adalah Debitur Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat I serta diketahui oleh Penggugat II berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) sebagai berikut :

a. PK nomor 2016/106 tanggal 13 Mei 2016 sebagaimana telah diubah dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) nomor (01)2016/106 tanggal 12 Mei 2017 dan PPPK nomor (02)2016/106 tanggal 14 Mei 2018;

b. PK nomor 270/CPU/PK.KMK/2018 tanggal 14 Mei 2018;

Adapun seluruh PK tersebut telah ditandatangani antara Tergugat sebagai kreditur dengan Penggugat I sebagai debitur serta diketahui oleh Penggugat II selaku pasangan debitur, sehingga sudah cukup membuktikan adanya kesepakatan yang saling menguntungkan kedua belah pihak karena apabila dirasa tidak menguntungkan maka Para Penggugat tidak akan menerima PK tersebut;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 9 dan 10 posita Gugatan yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak pernah memberikan restrukturisasi kredit serta butir 7 petitum Gugatan yang meminta agar Tergugat memberikan restrukturisasi kredit;

Hal 31 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada faktanya, Tergugat telah memberikan beberapa kali restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, sebagaimana telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam butir 3 dan 4 posita Gugatannya, sebagai berikut:

- “3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dengan Tergugat kembali menandatangani Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit nomor (02) 2016/106 dilakukan addendum dalam Pasal 5 bab Jangka Waktu dinyatakan diberikan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 13 Mei 2018 hingga 12 Mei 2019.”;
4. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dengan Tergugat kembali menandatangani Perjanjian Kredit nomor 270/CPU/PK-KMK/2018 tanggal 14 Mei 2018 dengan jumlah pinjaman Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk kredit modal kerja aflopend dengan tujuan tambahan modal kerja perdagangan barang elektronik, jangka waktu tanggal 14 Mei 2018 sampai dengan tanggal 13 Mei 2023, bunga 13,5% (tiga belas koma lima persen) per tahun yang dihitung dari baki debit, denda 5% (lima persen) per tahun yang dihitung dari jumlah yang tertunggak, dengan demikian seluruh pinjaman kredit Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah).”;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah secara jelas Para Penggugat mengakui telah dilakukan restrukturisasi kredit berupa perpanjangan jangka waktu kredit. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum sebagai berikut :

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. penurunan suku bunga Kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. penambahan fasilitas Kredit; dan/atau
- f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Bahwa dalil jawaban tersebut sekaligus membantah dalil butir 7, 9, 10, 14, 19 posita Gugatan;

*Hal 32 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



6. Bahwa dengan dibubuhkannya paraf di setiap halaman PK dan tanda tangan pada akhir halaman PK oleh Para Penggugat dan Tergugat membuktikan bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah menyepakati klausul-klausul yang tercantum dalam PK tersebut, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan Pasal 24, 25 dan 28 PK. Dengan demikian, dalil Para Penggugat yang mempermasalahkan ketentuan dalam Pasal 24, 25 dan 28 PK sebagaimana diuraikan dalam butir 2, 5, dan 16 Posita Gugatan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, karenanya harus dikesampingkan;

7. Bahwa Perjanjian Kredit *a quo* telah memenuhi seluruh syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana disebut pada Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur sebagai berikut :

“1320. Untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”;

8. Bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata telah mengatur bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

9. Bahwa Perjanjian Kredit *a quo* telah sah dan benar dibuat menurut hukum dan telah memenuhi syarat sah nya perjanjian dan mengikat para pihak yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*);

Bahwa Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan Telah Dibuat Secara Sah dan Sesuai Dengan Undang-Undang.

10. Bahwa sebagaimana diakui Para Penggugat pada butir 6 Posita Gugatan, bahwa guna menjamin pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, secara sadar dan sukarela serta tanpa paksaan Para Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat jaminan berupa Sertipikat Hak Milik nomor 965/Desa Ngelo an. Eldy Noorkaya yang telah diikat hak tanggungan masing-masing sebagai berikut :

- a. Peringkat Pertama cfm. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) nomor 2301 sebesar Rp85.550.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- b. Peringkat Kedua cfm. SHT nomor 3039 sebesar Rp21.800.000,00 (dua puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);

*Hal 33 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Peringkat Ketiga cfm. SHT nomor 4161 sebesar Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
- d. Peringkat Keempat cfm. SHT nomor 00285 sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
- e. Peringkat Kelima cfm. SHT nomor 608 sebesar Rp48.400.000, (empat puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
- f. Peringkat Keenam cfm. SHT nomor 1286 sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- g. Peringkat Ketujuh cfm. SHT nomor 1385 sebesar Rp232.000.000,00 (dua ratus tiga puluh dua juta rupiah);

11. Bahwa pembebanan hak tanggungan atas obyek jaminan tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) sebagai berikut :

- a. Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan  
“(1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.  
(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undanganyang berlaku.”

Bahwa pembebanan hak tanggungan atas jaminan kredit debitur *a quo* telah didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

- b. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan  
“(1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta

Hal 34 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.”

Bahwa dalam APHT telah jelas tercantum hal-hal sebagaimana dipersyaratkan tersebut;

## c. Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila *debitor* cidera janji, batal demi hukum.”;

## Penjelasan

“Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan *debitor* dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besar-nya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena *debitor* cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.”;

Bahwa dalam APHT dan SHT tersebut tidak terdapat janji yang menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki obyek hak tanggungan apabila *debitor* cidera janji (*wanprestasi*);

## d. Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan

“(1) Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkan pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.”

Bahwa APHT tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, sehingga terbitlah SHT-SHT sebagaimana diuraikan pada butir 9 di atas.;

## e. Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan

Hal 35 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



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

Bahwa SHT-SHT sebagaimana diuraikan pada butir 9 di atas memuat irah-irah tersebut.;

12. Bahwa merujuk pada dalil butir 12 Posita Gugatan yang mendalilkan dalam APHT harus tercantum secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, dapat dengan jelas terlihat dalam halaman 3 masing-masing APHT tersebut tercantum nominal utang yang ditanggung dengan hak tanggungan;

Bahwa Para Penggugat Telah *Wanprestasi* Terhadap Perjanjian Kredit *A Quo* Sehingga Menimbulkan Hak Kepada Tergugat Untuk Melakukan Penyelesaian Kredit.

13. Bahwa dalam perjalanannya, Para Penggugat telah menunggak pembayaran kredit sejak tanggal 31 Mei 2017, sehingga mengakibatkan fasilitas kredit Penggugat macet. Dengan demikian Para Penggugat telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit *a quo*;

14. Bahwa terhadap fakta hukum *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Penggugat, Tergugat telah melakukan upaya-upaya hukum, namun tidak terbatas pada pemberitahuan dan/atau somasi secara lisan dan tertulis kepada Para Penggugat dan telah memberikan teguran berdasarkan surat somasi sebagai berikut :

- a. Surat somasi 1 nomor CPU/5/2116A/R tanggal 6 Desember 2018;
- b. Surat somasi 2 nomor CPU/5/2209/R tanggal 26 Desember 2018;
- c. Surat somasi 3 nomor CPU/5/051/R tanggal 8 Januari 2019.

15. Bahwa di dalam Perjanjian Kredit *a quo* memuat hak & kewajiban Para Pihak yg telah disepakati, dimana Tergugat selaku kreditur yg beritikad baik yang telah membantu Para Penggugat untuk membiayai modal usaha Para Penggugat dengan memberikan kredit kepada Para Penggugat. Namun tidak sebaliknya dengan Para Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak melakukan pembayaran angsuran bunga dan pelunasan pokok kredit yang telah disepakati secara tepat waktu sehingga berakibat pada macetnya fasilitas kredit Para Penggugat yang ada pada Tergugat;

16. Bahwa dalam hal ini Tergugat merupakan pihak yang dirugikan akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga menimbulkan hak bagi Tergugat untuk melakukan penyelesaian kredit;

*Hal 36 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



17. Bahwa dalil butir 7 posita Gugatan yang menyatakan bahwa sisa utang pokok sesuai baki debet SLIK sebesar Rp292.000.000,00 dan Rp242.144.048,00 (dua ratus empat puluh dua juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan rupiah) adalah dalil yang mengada-ada dan tidak jelas sumber informasinya karena pada faktanya data yang tercantum dalam SLIK per tanggal 10 Januari 2020 adalah sebesar Rp358.645.780,00 (tiga ratus lima puluh delapan juta enam ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dan Rp278.905.532,00 (dua ratus tujuh puluh delapan juta Sembilan ratus lima ribu lima ratus tiga puluh dua rupiah) yang terdiri dari rincian tunggakan pokok, tunggakan bunga dan denda, sehingga total fasilitas kredit Para Penggugat adalah sebesar Rp637.551.312,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus lima puluh satu ribu tiga ratus dua belas rupiah);

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 11 Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa jumlah utang Para Penggugat selaku debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya yang dibuktikan dengan tidak adanya akta pengakuan utang yang dibuat Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Bahwa dalil tersebut justru memperlihatkan kurangnya ilmu pengetahuan Para Penggugat atas pengertian Akta Pengakuan Utang. Menurut Supramono dalam bukunya berjudul Perbankan dan Masalah Kredit penerbit Rineka Cipta (2009), menguraikan bahwa :

“Akta Pengakuan Utang adalah suatu akta yang berisi pengakuan utang sepihak, dimana debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban untuk membayar kepada kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap).”

Sifat Grosse Akta Pengakuan Utang yaitu sebagai berikut :

a. Bersifat sepihak

Grosse akta pengakuan bersifat sepihak karena hanya dibuat oleh pihak debitur sebagai pihak yang mempunyai utang. Isinya berupa pernyataan bahwa debitur mempunyai sejumlah uang dan akan dikembalikan dengan lunas sesuai dengan yang diperjanjikan;

b. Bersifat *accessoire*

Grosse akta pengakuan utang bersifat *accessoire*, artinya *grosse* akta tersebut selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian berakhir maka akta pengakuan utang juga berakhir;

Hal 37 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



19. Bahwa upaya yang telah dilakukan Tergugat terkait obyek Hak Tanggungan merupakan hak dari Tergugat selaku Kreditur sekaligus pemegang hak tanggungan yang memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, untuk kapanpun melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi terhadap hal-hal yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit yaitu disebabkan menunggaknya pembayaran utang Para Penggugat kepada Tergugat. Adapun ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut:

Pasal 6 :

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

Pasal 20 :

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

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

20. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) yang berbunyi sebagai berikut:

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.” “Lelang Eksekusi terdiri dari: Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).”;

Hal 38 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG





21. Bahwa berdasarkan APHT telah tercantum janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

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

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang *Debitor* tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.”;

22. Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku 2 Edisi 2009 Bab II Huruf AG tentang Eksekusi Hak Tanggungan pada poin 4, disebutkan bahwa :

*Hal 39 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



“Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”;

23. Bahwa Tergugat menolak dengan sangat tegas dalil butir 15 Posita Gugatan yang menyatakan bahwa hak tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan batal demi hukum karena tidak disebutkan dengan pasti/tertentu jumlah utang Para Penggugat kepada Tergugat karena diembel-embeli bunga berbunga dan denda. Bahwa sangat jelas dalil tersebut mengada-ada dan tidak berdasar karena SHT-SHT *a quo* tetap memiliki kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak ada keterkaitan dengan bunga dan denda;

24. Bahwa segala sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat dalam rangka upaya penyelesaian kewajiban Para Penggugat pada Tergugat adalah sah dan telah berdasar pada aturan hukum yang jelas. Bahwa obyek jaminan yang dilelang telah diikat sempurna sesuai dengan prosedur hukum yaitu dengan Hak Tanggungan. Bahwa demikian posita dalam Gugatan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum sebagaimana diatas, maka Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. Dalam Provisi

Menolak tuntutan dalam provisi Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

III. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;
3. Menyatakan sebagai hukum (*recht verklaard*) Tergugat adalah kreditur beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;

Atau

Hal 40 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Para Penggugat Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).

Bahwa perlu Turut Tergugat IV tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV adalah berdasar permohonan lelang dari Tergugat, karena Penggugat wanprestasi seperti diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 23 (dua puluh tiga) halaman 13 (tiga belas);

Bahwa penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran utang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat), namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Para penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi;

Bahwa sesuai Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Berdasar hal tersebut, Para Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan yang diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memnuhi kewajibanny sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*

Hal 41 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



*verklaard*). (Yurisprudensi MARI Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975);

3. Eksepsi *Persona Standi Nonjudicio*

Bahwa Turut Tergugat IV berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan Turut Tergugat IV di dalam surat gugatan dari Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta selaku (instansi) atasa Turut Tergugat IV, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara. Oleh karena itu, apabila ada tuntutan maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;

Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat IV di atas, maka gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

4. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuurlibel*)

Bahwa Gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak bisa menunjukkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat IV sehingga lelang tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan prosedur lelang yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi di atas, dengan ini Turut Tergugat IV menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

*Hal 42 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



2. Bahwa Turut Tergugat IV dengan tegas menilak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV;
3. Bahwa Turut Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat IV;
4. Bahwa perlu Turut Tergugat IV sampaikan, Turut Tergugat IV menerima permohonan Tergugat untuk mengadakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan milik Para Penggugat karena Para Penggugat wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutannya kepada Kreditur (Tergugat), sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat. Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan kepada Tergugat dapat dilakukan penjualan oleh Tergugat selaku pemegang hak tanggungan tingkat pertama. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”;
5. Bahwa menurut ketentuan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: “Kepala KPKNL dan Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.” Bahwa pelelangan merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat IV dan apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal objek dan subjeknya, maka Turut Tergugat IV tidak boleh menolaknya;
6. Bahwa perlut Turut Tergugat IV jelaskan, prosedur lelang atas objek dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai denga peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
7. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang, Tergugat telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu:
  - a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;

*Hal 43 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. Salinan/fotokopi Perincian Hutan / jumlah kewajiban Debitur;
- d. Salinan/fotokopi bukti Debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditur;
- e. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak;
- f. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur oleh Kreditur;

Bahwa setelah semua dokumen persyaratan lengkap, maka Kepala KPKNL Semarang mengeluarkan surat penetapan hari dan tanggal yang menetapkan jadwal lelang atas objek sengketa dimana sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan pengumuman sesuai ketentuan yaitu melalui selebaran dan melalui surat kabar oleh Tergugat;

8. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 8 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoebaar Bij Voorad*) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

9. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada angka 8 di atas, permintaan tersebut harus ditolak, karena untuk dapat dijatuhkannya putusan *Uitvoebaar Bij Voorad* harus memenuhi syarat ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, yakni:

- a. Terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat-surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
- b. Terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan;

Bahwa ternyata dari permohonan-permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya tidak ada satupun permohonan yang diputus secara *Uitvoebaar Bij Voorad*. Dengan demikian jelas bahwa putusan serta merta tidak boleh dijalankan;

10. Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan bahwa "suatu

*Hal 44 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*

#### Disclaimer

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



pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sudah sepatutnya apabila Turut Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. Dalam Provisi

Menyatakan bahwa Turut Tergugat IV dapat melaksanakan lelang atas objek *a quo*;

C. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Turut Tergugat IV dapat melaksanakan lelang atas objek *a quo*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat V secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat V;
2. Bahwa Turut Tergugat V dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dalam kedudukannya selaku pelaksanaan administrasi Tata Usaha Negara yang di dalam melaksanakan tugasnya selalu berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa perlu Turut Tergugat V tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV diantaranya adalah adanya lampiran Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V, oleh karena itu sebagaimana posita gugatan Para Penggugat angka 13 halaman 6, posita angka 21 halaman 11, perlu kami tegaskan Para Hal 45 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



Penggugat tidak berhak untuk menghalang-halangi Turut Tergugat V selaku pelaksana administrasi tata usaha Negara di dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, sebagaimana didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 41, sebagaimana penjelasannya bahwa: “untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya perlu dimintakan keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan” dan “sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang objek lelang. Oleh karena itu surat keterangan tersebut harus tetap diterbitkan walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.”;

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat yang tidak merinci secara pasti atau mengklarifikasi gugatan perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan *a quo* kabur/tidak jelas, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard/INO*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat V dengan ini menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan atau disampaikan oleh Para Penggugat kecuali apa-apa yang diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Turut Tergugat V;
2. Bahwa dalil-dalil yang Turut Tergugat V telah sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap digunakan kembali sebagai satu kesatuan serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara yang Turut Tergugat V sampaikan;
3. Bahwa sebagaimana Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 bahwa: “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”;
4. Bahwa perlu kami sampaikan dihadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang menangani perkara ini, didalam melakukan pendaftaran tanah Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak ada kewenangan untuk melakukan uji materi (*materiele*

*Hal 46 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



*toestingrecht*) terhadap suatu bukti yang diajukan. Selama itu sudah dibuat dan atau diketahui oleh pejabat-pejabat yang berwenang, maka suatu bukti sebagai persyaratan pendaftaran tanah, kami menyatakan benar secara administrasi. Apabila ada rekayasa atau kesalahan ataupun adanya manipulasi data baik alas hak atas suatu bidang tanah maupun data administrasi yang lain maka hal tersebut bersifat perdata;

5. Bahwa selanjutnya mendasar pada uraian ataupun dalil-dalil yang telah Turut Tergugat V sampaikan maka gugatan perkara yang diajukan oleh Para Penggugat sangatlah tidak beralasan dan tidak ada dasar hukum (*rechtelijke fround*) serta tidak ada dasar fakta (*feitelijke ground*) dan nyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku bahkan gugatan Penggugat sangat-sangat tidak jelas/*obscuur libel*, sehingga demi terciptanya suatu kepastian hukum, maka Turut Tergugat V mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan atau dikemukakan oleh Penggugat;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Turut Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Blora yang menangani perkara ini berpendapat lain, maka mohon kiranya memberikan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Blora telah menjatuhkan putusan pada tanggal 23 April 2020 Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Bla, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Provisi:**

*Hal 47 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

## Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini diperhitungkan sejumlah Rp3.435.500,00 (Tiga juta empat ratus tiga puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Bla, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blora yang menerangkan bahwa Tergugat V tertanggal 27 April 2020, Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing tertanggal 28 April 2020, Tergugat IV tertanggal 4 Mei 2020 telah dan Tergugat V tertanggal 27 April 2020 diberitahu isi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Bla tanggal 23 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Bla tanggal 6 Mei 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Blora yang menerangkan bahwa Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Bla tanggal 23 April 2020 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tertanggal 13 Mei 2020, Kuasa Hukum Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V tertanggal 14 Mei 2020, Kuasa Hukum Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tertanggal 19 Mei 2020;

Menimbang, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 6 Mei 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora tertanggal 6 Mei 2020 dan selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan serta turunannya diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tertanggal 13 Mei 2020 dan Kuasa Hukum Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V tertanggal 14 Mei 2020, Kuasa Hukum Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tertanggal 24 Mei 2020;

Menimbang, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tertanggal 27 Mei 2020, yang diterima di Kepaniteraan

Hal 48 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Blora tertanggal 29 Mei 2020 dan selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan serta turunannya diserahkan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tertanggal 3 Juni 2020, Kuasa Hukum Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V tertanggal 4 Juni 2020, Kuasa Hukum Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tertanggal 9 Juni 2020, Kuasa Hukum Para Penggugat semula Para Pembanding tertanggal 15 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, masing-masing tertanggal 13 Mei 2020, Kuasa Hukum Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V tertanggal 14 Mei 2020, Kuasa Hukum Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tertanggal 19 Mei 2020, Kuasa Hukum Para Penggugat semula Para Pembanding tertanggal 4 Juni 2020 diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan alasan sebagai berikut :

### Dalam Provisi :

1. Menyatakan Turut Terbanding III/dulu Turut Tergugat III untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*.
2. Menyatakan Turut Terbanding IV/ dulu Turut Tergugat IV untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.

Hal 49 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG



*Vide* : Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 106/ PMK.06/ 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/ 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 24 (dua puluh empat) dinyatakan : “ Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan “.

Selanjutnya dalam pasal 27 (dua puluh tujuh) dinyatakan : Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 (dua puluh empat) dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- (c) Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari pihak lain selain Debitur atau terseksekusi, suami atau istri Debitur atau tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang.
- (d) Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/ sita eksekusi/ sita pidana, khusus lelang non eksekusi.
- (e) Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang.
- (i) Keadaan memaksa (*Force Majeur*) atau kahar.

Dalam Konvensi

1. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Blora dalam perkara Nomor : 29/Pdt.G/2019/PN.Bla dan mengadili sendiri dengan salah satu amarnya berbunyi :

Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :

- a. Tergugat menetapkan sisa hutang pokok sesuai data baki debet SLIK OJK sisa hutang pokok Para Penggugat dengan rincian fasilitas kredit Nomer : 444949179 sebesar Rp.292.000.000,00 (Dua ratus sembilan puluh dua juta Rupiah) dan fasilitas kredit Nomer : 711103113 sebesar Rp.242.144.048,00 (Dua ratus empat puluh dua juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah), dengan jumlah keseluruhan Rp.534.144.048,00 (Lima ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu empat puluh delapan Rupiah)
- b. Para Penggugat diberikan kesempatan mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sesuai kemampuan Para Penggugat bersamaan menjual Obyek Sengketa perkara *a quo*;
- c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat

*Hal 50 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



2. Menghukum Terbanding/ dulu Tergugat untuk membayar biaya perkara  
Atau : Mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, memutuskan sebagai berikut :

**I. DALAM PROVISI**

Menolak tuntutan Dalam Provisi Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Tergugat.
2. menguatkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 29/Pdt.G/2019/PN.Bla tanggal 23 April 2020.
3. Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim di tingkat banding setelah mempelajari dan meneliti secara cermat dan seksama seluruh berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 29/Pdt.G/2019/PN.Bla tanggal 23 April 2020, dan memperhatikan memori banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim di tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim di Tingkat pertama, karena ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dan dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua kenyataan/fakta serta alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusannya;

Majelis Hakim di tingkat banding berpendapat bahwa putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim di Tingkat pertama sudah tepat, benar menurut hukum, oleh karena itu pertimbangan Hakim di Tingkat pertama dapat dijadikan pertimbangan Hakim dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di  
*Hal 51 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 29/Pdt.G/2019/PN.Bla tanggal 23 April 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun pengadilan tingkat banding, maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320, 1338 ayat (1), dan 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Bla tanggal 23 April 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada Hari : Kamis, Tanggal 9 Juli 2020 oleh kami, H. Mulyanto, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, R o s i d i n, S.H. dan Agustinus Silalahi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 267/PDT/2020/PT SMG tanggal 15 Juni 2020, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Elsy Roni Rohayati, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara ataupun Kuasa Hukumnya.

Hal 52 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Rosidin, S.H.

H. Mulyanto, S.H., M.H.

TTD

Agustinus Silalahi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

**Biaya Perkara :**

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Meterai putusan   | : Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi putusan   | : Rp 10.000,00        |
| 3. Biaya pemberkasan | : <u>Rp134.000,00</u> |
| Jumlah               | : <u>Rp150.000,00</u> |

( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Hal 53 putusan nomor 267/PDT/2020/PT SMG

**Disclaimer**

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