



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama sebelum menjatuhkan putusan akhir telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Suwaryo**, berkedudukan di Dusun Jojogan RT 013 RW 002 Desa Kebagusan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Desa Kebagusan, Ampelgading, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Warokhatun**, berkedudukan di Dusun Jojogan RT 013 RW 002 Desa Kebagusan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Desa Kebagusan, Ampelgading, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada MISBAKHUL MUNIR, SH. dan REKAN, Advokat beralamat di Jl. Sulawesi Timur No. 13 Mulyoharjo Pemalang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 23/SK/2022/PN Pml tertanggal 16 Februari 2022;

Lawan:

PT. Bank BTPN (Bank Tabungan Pensiunan Nasional) Tbk, Kantor Cabang Pemalang, bertempat tinggal di Jl. Jendral Sudirman No. 29 B Pemalang, Desa Wanarejan Selatan, Taman, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). ARGO WIBOWO, S.H., 2). DIAN YUSTISIA I., S.H., 3). HASAN AFTORI HAELUL AFNI, 4). BAGUS DOROJATUN, 5). MUFRODAH, ACHMAD SAIFUL MK, kesemuanya adalah karyawan PT, Bank BTPN, Tbk beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 29 B Kelurahan

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



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

Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor tertanggal 10 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 48/SK/2022/PN Pml tertanggal 6 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

- 1. Menteri Keuangan RI, cq. Kepala KpknI Pusat, cq. Kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara Tegal**, bertempat tinggal di Jl. KS Tubun No. 12 Kota Tegal, Kel. Randugunting, Tegal Selatan, Kota Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1). Dwi Hariyanto ; 2). Prasodjo Mulyo Pamudji ; 3). Banu Hasmoro ; 4). Joko Hermono ; 5). Fredhy G.S ; 6). Aziz K ; 7). Sulis J.D.S ; 8). Wibowo I ; 9). Sri Supangati. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I** ;
- 2. Badan Pertanahan Kabupaten Pemalang (BPN)**, beralamat di Jl Pemuda No 35 Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah memeriksa bukti surat-surat yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 16 Februari 2022 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1. Bahwa Para Penggugat adalah salah satu nasabah debitur Bank BTPN Kantor Cabang Pemalang yang telah mendapat fasilitas kredit dengan Plafon Hutang sebesar Rp. 420.000.000 (Empat ratus dua puluh juta rupiah) dan sudah diangsuran sudah 24 bulan, dan sisa hutangny sebesar Rp. 271.215.385 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima belas ribu tiga ratus delapan puluh lima rupiah);**
- 2. Bahwa atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat memberikan jaminan yang telah**

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



diletakkan Hak Tanggungan oleh Turut Terlawan berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m² terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa dalam perjalanan penyelesaian perkara di atas Para Penggugat masih berusaha untuk melunasi hutang nya kepada Tergugat dan Para Penggugat sampai sekarang masih berusaha dan bertitikad baik untuk melunasi sisa hutangnya. selanjutnya setelah pelunasan Para Penggugat dapat menerima kembali SHM yang telah dibebani hak tanggungan sebagaimana telah tertulis di Point 2;

4. Bahwa dengan adanya itikad baik Para Penggugat ternyata tidak disambut baik oleh Tergugat, sampai dengan sekarang ini Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan ini, Tergugat mendapat surat pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 31 Januari 2022 dan selanjutnya pada tanggal 16 Februari 2022 pukul 14.00 WIB Tergugat bersama dengan Turut Tergugat 1 akan melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m² terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang;

5. Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat bertentangan dengan hukum sebab tidak berwenang menjual, mengalihkan, melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan terpekerja, hal tersebut sebagaimana ditegaskan oleh Z. Asikin Kusuma Atmadja dalam catatan terhadap putusan MA RI No.3438/K/Pdt/1985, tanggal 09 Desember 1987 antara lain menyatakan sebagai berikut "... suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya";

6. Bahwa Para Penggugat beritikad baik serta sangatlah mengharapkan terjadinya perdamaian antara Para Penggugat dan Tergugat, akan tetapi dikarenakan Tergugat tetap akan melakukan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka upaya perdamaian secara kekeluargaan tidak dapat tercipta, sehingga melalui Pengadilan Negeri Pematang, Para Penggugat mengharapkan keadilan yang bersifat seimbang untuk Para Penggugat dan Tergugat, dengan mendasari besaran hutang Para Penggugat dan perhitungan itupun kami berdasarkan hukum Hak Tanggungan yang dibebankan di atas Sertifikat milik Para Penggugat, oleh karena itu Tergugat

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah mengandung cacat hukum yang tersembunyi dan bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan;

7. Bahwa dikarenakan pengajuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tergugat mengandung cacat hukum yang tersembunyi maka kami Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pemalang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat menetapkan batal demi hukum atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat pada tanggal 16 Februari 2022. Oleh karena itu perbuatan Tergugat untuk berupaya melelang Agunan milik Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa Turut Tergugat I adalah suatu instansi pemerintah yang berwenang untuk melakukan eksekusi pelelangan di depan umum terhadap Hak Tanggungan maka dengan adanya ketentuan perundang-undangan Turut Tergugat I agar tidak melaksanakan Pelelangan terhadap Hak Tanggungan tersebut di atas dan Para Penggugat menarik sebagai pihak karena adanya ketentuan syarat formil para pihak dalam gugatan serta Turut Tergugat I harus tunduk dan taat pada putusan perkara ini;

9. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini yang berwenang mengeluarkan produk hukum yakni Pencatatan Hak Tanggungan terhadap SHM (objek sengketa), merupakan kewajiban untuk menjaga agar tidak ada pelimpahan dan pengalihan hak terhadap siapapun ataupun pihak lain, sampai dengan Perkara ini berkekuatan hukum tetap (Incracht);

10. Bahwa untuk menjaga agar gugatan dari Para Penggugat ini maka segala perbuatan hukum yang menyangkut objek sengketa adalah harus atas seijin dari Pengadilan, jikalau tanpa ijin dari pengadilan maka perbuatan hukum apapun menjadi batal demi hukum oleh karena itu maka kami mohon untuk diletakkan sita jaminan atas-nya;

Berdasarkan uraian-uraian diatas dengan ini Para Penggugat / Kuasanya mohon disertai kerendahan hati sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pemalang berkenan memanggil Para Pihak untuk dihadapkan dalam Persidangan Pengadilan Negeri Pemalang yang akan ditentukan waktunya dan mohon Putusan tersebut berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan demi hukum bahwa Para Penggugat adalah Para Penggugat yang beritikad baik;
3. Menetapkan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terlawan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--

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

Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang tertanggal 16 Februari 2022 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat;

4. Menetapkan oleh Terlawan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tergugat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang tertanggal 16 Februari 2022 mengandung cacat hukum yang tersembunyi dan bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan.

5. Menetapkan sisa hutang Para Penggugat dengan pasti/jelas dan bunga ataupun tunggakan bunga dari pokok kredit menjadi terhapuskan dan denda yang tidak bertambah setelah adanya gugatan ini;

6. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

7. Menghukum Turut Tergugat II untuk menjaga agar tidak ada pelimpahan dan pengalihan hak terhadap siapapun ataupun pihak lain, sampai dengan Perkara ini berkekuatan hukum tetap (Incracht);

8. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang

9. Bahwa menghukum kepada Para Turut Tergugat ataupun siapa saja agar tunduk dan patuh pada putusan ini.-

Atau :

Mengadili Perkara ini dengan seadilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya, untuk Tergugat hadir Kuasanya, untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **RIBKA NOVITA BONTONG, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya menyampaikan jawaban tertulisnya tertanggal 8 Juni 2022 yang untuk selengkapannya sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 15 Februari 2022 dalam Perkara Perdata No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pml di Pengadilan Negeri Pemalang yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tertanggal 16 Februari 2022, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;

A. PARA PENGGUGAT TELAH SALAH DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI YANG TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN MENGADILI BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT *jo* SYARAT DAN KETENTUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT *Jo* PASAL 1338 KITAB UNDANG – UNDANG HKUM PERDATA (KUHPer) – (RELATIVE COMPENTENTIE - Kewenangan Mengadili)

2. Bahwa, Pasal 5 ayat (2) pada Perjanjian Kredit Nomor : 0000510-SPK-7323-0510, tanggal 12 Mei 2010 yang ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PENGGUGAT I yang telah diketahui dan disetujui oleh PENGGUGAT II dengan TERGUGAT menyatakan sebagai berikut :

“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit”;

3. Bahwa, Pasal 11 ayat (16) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang dibuat oleh PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. (“SKUPK”) menyatakan sebagai berikut :

“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka *kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.....*”

4. Bahwa, atas SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT, sehingga mempunyai

Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



kekuatan hukum mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit; Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, memberikan kaidah hukum bahwa **demi hukum PARA PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Pemalang sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara a quo**, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan sebagai berikut :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

5. Bahwa, Pasal 1338 KUHPer tersebut menyatakan dan mengatur bagi pihak-pihak yang membuat dan mengikatkan dalam perjanjian, maka segala isi yang disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali serta harus dilaksanakan dengan itikad baik;

6. Bahwa, dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI pada halaman 50 – 51 mengenai Wewenang Relatif menyatakan sebagai berikut :

“Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi :

g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu”

Dengan demikian sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang dalam perkara a quo untuk **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU** dan menyatakan GUGATAN dari PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONCERTIUM (Kekurangan/ketidak lengkapan Pihak Tergugat/Turut Tergugat)

7. Bahwa, nyata-nyata gugatan PARA PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum menyangkut dasar serangkaian perbuatan hukum Perjanjian Kredit sebagaimana telah dituangkan dan diikat dengan Hak Tanggungan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” dan dalam kenyataan yang sama terhadap perbuatan hukum Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah dibuat dihadapan Notaris/PPAT Chaerul Achwan S.H., Notaris diKabupaten Pematang d. **Oleh karena demikian seharusnya dalam hal ini Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama Chaerul Achwan, S.H., dijadikan sebagai PIHAK TERGUGAT/TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo, namun ternyata tidak dimasukkan/tidak dijadikan pihak sebagai subyek hukum.** Dengan demikian sudah seharusnya Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

C. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

8. Bahwa, PARA Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci dalam Posita Gugatan mengenai kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT baik tentang bagaimana dalam peristiwa hukumnya dan atas dasar apa ?. Padahal Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik, melaksanakan hak dan kewajiban hukumnya sesuai perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama dengan PARA Penggugat. **Nyata-nyata dalam Posita dan Petitum Gugatan PARA Penggugat hal ini sama sekali tidak diuraikan/dicantumkan, yang seharusnya PARA Penggugat merumuskan Posita dan Petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie – Pasal 8 RV);**

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 720/K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita / dalil dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur. Sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkwalitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima“;

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“... Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Dengan demikian gugatan PARA Penggugat sebenarnya dibuat asal asalan, Tidak jelas *rechtfeiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukumnya), Maka patut dan berdasar gugatan PARA Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, TERGUGAT memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pematang tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pml;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, TERGUGAT memohon kehadiran Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT pada Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA Penggugat pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;

Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



3. Bahwa, sepanjang mengenai rangkaian/runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum yang ada, TERGUGAT telah menunduki, sesuai dan berdasarkan hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen-dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit perbankan, perubahan, addendum dan dokumen pengikatan jaminan/Hak Tanggungan yang sah secara hukum. **Kesemuanya merupakan akta-akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggung jawabkan serta hingga saat ini tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta-akta tersebut;**

4. Bahwa, dengan demikian klausula-klausula dalam isi Perjanjian Kredit beserta turunannya haruslah dianggap secara hukum sebagai akta-akta yang benar dan mengikat karena tidak ada/atau belum ada syarat pembatalan maupun kebatalan (*Presumption Iustae Causa – Vermoeden Van Rechtmatigheid*) dan juga Perjanjian Kredit telah ditanda tangani secara sadar dan dibuat/dilakukan dihadapan Pejabat/Notaris/PPAT yang berwenang sebagai kesepakatan kehendak para pihak yang membuat maupun telah sesuai berdasar hukum sehingga sah seluruh akta-akta tersebut;

5. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 1 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan "... sisa hutangnya sebesar Rp.271.215.385,- ...", karena pada kenyataannya **total kewajiban PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang terdiri dari hutang Pokok, bunga dan denda keterlambatan, saat ini berjumlah sebesar Rp.400.295.577,- (empat ratus juta dua ratus Sembilan puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah).** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

6. Bahwa, mengenai dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 2 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan "... Para Penggugat memberikan jaminan yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Turut Terlawan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 847 ...", dapat TERGUGAT jelaskan bahwa antara PARA PENGGUGAT dengan Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



TERGUGAT awalnya menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 0000510-SPK-7323-0510, tanggal 12 Mei 2010 dengan Plafond Kredit sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan **jaminan berupa kendaraan bermotor dengan jenis kendaraan Mobil Pribadi merek Toyota, model minibus, nomor mesin 7k-0110477, nomor polisi B – 8128 – DV, sesuai dengan bukti hak berupa BPKB nomor A 5455307, atas nama Suwaryo.** Kemudian atas Perjanjian Kredit tersebut dilakukan perubahan (penambahan Plafond/Top Up) menjadi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan **jaminan berupa sebidang tanah yang terletak di Jatirejo, RT.00/RW.00, Kelurahan Jatirejo, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 01133/Jatirejo, atas nama Suwaryo dan Warokhatun** sebagaimana sesuai dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7000973-ADDPK-7323-0711, tanggal 14 Juli 2011. Selanjutnya, atas Perjanjian Kredit tersebut dilakukan perubahan berupa penambahan fasilitas kredit sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) sehingga fasilitas kredit yang diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT ada 2 (dua) fasilitas dengan plafond masing-masing sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan atas penambahan fasilitas kredit tersebut, PARA PENGGUGAT menambah jaminan kredit (agunan) **berupa sebidang Tanah yang terletak di Sidokare, RT.00/RW.00, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik dahulu No. 9/Sidokare saat ini No. 847/ Sidokare, atas nama Suwaryo** sebagaimana sesuai dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6001265-ADDPK-7323-0512, tanggal 23 Mei 2012;

7. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 3 halaman 2 dan 3 Gugatannya yang mengatakan “... Para Penggugat sampai sekarang masih berusaha dan beritikad baik untuk melunasi sisa hutangnya ...”, karena pada kenyataannya **APABILA PARA PENGGUGAT masih berusaha dan memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya kepada**

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



kepada TERGUGAT, maka TENTUNYA TERGUGAT tidak akan mengajukan permohonan lelang kepada TURUT TERGUGAT I. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

8. Bahwa, mengenai dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 4 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan "... pada tanggal 16 Februari 2022 pukul 14.00 WIB Tergugat Bersama Turut Tergugat I akan melaksanakan Lelang Eksekusi ..." merupakan hak dan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") kepada TERGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh PARA PENGGUGAT. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan PARA Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

9. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 5 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan "... perbuatan Tergugat bertentangan dengan hukum sebab tidak berwenang menjual, mengalihkan, melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan terperkara ...", karena pada kenyataannya berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang berbunyi "*Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji*", termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PARA PENGGUGAT ingkar janji/wanprestasi. Disamping itu, Putusan MARI sebagaimana dimaksud oleh PARA PENGGUGAT SUDAH TIDAK RELEVAN DAN/ATAU SUDAH TIDAK SESUAI diterapkan/digunakan dalam Perkara A quo dikarenakan Putusan

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



MARI tersebut terbit **SEBELUM ADANYA UUHT**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

10. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 6 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan "... oleh karena itu Tergugat adalah mengandung cacat hukum yang tersembunyi ...", karena pada kenyataannya **besaran hutang dan/atau besaran sisa hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT didasarkan atas Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditanda tangani antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT**, sehingga PARA PENGGUGAT seharusnya dapat mengetahui sisa hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT. **SEDANGKAN nilai yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan merupakan nilai yang dapat dijadikan acuan untuk menentukan nilai limit lelang yang pertama atas jaminan kredit (agunan). Oleh karena demikian tidak ada cacat hukum yang tersembunyi yang dilakukan oleh TERGUGAT.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

11. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 7 halaman 3 dan 4 Gugatannya yang mengatakan "... perbuatan Tergugat untuk berupaya melelang Agunan milik Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum.", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan pada butir 10 (sepuluh) diatas, maka **tidak ada cacat hukum yang tersembunyi yang dilakukan oleh TERGUGAT, sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT.** Dimana, permohonan lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I merupakan hak dan kewenangan yang diberikan oleh UUHT. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

12. Bahwa, Permohonan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) yang dimintakan oleh PARA PENGGUGAT dalam Posita butir 10 halaman 4 Gugatannya ini **sangatlah tidak berdasarkan hukum sama sekali** karena selain seluruh dalil-dalil PARA Penggugat tidak berdasar hukum, permohonan sita jaminan tersebut juga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya sangka beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

Pasal 227 ayat (1) HIR :

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Bahwa, selain tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, selaras dengan Yurisprudensi sebagai berikut: Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan :

“apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”

Halaman 14 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Sehingga oleh karena demikian permohonan peletakan sita jaminan (*Concervatoir Beslag*) yang dimintakan oleh PARA PENGGUGAT haruslah ditolak dan dikesampingkan dalam perkara ini;

13. Bahwa, perlu TERGUGAT sampaikan juga dalam Eksepsi dan Jawaban ini, bahwa antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT I yang telah disetujui dan diketahui oleh PENGGUGAT II telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0000510–SPK–7323–0510, tanggal 12 Mei 2010 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7000973–ADDPK–7323–0711, tanggal 14 Juli 2011 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6001265–ADDPK–7323–0512, tanggal 23 Mei 2012 (**"Perjanjian Kredit"**) beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Suswati (**"SKUPK"**);

14. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit, PARA PENGGUGAT telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERGUGAT berupa :

1. *Kendaraan bermotor dengan jenis kendaraan Mobil Pribadi merek Toyota, model minibus, nomor mesin 7k-0110477, nomor polisi B – 8128 – DV, sesuai dengan bukti hak berupa BPKB nomor A 5455307, atas nama Suwaryo;*

2. *Sebidang Tanah yang terletak di Jatirejo , RT.00/RW.00, Kelurahan Jatirejo, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 01133/Jatirejo, atas nama Suwaryo dan Warokhatun;*

3. *Sebidang Tanah yang terletak di Sidokare, RT.00/RW.00, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik DAHULU No. 9/Sidokare SAAT INI No. 847/Sidokare, atas nama Suwaryo;*

(selanjutnya disebut sebagai **"Jaminan"**)

Atas Jaminan No. 2 (dua) dan No. 3 (tiga) dalam Perjanjian Kredit tersebut diatas, telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (**"APHT"**) dan telah didaftarkan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (**"SHT"**);

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



15. Bahwa, Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”);

Pasal 1320 KUHPerdata:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. *sepakat mereka yang mengikat dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu; dan*
4. *suatu sebab yang halal.*

16. Bahwa, dengan sahnya Perjanjian Kredit tersebut, maka Perjanjian Kredit mengikat sebagai undang-undang bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT, sebagai pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Pasal 1338 KUHPerdata:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

17. Bahwa, tidak ada tindakan TERGUGAT yang melanggar hukum tetapi PARA PENGGUGAT lah yang nyata-nyata telah wanprestasi, dengan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, oleh karena keadaan PARA PENGGUGAT yang tidak memenuhi kewajibannya telah memenuhi kriteria Pasal 8 SKUPK yang telah disepakati antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT sehingga TERGUGAT berhak mengakhiri perjanjian dan menuntut pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana klausul sebagai berikut :

*“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) **tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan***

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan."

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PARA PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERGUGAT jika terjadi Peristiwa Kelalaian PARA PENGGUGAT selaku Debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

18. Bahwa, dengan Wanprestasinya PARA PENGGUGAT, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PARA PENGGUGAT ingkar janji/wanprestasi;

Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, berbunyi :

e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

19. Bahwa, oleh karena PARA PENGGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT, sebagaimana Surat Peringatan I sampai dengan surat Peringatan III, maka telah membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana dapat kami uraikan sbb :

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2123

K/Pdt/1996 memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



“Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”.

Menurut pendapat dari Prof. R.Subekti, S.H., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, PT Interamas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah: “Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi”, yang dapat berupa empat macam :

- a. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- b. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.*

Bahwa pendapat dari Prof. R.Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, **“Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi”**

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PARA PENGUGAT selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka TERGUGAT berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996);

20. Bahwa, menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR.

Pasal 14 ayat (3) UU Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, berbunyi :

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

21. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PARA PENGGUGAT selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka TERGUGAT berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), **TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan** (*vide*. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996).

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996,
berbunyi :

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

22. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT pada butir 1 sampai dengan butir 21 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa PARA PENGGUGAT telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Surat Gugatannya tertanggal 15 Februari 2022 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 16 Februari 2022 dalam Perkara Perdata No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pml, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk sudilah kiranya berkenan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT;

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pml;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

A. Primair

1. Menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
2. Menyatakan TERGUGAT adalah TERGUGAT yang beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor : 0000510–SPK–7323–0510, tanggal 12 Mei 2010 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7000973–ADDPK–7323–0711, tanggal 14 Juli 2011 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6001265–ADDPK–7323–0512, tanggal 23 Mei 2012, beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“**SKUPK**”) yang telah ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
4. Menyatakan PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menyatakan Lelang yang telah didaftarkan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum;
6. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

B. Subsidair

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I menyampaikan jawaban tertulisnya tertanggal 25 Mei 2022 yang untuk selengkapannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO.

2.1. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu Instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal. Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

2.2. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal tanpa mengkaitkan 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 Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

2.3. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat I mohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

3. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)

a. Bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat I yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



b. Bahwa dalam **posita** Para Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I.

c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk kedalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Turut Tergugat I.

3. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 847 seluas 1.470 m² atas nama Suwaryo, terletak di Desa Sidokare, Kec. Ampelgading, Kabupaten Pemalang yang dilakukan oleh Tergugat melalui perantaraan KPKNL Tegal (*in casu* Turut Tergugat I).

4. Bahwa Para Penggugat merupakan Debitur dari PT Bank BTPN (Persero) Mitra Usaha Rakyat Area Tegal (*in casu* Tergugat) seperti yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor 0000510-SPK-7323-0510 tanggal 12 Mei 2010, dimana dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat melalui perantaraan KPKNL Tegal (*in casu* Turut Tergugat I) adalah **batal demi hukum**.

5. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan hal-hal sebagai berikut:

a) Bahwa pokok permasalahan *a quo* berawal dari hubungan hukum berupa perjanjian hutang antara Sdr. Suwaryo (*in casu* Para

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) dengan PT Bank BTPN (Persero) Mitra Usaha Rakyat Area Tegal (*in casu* Tergugat) dengan jaminan sebagai berikut :

- sebidang tanah berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 847 seluas 1.470 m² atas nama Suwaryo, terletak di Desa Sidokare, Kec. Ampelgading, Kabupaten Pematang;

b) Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Sdr. Suwaryo atas Perjanjian Kredit Nomor 0000510-SPK-7323-0510 tanggal 12 Mei 2010 antara Sdr. Suwaryo dan Warokhatun dengan Tergugat;

c) Bahwa pada kenyataannya, Sdr. Suwaryo dan Warokhatun telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

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

d) Bahwa hal tersebut pada huruf c jawaban Turut Tergugat I diatas telah disepakati dalam akta-akta perikatan antara Sdr. Suwaryo dan Warokhatun dengan Tergugat dan telah terdapat akta Hak Tanggungan atas obyek sengketa tersebut, oleh karenanya perikatan tersebut merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan 1338 KUH Perdata, yang mengatur sebagai berikut :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

e) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan milik Suwaryo dan Warokhatun yang dijadikan barang jaminan utang kepada Tergugat telah dibebani dengan Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Peringkat Pertama Nomor 410/2014 tanggal 19 Februari 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/APHT/AMPG/II/2014 tanggal 17 Januari 2014.

f) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyatakan, ***"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."***

g) Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menyatakan:

ayat (2) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."*

ayat (3) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."*

h) Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, dikarenakan debitur nyata-nyata telah cidera janji / wanprestasi, maka objek sengketa *a quo* yang merupakan barang jaminan Para Penggugat kepada Tergugat dilelang oleh Tergugat melalui perantaraan Turut Tergugat I.

i) Bahwa Tergugat mengajukan permohonan lelang objek sengketa *a quo* dengan melalui perantaraan Turut Tergugat I melalui Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor 01/SPL/8927/XI/2021 tanggal 19 November 2021.

j) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UU Lelang (*VenduReglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 11 dan Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Lelang menyatakan, "Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang objek sengketa *a quo* dan harus menetapkan jadwal / waktu pelaksanaan lelang serta bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo*.

k) Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Turut Tergugat I kemudian menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang.

l) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Turut Tergugat I menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* dengan surat Nomor S-39/WKN.09/KNL.05/2022 tanggal 13 Januari 2022.

m) Bahwa Tergugat selaku Penjual / Kreditur selanjutnya telah memberitahukan kepada Para Penggugat selaku Debitur / Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* melalui surat Nomor S.001.SPPL/MUR-7028/I/2022 tanggal 31 Januari 2022.

n) Bahwa lelang objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat selaku Penjual melalui selebaran tanggal 18 Januari 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal tanggal 02 Februari 2022 sebagai pengumuman kedua.

o) Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang Nomor 4775/2022 tanggal 11 Februari 2022.

p) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuat berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 74/41/2022 tanggal 16 Februari 2022

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata **bukan merupakan perbuatan melawan hukum**.

7. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan "pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah secara hukum karenanya harus dibatalkan" adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya tersebut.

8. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat pada angka 8 petitum gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa.

9. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat tidak beralasan hukum dan mengada-ada, karena terhadap barang yang sedang diagunkan tidak boleh diletakkan sita jaminan, **hal tersebut** berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berbunyi: "*barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/ conservatoir beslag*". Bahwa dengan demikian permohonan sita jaminan Para Penggugat terhadap Hak Milik yang dijadikan jaminan harus **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimistrasi Pengadilan** halaman 149 dengan tegas menyatakan "***bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.***" Jadi dengan demikian, lelang yang

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Turut Tergugat I **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.

M a k a : Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 74/41/2022 tanggal 16 Februari 2022 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Tegal;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 22 Juni 2022;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 6 Juli 2022 sedangkan Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik pada tanggal 29 Juni 2022 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat tidak mengajukan bukti surat dan saksi ;

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

BUKTI SURAT TERGUGAT :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 7000973-ADDPK- 7323-0711, tanggal 14 Juli 2011, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6001265-ADDPK-7323-0512, tanggal 23 Mei 2012 yang dilegalisasi dihadapan Chaerul Achwan, S.H., Notaris di Kabupaten Pemalang, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK), diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Jadwal Angsuran Periode 14 Juli 2011 sampai dengan 14 Juli 2014, diberi tanda bukti T- 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Jadwal Angsuran Periode 23 Mei 2012 sampai dengan 03 Juni 2017, diberi tanda bukti T- 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Komitmen Debitur tertanggal 14 Juli 2011, diberi tanda bukti T- 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Komitmen Debitur tertanggal 23 Mei 2012, diberi tanda bukti T- 7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal 14 Juli 2011, diberi tanda bukti T- 8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal 23 Mei 2012, diberi tanda bukti T- 9;
10. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No. 0000510-BSTJ-7323-1010, tanggal 22 Oktober 2010, diberi tanda bukti T- 10;

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



11. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No 6001265-BSTJ-7323-0512, tanggal 23 Mei 2012, diberi tanda bukti T- 11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Serpifikat Hak Milik No. 01133/Jatirejo, Tanah yang terletak di Jatirejo, Desa Jatirejo, Kec. Ampelgading, Kab. Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, Luas 157 m2, Surat ukur No. 00203/JTRJ/2007, tanggal 28-12-2007, an. Suwaryo dan Warokhatun, diberi tanda bukti T- 12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Sertipikat Hak Milik No. 847, Tanah yang terletak di Desa Sidokare, Kec. Ampelgading, Kab. Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, Luas 1.470 M2, Surat ukur No. 1006/1984, tanggal 15-11-1984, an. Suwaryo, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 62/ APHT/AMPG/I/2014, tanggal 17 Januari 2014, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Chaerul Achwan, S.H., PPAT di Kabupaten Pemalang, diberi tanda bukti T- 14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 410/2014, tertanggal 19 Februari 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang, diberi tanda bukti T- 15;
16. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Surat Peringatan I No. 1265/SP1/7323/0813, tanggal 01 Agustus 2013, diberi tanda bukti T- 16;
17. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Surat Peringatan II No. 1265/SP2/7323/0813, tanggal 22 Agustus 2013, diberi tanda bukti T- 17;
18. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Peringatan III No. 1265/SP3/7323/1013, tanggal 9 Oktober 2013. Surat Bank BTPN No. S.001.SPPL/MUR-7028/1/2022, Perihal Pemberitahuan Penetapan Lelang Ulang Hak Tanggungan, tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda bukti T- 18;
19. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang Ulang Hak Tanggungan tertanggal 31 Januari 2022, diberi tanda bukti T- 19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Tanda Terima Surat Pemberitahuan Lelang atas nama Debitur Suwaryo, diberi tanda bukti T-20 ;

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



21. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Risalah Lelang Nomor 74/41/2022, Tanggal 16 Februari 2022, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal, diberi tanda bukti T- 20;

- Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti surat T - 1 sampai dengan T- 21 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti T-10, T-11, T-16, T-17, T-18 dan T-19 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti surat T-10, T-11, T-16, T-17, T-18 dan T-19, dalam hal ini Tergugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

BUKTI SURAT TURUT TERGUGAT I :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Risalah Lelang Nomor : 74/41/2022 tanggal 16 Februari 2022, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Penetapan Jadwal Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal Nomor : S-39/WKN.09/KNL.05/2022 tanggal 13 Januari 2022, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Permohonan lelang Sularti dan Suwaryo yang diajukan oleh Bank BTPN Tegal kepada KPKNL Tegal, Nomor: 01/SPL/8927/XI/2021 tanggal 19 November 2021, diberi tanda bukti TT.I-3;

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



4. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang Nomor : 4775/2022 tanggal 11 Februari 2022, diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang Ulang Hak Tanggungan, Nomor: S.001.SPPL/MUR-7028/1/2022 tanggal 31 Januari 2022 yang dibuat oleh Tergugat ditujukan kepada Penggugat I, diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi dari fotokopi berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/ tempelan tanggal 18 Januari 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui melalui surat kabar harian Radar Tegal pada tanggal 02 Februari 2022 sebagai pengumuman lelang kedua, diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pernyataan dari Tergugat tertanggal 19 November 2021 Perihal Sularti dan Suwaryo yang telah wanprestasi sehingga Tergugat akan melakukan penjualan agunan/jaminan lelang, diberi tanda bukti TT.I-8;

- Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yaitu bukti surat TT.I - 1 sampai dengan TT.I - 8 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti TT.I - 6 dan TT.I - 8 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yaitu bukti surat TT.I - 6 dan TT.I - 8, dalam hal ini Turut Tergugat I hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 8 September 2022, Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 8 September 2022 dan Turut Tergugat I telah mengajukan

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan tertanggal 6 September 2022 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat dan Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan eksepsi disamping menyampaikan jawaban atas pokok perkara yang maksud dan tujuannya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT

A. PARA PENGGUGAT TELAH SALAH DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI YANG TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN MENGADILI BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT *jo* SYARAT DAN KETENTUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT *Jo* PASAL 1338 KITAB UNDANG – UNDANG HKUM PERDATA (KUHPeR) – (RELATIVE COMPENTENTIE - Kewenangan Mengadili)

- Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mengajukan eksepsi bahwa Pasal 5 ayat (2) pada Perjanjian Kredit Nomor : 0000510-SPK-7323-0510, tanggal 12 Mei 2010 yang ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PENGGUGAT I yang telah diketahui dan disetujui oleh PENGGUGAT II dengan TERGUGAT menyatakan sebagai berikut :

“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit”;

Bahwa, Pasal 11 ayat (16) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang dibuat oleh PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. (“SKUPK”) menyatakan sebagai berikut :

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



"Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan....."

Bahwa, atas SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit;

- Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, memberikan kaidah hukum bahwa demi hukum PARA PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Pemalang sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara a quo,

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Absolut tersebut diatas, Majelis Hakim sudah memutuskan dalam Putusan Sela Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml tanggal 28 Juli 2022 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Kewenangan Relatif dari Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml;
3. Menyatakan pemeriksaan terhadap perkara perdata Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml dilanjutkan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi poin A ini patut ditolak ;

B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONCORDIUM (Kekurangan/ketidak lengkapan Pihak Tergugat/Turut Tergugat)

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mengajukan eksepsi bahwa nyata-nyata gugatan PARA PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum menyangkut dasar serangkaian perbuatan hukum Perjanjian Kredit sebagaimana telah dituangkan dan diikat dengan Hak Tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" dan dalam kenyataan yang sama terhadap perbuatan hukum Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah dibuat dihadapan Notaris/PPAT Chaerul Achwan S.H., Notaris di Kabupaten Pemalang. Oleh karena demikian seharusnya dalam hal ini Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama Chaerul Achwan, S.H.,

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



dijadikan sebagai PIHAK TERGUGAT/TURUT TERGUGAT dalam perkara *a quo*, namun ternyata tidak dimasukkan/tidak dijadikan pihak sebagai subyek hukum. Dengan demikian sudah seharusnya Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam gugatannya adalah tentang perbuatan Tergugat bertentangan dengan hukum sebab tidak berwenang menjual, mengalihkan, melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan dalam perkara ini dimana selanjutnya Tergugat bersama dengan Turut Tergugat 1 akan melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak yang utama wajib digugat dalam perkara ini adalah pihak Tergugat selaku kreditur/penjual yang mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I sedangkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama Chaerul Achwan, S.H tidak wajib ikut digugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi poin B ini patut ditolak ;

C. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mengajukan eksepsi bahwa PARA Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci dalam Posita Gugatan mengenai kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT baik tentang bagaimana dalam peristiwa hukumnya dan atas dasar apa ? Padahal Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik, melaksanakan hak dan kewajiban hukumnya sesuai perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama dengan PARA Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mempermasalahkan bahwa Para Penggugat sampai sekarang masih berusaha dan bertitikad baik untuk melunasi sisa hutangnya akan tetapi Tergugat justru menjual, mengalihkan, melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan dalam perkara ini selanjutnya Tergugat bersama dengan Turut Tergugat I akan melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang sehingga menurut Penggugat, Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian oleh karena gugatan Para Penggugat yang dimaksud disini jelas yaitu mempermasalahkan tentang perbuatan Tergugat yang menjual, mengalihkan dan akan melakukan pelelangan oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat jelas dan tidak kabur ;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik, melaksanakan hak dan kewajiban hukumnya sesuai perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama dengan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin C ini patut ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada poin A sampai poin C tersebut diatas dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TURUT TERGUGAT I

I. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu Instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal. Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam gugatannya

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



adalah tentang perbuatan Tergugat bertentangan dengan hukum sebab tidak berwenang menjual, mengalihkan, melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan dalam perkara ini selanjutnya peran Turut Tergugat I disini yaitu Tergugat bersama dengan Turut Tergugat I yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang dan dalam lelang eksekusi tersebut mengandung cacat hukum yang tersembunyi dan bertentangan dengan UU Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Kantor Pelayanan Lelang Negara Tegal wajib ikut di gugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* walaupun hanya ditarik sebagai pihak Turut Tergugat sekedar untuk memenuhi formalitas perkara, justru apabila Kantor Pelayanan Lelang Negara Tegal tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka akan mengakibatkan gugatan kurang pihak, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat I sudah tepat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi poin I ini patut ditolak ;

2. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS (*OBSCURE LIBEL*)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat I yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan dan dalam *posita* Para Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam gugatannya adalah tentang perbuatan Tergugat bertentangan dengan hukum sebab tidak berwenang menjual, mengalihkan, melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan dalam perkara ini selanjutnya peran Turut Tergugat I disini yaitu Tergugat bersama dengan Turut Tergugat I yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suwarno Luas 1470 m² terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang sehingga Para Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal dalam perkara ini hanyalah ditarik sebagai pihak Turut Tergugat I yang tidak diminta untuk dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi poin 2 ini patut ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I pada poin 1 sampai poin 2 tersebut diatas dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I diatas ditolak semua, dengan demikian eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat telah tercantum adanya permohonan untuk dikabulkannya seluruh gugatan dan atau menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk mengambil putusan lain yang dipandang adil, maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan mengadili perkara ini berdasarkan pada apa yang dimohonkan Para Penggugat dalam petitumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai gugatan Para Penggugat ini, demi efektifitas dan menghindari kesan adanya perulangan dalam satu Putusan maka Majelis Hakim sekaligus akan mempertimbangkan bantahan atau jawaban yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I sepanjang ada kaitan langsungnya dengan petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan atau petitum gugatan Para Penggugat yang akan diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum -petitum Para Penggugat sebagai berikut :

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin 1, dikabulkan atau tidak adalah bergantung kepada pembuktian petitum gugatan yang lain, sehingga akan ditentukan kemudian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-2 “Menetapkan demi hukum bahwa Para Penggugat adalah Para Penggugat yang beritikad baik” maka sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum No 4 ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum No 4 “Menetapkan oleh Terlawan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tergugat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang tertanggal 16 Februari 2022 mengandung cacat hukum yang tersembunyi dan bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa inti pokok Para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah Para Penggugat memperlakukan bahwa Para Penggugat sampai sekarang masih berusaha dan bertitikad baik untuk melunasi sisa hutangnya akan tetapi Tergugat justru menjual, mengalihkan, melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan dalam perkara ini selanjutnya Tergugat bersama dengan Turut Tergugat I akan melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang ;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang harus dibuktikan oleh para pihak dalam perkara ini adalah apakah semua tahapan prosedur sebelum pengajuan lelang sudah dilaksanakan oleh Tergugat sehingga Tergugat berhak mengajukan permohonan prosedur lelang kepada Turut Tergugat I dan apakah dari seluruh prosedur lelang yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut diatas sudah sah secara hukum ? ;

Menimbang, bahwa Pasal 1865 KUHPdt menyebutkan bahwa “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan atau bantahannya, Tergugat telah mengajukan surat bukti T-I sampai dengan T-20

Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Turut Tergugat I telah mengajukan surat bukti TT.I - I sampai dengan TT.I - 8 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Juli 2011, Penggugat I yang bernama Suwaryo dengan persetujuan istrinya yaitu Warokhatun S PD (Penggugat II) telah melakukan dan menandatangani Surat Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7000973-ADDPK-7323-0711 dengan Tergugat dimana dalam Pasal 1 ke -1 disebutkan pada pokoknya Tergugat memberikan kredit kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu 36 bulan dimulai pada tanggal 14 Juli 2011 sampai dengan tanggal 14 Juli 2014 dengan jumlah angsuran Rp. 5,277,781/bulan dan Pasal 1 ke- 2 disebutkan pada pokoknya para pihak sepakat untuk menambah/merubah ketentuan Pasal 2 Perjanjian Kredit tentang jaminan berupa tanah kosong/sawah yang terletak di Jatirejo RT 00 RW 00, Kelurahan Jatirejo, Kecamatan Ampelgading, Kotamadya/Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti hak berupa SHM Nomor 01133/Jatirejo atas nama 1. Suwaryo dan 2. Warokhatun (surat bukti T-1) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Mei 2012, Penggugat I yang bernama Suwaryo dengan persetujuan istrinya yaitu Warokhatun S PD (Penggugat II) telah melakukan dan menandatangani Surat Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 6001265-ADDPK-7323-0512 dengan Tergugat yang dilegalisasi Chaerul Achwan S.H, Notaris di Kabupaten Pemalang dimana dalam Pasal 1 disebutkan pada pokoknya Tergugat memberikan penambahan kredit kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 60 bulan dimulai pada tanggal 23 Mei 2012 sampai dengan tanggal 3 Juni 2017 dengan jumlah angsuran sejumlah Rp. 8,533,334/bulan dan dalam Pasal 2 disebutkan pada pokoknya para pihak sepakat untuk menambah/merubah Pasal 2 Perjanjian Kredit tentang jaminan berupa :

1. Tanah kosong/sawah yang terletak di Jatirejo RT 00 RW 00, Kelurahan Jatirejo, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah dengan bukti hak berupa SHM Nomor 01133/Jatirejo atas nama 1. Suwaryo, 2. Warokhatun ;

Halaman 39 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tanah dan bangunan yang terletak di Sidokare RT 00 RW 00, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah dengan bukti hak berupa SHM Nomor 9/Sidokare atas nama Suwaryo (surat bukti T-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-3 berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK), surat bukti T-4 berupa Jadwal Angsuran Periode 14 Juli 2011 sampai dengan 14 Juli 2014 dan T-5 berupa Jadwal Angsuran Periode 23 Mei 2012 sampai dengan 03 Juni 2017, Para Penggugat telah menandatangani tiap-tiap lembar surat bukti T-3, T-4 dan T-5 tersebut diatas sehingga Para Penggugat dianggap telah mengetahui dan memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak atas kewajiban hutang piutang sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat juga telah menandatangani bukti serah terima jaminan tanah/tanah dan bangunan masing - masing tertanggal 22 Oktober 2010 dan 23 Mei 2012, Para Penggugat juga telah menandatangani tanda terima penyerahan dokumen tertanggal 14 Juli 2011 dan 23 Mei 2012 diantaranya surat perjanjian kredit, surat kuasa jual/mengalihkan hak atas atas jaminan dan serah terima jaminan tanah/tanah dan bangunan (surat bukti T-8, T-9, T-10 dan T-11) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena menurut Tergugat, debitur dalam hal ini Para Penggugat tidak membayar angsuran tepat waktu sesuai dengan surat perjanjian kredit maka Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan I No. 1265/ SP1/7323/0813, tanggal 01 Agustus 2013, Surat Peringatan II No. 1265/SP2/7323/0813, tanggal 22 Agustus 2013 dan Surat Peringatan III No. 1265/SP3/7323/1013, tanggal 9 Oktober 2013 (surat bukti T-16, surat bukti T-17 dan surat bukti T-18) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jaminan-jaminan berupa SHM No.01133 atas nama Suwaryo dan Warokhatun, SHM No. 847 atas nama Suwaryo telah dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 62/APHT/AMPG/II/2014 tanggal 17 Januari 2014 selanjutnya dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 410/2014 (surat bukti T-14 dan T-15) ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya No 3 menyebutkan "Bahwa dalam perjalanan penyelesaian perkara di atas Para Penggugat masih berusaha untuk melunasi hutang nya kepada Tergugat dan

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat sampai sekarang masih berusaha dan bertitikad baik untuk melunasi sisa hutangnya dst.....; Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat juga telah mengakui bahwa dirinya tidak membayarkan kewajiban hutangnya sebagaimana dalam Surat Perjanjian Kredit ;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Tergugat, Para Penggugat selaku debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit dan juga telah diberikan peringatan-peringatan oleh Tergugat namun Para Penggugat tetap tidak mengindahkan sehingga berdasarkan Pasal 6 UUHT Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I (KPKNL Tegal) berdasarkan Surat Nomor : 01/SPL/8927/XI/2021 tertanggal 19 November 2021 Perihal Permohonan Lelang ke Kantor KPKNL Tegal (surat bukti TT.I - 3) beserta Surat Pernyataan dari Tergugat tertanggal 19 November 2021 yang pada pokoknya berisi bahwa Penggugat I telah wanprestasi berdasarkan Perjanjian Kredit/Akta Pengakuan Hutang/Addendum (surat bukti TT.I - 8) ;

Menimbang, bahwa Pasal 10 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan sebagai berikut:

- 1) Penyelenggaraan Lelang dilakukan oleh KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai kewenangannya.
- 2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Menimbang, bahwa yang dimaksud Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang menurut Pasal 1 angka – 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang),

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permohonan lelang dari Tergugat tersebut, Turut Tergugat I menetapkan surat Nomor: S-39/WKN.09/KNL.05/2022 tanggal 13 Januari 2022 perihal Penetapan jadwal lelang (surat bukti TT.I -2), selanjutnya Tergugat memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Para Penggugat dengan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : S.001.SPPL/MUR-7028/I/2022 tertanggal 31 Januari 2022 perihal Pemberitahuan Penetapan Lelang Ulang Hak Tanggungan yang pada pokoknya berisi tentang pemberitahuan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan yang diagendakan tanggal 16 Februari 2022 dan terhadap surat pelaksanaan lelang tersebut telah diterima oleh anak Para Penggugat bernama Nastainu (surat bukti T-19, T-20, dan TT.I-5) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I mengeluarkan Lembar Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (surat bukti TT.I - 6) dan melakukan Pengumuman Lelang melalui Koran Harian Radar Tegal yang terbit pada hari Rabu tanggal 2 Februari 2022 (surat bukti TT.I - 7). Selanjutnya sebelum pelaksanaan lelang, Turut Tergugat I juga telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (3) PMK Lelang sebagai prinsip kehati-hatian untuk mengetahui apakah hak tanggungan yang tercatat telah sesuai dengan yang diajukan oleh penjual kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang mengirimkan surat berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 4775/2022 tertanggal 11 Februari 2022 (surat bukti TT.I -4) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 74/41/2022, Tanggal 16 Februari 2022 yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan dalam pelaksanaan lelang tersebut, harga tanah obyek sengketa dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM No. 847, luas 1470 m2 atas nama Suwaryo dengan nilai limit Rp321.440.000,- (tiga ratus dua puluh satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) (surat bukti T-21 dan TT.I - I) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat semua tahapan prosedur sebelum pengajuan lelang sudah dilaksanakan oleh Tergugat sehingga Tergugat berhak mengajukan permohonan prosedur lelang kepada

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I dan dari seluruh prosedur lelang yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut diatas sudah sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum No 4 “Menetapkan oleh Terlawan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tergugat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang tertanggal 16 Februari 2022 mengandung cacat hukum yang tersembunyi dan bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan” haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum No 3 “Menetapkan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terlawan terhadap Sertifikat Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang tertanggal 16 Februari 2022 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat” sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum secara umum meliputi perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (patiha) yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat/orang lain ;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dari bunyi pasal tersebut maka unsur Pasal 1365 KUHPerdara adalah ada perbuatan yang dilakukan sengaja atau lalai, bertentangan dengan undang-undang atau kepatutan, ada kerugian dan ada kesalahan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya selain mempermasalahkan tentang prosedur pelelangan yang tidak sah karena mengandung cacat hukum sebagaimana dalam petitum ke -4 dan sudah Majelis Hakim pertimbangan dalam pertimbangan petitum ke-4 tersebut di atas, Para Penggugat dalam posita No. 3 juga mempermasalahkan/keberatan tentang perbuatan Tergugat yang menjual, mengalihkan dan melakukan pelelangan terhadap tanah berikut bangunan karena bertentangan dengan hukum sehingga merugikan Para Penggugat ;

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Tergugat yang menjual sendiri objek Hak Tanggungan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan *"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"* ;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 6 menyatakan bahwa : *"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan ..."*

Menimbang, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri baru melekat apabila diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

- Pemberian hak menurut penjelasan Pasal 6, harus didasarkan pada "janji" atau "klausul" yang diberikan debitur atau Pemberi HT kepada Pemegang HT (kreditur) ;
- Janji itu berisi penegasan : apabila debitur atau pemberi HT cedera janji, pemegang HT berhak untuk menjual objek HT melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi HT ;

(M. YAHYA HARAHAHAP, S.H, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 198) ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1267 KUHPerdata memberi hak opsi kepada kreditur untuk mengambil tindakan apakah debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan:

- a) Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur ;

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--

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

b) Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga ;

Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal di atas, sangat keliru pendapat yang mengatakan eksekusi atas objek Hak Tanggungan tidak dapat diminta atau dilaksanakan selama perjanjian belum jatuh tempo meskipun debitur melakukan cedera janji atau wanprestasi. Pendapat dan penerapan yang tepat adalah sebagai berikut :

- Apabila debitur melakukan cedera janji, eksekusi sah dan valid dilaksanakan meskipun masa perjanjian belum berakhir ;
- Terhadap pelaksanaan eksekusi yang demikian, debitur tidak dapat mengajukan *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR, Pasal 225 Rbg ;

(M. YAHYA HARAHAHAP, S.H, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 202*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa seijin dari Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum No. 4 yang telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa pelelangan tersebut sudah melalui prosedur yang benar sehingga sah secara hukum dan terhadap keberatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah menjual sendiri objek Hak Tanggungan milik debitur melalui pelelangan umum tanpa ijin Para Penggugat adalah bertentangan dengan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan diatas, Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan tanpa harus ijin terlebih dahulu kepada Para Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum No 3 "Menetapkan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terlawan terhadap Sertifikat Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang tertanggal 16 Februari 2022 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat" dinyatakan ditolak ;

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke 2, 5, 6, 7 dan 9, oleh karena petitum tersebut erat kaitannya dengan petitum ke 3 dan 4 yang ditolak dengan demikian secara *mutatis mutandis* petitum poin 2, 5, 6, 7 dan 9 juga patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum No 8 “Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Suwaryo Luas 1470 m2 terletak di Desa Sidokare Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara hingga saat Putusan diucapkan, Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) maka hal tersebut menjadi tidak relevan, dengan demikian petitum No 8 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka - 1 Para Penggugat yang menyatakan “Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum gugatan poin 2 – 9 ditolak, maka secara *mutatis mutandis*, petitum gugatan Para Penggugat poin 1 juga ditolak, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa selain Para Penggugat yang tidak bisa membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Para Penggugat juga tidak mengajukan pembuktian. Terhadap Para Penggugat yang tidak mengajukan pembuktian sama sekali baik bukti surat maupun saksi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1865 KUHPdt menyebutkan bahwa “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi No 1676/Pdt/2003, tanggal 17 Juni 2003 disebutkan “Ditinjau dari segi Hukum Acara Perdata, suatu gugatan perdata yang dalil-dalil gugatannya telah disangkal oleh pihak Tergugat di dalam persidangan maka Penggugat menurut Pasal 163 HIR dibebani kewajiban oleh Hakim untuk membuktikan posita gugatan yang disangkal oleh Tergugat tersebut. Didalam kasus ini, pihak Penggugat tidak mengajukan bukti-buktinya sehingga Hakim dalam putusannya : Menolak gugatan Penggugat”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak maka Para Penggugat berada dipihak

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.374.000,- (dua juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam HIR, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, serta pasal-pasal yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.374.000,- (dua juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang, pada hari Rabu, tanggal 21 September 2022, oleh kami, Laily Fitria Titin Anugerahwati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Gorga Guntur, S.H., M.H. dan Syaeful Imam, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pml tanggal 16 Februari 2022, Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 29 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Widiyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pemalang dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 47 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--

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)



Gorga Guntur, S.H., M.H.

Laily Fitria Titin Anugerahwati, S.H., M.H.

Syaeful Imam, S.H.

Panitera Pengganti,

Widiyanto, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. ATK	: Rp.	75.000,00
3. Panggilan	: Rp.	2.209.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,00
5. Redaksi	: Rp.	10.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00

Jumlah Rp. 2.374.000,- (dua juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).

Halaman 48 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--