



PUTUSAN

Nomor 290/PDT/2020/PT.SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Sumiyati, umur 37 tahun, agama islam, pekerjaan karyawan swasta, alamat JL.Lingkungan Karangjati RT/RW 003/ 008 Desa Karangjati, Kecamatan Bergas;
2. Anik Sugiyarti, umur 38 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan swasta, alamat Karangjati, RT/RW, 003/008 Desa Karangjati, Kecamatan Bergas;
3. Bkti Puji Pamungkas, umur 21 tahun, agama Islam, pekerjaan -, alamat Karangjati, RT/RW. 003/008, Desa Karangjati, Kecamatan Bergas, dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor Bakkara, S.H., M.H., Anik Utaminingsih, S.H., Parianton Pasaribu, S.H., Merinovera.SH.MH, Advokat dan Penasehat Hukum , berkantor di Jl. Bunga II Blok E No. 369 Perum Bukit Diponegoro Tembalang Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 September 2019 , selanjutnya disebut sebagai **: PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT;**

Melawan:

1. PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera, berkedudukan di Jl. Indraprasta No. 76, Semarang sebagai : **Terbanding I semula Tergugat I;**
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL, Jl. Imam Bonjol No.1 D Dadapsari Semarang Utara, Kota Semarang sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**
3. Badan Pertanahan Nasional BPN Ungaran, Kabupaten Semarang, berkedudukan di Jl. Gatot Subroto No.18



Bandarjo Ungaran, Jawa Tengah sebagai
Terbanding III semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 26 Juni 2020 Nomor 290/PDT/2020/PT.SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
- Berkas perkara Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 September 2019 dalam Register Nomor 436/Pdt.G/2019/PN Smg setelah ada perbaikan , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah saat ini sebagai pemakai Obyek Sengketa dan masih menempati Obyek Sengketa sampai dengan sekarang dan Para Penggugat bukan sebagai atas nama Tanah dan Bangunan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 312 dengan Luas +414 M2 (Empat Ratus Empat Belas Meter Persegi) atas nama SUGITO, yang terletak di Desa Karangjati, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah. Dan Para Penggugat juga bukan sebagai atas nama Tanah dan Bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor.2044 dengan Luas + 294 M2 (Dua Ratus Sembilan Puluh Empat Meter Persegi) atas nama SUPARMIYATUN, yang terletak di Desa Karangjati, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah. Untuk selanjutnya Tanah dan Bangunan tersebut diatas mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa** ;
2. Bahwa Tergugat I adalah badan hukum (kreditur) tempat ibunya Para Penggugat meminjam dana dengan jaminan Obyek Sengketa ;
3. Bahwa Tergugat II adalah tempat untuk melelang Obyek Sengketa jika dimohonkan oleh Tergugat I, namun Tergugat II sering sekali melelang Obyek Sengketa tidak sesuai dengan syarat-syarat sahnya suatu lelang Obyek Sengketa. Salah satunya adalah Tergugat II sering sekali ditemukan saat melelang Obyek Sengketa tidak melaksanakan Tujuan



Hukum dengan tidak mempertimbangkan Nilai keadilan dalam pelaksanaan Lelang Obyek Sengketa yaitu harga lelang yang tidak sesuai dengan harga pasar saat ini ;

4. Bahwa Tergugat III adalah instansi pemerintah, tempat untuk memproses peralihan hak kepemilikan Obyek Sengketa ;
5. Bahwa Para Penggugat perlu menarik Tergugat III dalam Gugatan ini, agar Tergugat III secara langsung mengetahui bahwa Obyek Sengketa masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Semarang dan Para Penggugat menarik Tergugat III dalam Perkara Aquo adalah bertujuan agar Tergugat III menghormati dan melaksanakan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 pada huruf e, agar tercapai Tujuan Hukum salah satunya adalah Keadilan ;
6. Bahwa Pada tahun 2016 ibunya Para Penggugat yang bernama MIYAR telah meminjam sejumlah dana ditempat Tergugat I dengan jaminan 2 (Dua) Sertikat Hak Milik/ Obyek Sengketa ;
7. Bahwa ibu Miyar /ibunya Para Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 046/PK-KMG/SMS/XI/2016 di tempat Tergugat I ;
8. Bahwa saat Obyek Sengketa di agunkan ditempat Tergugat I oleh ibunya Para Penggugat, Para Penggugat tidak mengetahui sama sekali karena ibunya tidak pernah bercerita sama sekali dengan Para Penggugat bahwa Ibunya mempunyai Pinjaman kredit di tempat Tergugat I, sehingga Para Penggugat merasa kaget dan shock pada saat Para Penggugat mengetahui bahwa Obyek Sengketa telah menjadi jaminan di tempat Tergugat I dan ternyata akan dilaksanakan lelang oleh Tergugat II pada Hari Kamis Tanggal 19 September 2019 pada pukul 10.00 Wib dikantor Tergugat II ;
9. Bahwa Debiturnya Tergugat I atas nama MIYAR / Ibunya Para Penggugat telah mempunyai 5 (Lima) anak perempuan dan masing-masing bernama:
 - Suparmiyatun sebagai anak Pertama dari Ibu Miyar dan Bapak Sugito
 - Sri Nuryati sebagai anak Kedua dari Ibu Miyar dan Bapak Sugito
 - Sumiyati sebagai anak Ketiga dari Ibu Miyar dan Bapak Sugito
 - Anik Sugiyarti sebagai anak Ke Empat dari Ibu Miyar dan Bapak Sugito
 - Bakti Puji Pamungkas sebagai anak Ke Lima dari Ibu Miyar dan Bapak Sugito;



Dan masing – masing anaknya Debitur atas nama Miyar telah memiliki keluarga sendiri –sendiri dan masing –masing anaknya Ibu Miyar telah dibangunkan rumah diatas tanah yang saat ini telah menjadi Obyek Sengketa ;

10. Bahwa masing - masing rumah yang dibangun oleh Bapak dan Ibunya Para Penggugat telah ditempati oleh Para Penggugat dan keluarga kecilnya sampai dengan sekarang sebagai tempat tinggal sehari- hari dan Obyek Sengketa juga telah dipergunakan untuk tempat usaha anak menantunya yang Kelima, masing-masing rumah (Obyek Sengketa) telah di bagi - bagikan oleh anak ke Tiga, Empat dan Lima;
11. Bahwa selama Debitur atas nama Ibu Miyar melakukan Pinjaman Kredit di tempat Tergugat I pada Tahun 2016 Ibunya Para Penggugat tidak pernah bercerita kepada anak – anaknya khususnya Para Penggugat yang saat ini telah menempati Obyek Sengketa dan Ibu Miyar juga tidak pernah bercerita berapa jumlah kredit secara keseluruhan dan selama berapa Tahun masa kreditnya;
12. Bahwa pada saat Para penggugat sudah mulai mengetahui sedikit tentang permasalahan ibunya dengan Tergugat I, kemudian Para Penggugat berdiskusi dengan saudara yang lainnya yaitu anak yang Pertama dan Kedua yang tidak menempati Obyek Sengketa dan berdiskusi cara penyelesaiannya, dan sepengetahuan Para Penggugat setelah mendapatkan cerita dari Ibunya yaitu Debiturnya Tergugat I(Ibu Miyar) ternyata selama Ibu Miyar atau Ibunya Para Para Penggugat menjadi Debitur Tergugat I, Terguagt I tidak pernah memberikan pilihan penyelesaianhutang sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yaitu Mengenai penyelamatan kredit bermasalah yang harus dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur Penyelamatan Kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning), dan penataan kembali (restructuring) ;
13. Bahwa dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan Penyelamatan Kredit bermasalah melalui rescheduling, reconditioning, dan restructuring adalah sebagai berikut :
 - A. Melalui rescheduling (Penjadwalan Kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat



perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/ jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace priod*), termasuk perubahan jumlah angsuran dan bila perlu dengan penambahan kredit.

- B. Melalui *reconditioning* (Persyaratan Kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- C. Melalui *restructuring* (Penataan Kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*.

Keterangan :

Bahwa ketiga hal tersebut diatas mengenai Penyelamatan Kredit Para Penggugat tidak pernah dilakukan atau ditawarkan oleh Tergugat I terhadap Para Penggugat ;

14. Bahwa *Restrukturisasi* Kredit adalah upaya perbaikan yang harus dilakukan Kreditur (Tergugat I) dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur (Penggugat) yang sedang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, agar dapat memenuhi kewajibannya maka Kreditur (Tergugat I) dapat melakukan hal-hal :
- Penurunan Suku Bunga Kredit;
 - Perpanjangan Jangka Waktu Kredit;
 - Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit;
 - Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit;
 - Penambahan Fasilitas Kredit; dan atau
 - Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara ;
15. Bahwa Penanganan Kredit bermasalah sebelum diselesaikan secara Yudisial dilakukan melalui Penjadwalan (*Rescheduling*), Persyaratan (*Reconditioning*), dan Penataan Kembali (*Restructuring*). Penanganan dapat melalui salah satu cara ataupun gabungan dari ketiga cara tersebut. Setelah ditempuh dengan cara tersebut diatas tetap tidak ada



kemajuan Penanganan, maka selanjutnya dapat diselesaikan secara yudisial melalui jalur Pengadilan ;

16. Bahwa Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau non-performing loan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara strategi yaitu Penyelamatan Kredit dan Penyelesaian Kredit. Yang dimaksud dengan **Penyelamatan kredit** adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara Bank sebagai kreditur (Tergugat I) dan nasabah peminjam sebagai debitur (Penggugat), sedangkan **Penyelesaian Kredit** adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum ;
17. Bahwa Ibu Miyar (Debiturnya Tergugat I) atau Ibunya Para Penggugat selama menjadi Debiturnya Tergugat I dari Tahun 2016 tidak pernah mendapatkan segala bentuk dokumen yang terkait dengan isi dari Perjanjian Kredit dari Tergugat I sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/6/PBI/2005 tentang transparansi dari kreditur (Tergugat I) terhadap debitur (Penggugat) sampai dengan gugatan ini lahir ;
18. Bahwa menurut ketentuan perbankan yang disyaratkan oleh Bank Indonesia, kurang penjelasan dari Bank atau Lembaga Keuangan lainnya yang beroperasi merupakan kesalahan dari Bank (Tergugat I) atau Lembaga Keuangan lainnya tersebut, oleh karenanya terlepas dari perkara aquo, Bank atau Lembaga Keuangan lainnya patut bertanggung jawab seandainya ada kurang penjelasan dari Bank termaksud mengenai dokumen, surat-surat serta Perjanjian yang tidak diberikan ke debitur, namun dalam perkara aquo karena yang berhubungan hukum adalah sebagaimana diuraikan oleh Penggugat ;
19. Bahwa mengenai mengelola (**manage**) jasa keuangan yang dijamin oleh sistem standard jaminan mutu (Management Standard Quality) dimana salah satu pelaksanaannya adalah adanya pengendalian dokumen dimana dalam setiap pelayanan pengguna jasa (Nasabah) khususnya kontrak-kontrak selalu dibuat dan **Penyerahan Dokumen disertai dengan Bukti Tanda Terima**, sebagaimana diisyaratkan ISO maupun berdasarkan "**good corporate governance**", namun hal ini tidak dilaksanakan dan diabaikan oleh Tergugat I, yaitu dokumen-dokumen, surat-surat apa saja yang telah ditandatangani oleh Penggugat hanya dikuasai oleh Tergugat I saja dengan mengesampingkan PBI No.7/6/PBI/2005 tentang transparansi, dan Penggugat tidak mengetahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali mengenai dokumen dan surat-surat apa saja yang telah ditandatangani oleh Penggugat karena Penggugat tidak diberikan salinan maupun foto copy dokumen-dokumen dan surat-surat tersebut, hal ini nyata-nyata sekali Perbuatan Melawan Hukum dilakukan oleh Tergugat I yang ingin menguasai sendiri dokumen-dokumen, surat-surat tersebut, dan terlihat tidak adanya Transparansi dari Tergugat I terhadap Debiturnya (Ibunya Para Penggugat) ;

20. Bahwa sesuai ketentuan pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/6/PBI/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank Dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah menyebutkan :

- (1) Bank Wajib menerapkan transparansi informasi mengenai Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah ;
- (2) Dalam menerapkan transparansi informasi mengenai Produk Bank dan penggunaan Data Pribadi Nasabah sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

Bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis yang meliputi :

- a. Transparansi informasi mengenai Produk Bank;
- b. Transparansi penggunaan Data Pribadi Nasabah ;

- (3) Kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diberlakukan di seluruh Kantor Bank. ;

21. Bahwa di dalam pasal 4 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/6/PBI/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank Dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah menyebutkan :

- (1) Bank wajib menyediakan informasi tertulis dalam Bahasa Indonesia secara lengkap dan jelas mengenai karakteristik setiap Produk Bank ;
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada Nasabah secara tertulis dan atau lisan;

Dalam memberikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2),

Bank dilarang memberikan informasi yang menyesatkan (*mislead*) dan perbuatansalah atau tidak etis (*misconduct*) ;

22. Bahwa dari ketentuan tersebut di atas, maka sebelum mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian, Nasabah/Debitur sudah harus mendapatkan informasi akan produk perbankan, apalagi Perjanjian (tertulis) haruslah



juga diberikan sebagai suatu bentuk Transparansi tanpa diminta oleh Nasabah (Debitur), apalagi hal ini sangat diperlukan apabila Nasabah (Debitur) memerlukan Alat Bukti Surat Perjanjian Kredit, untuk digunakan sebagai Alat Bukti bila ada sengketa hukum nantinya ;

23. Bahwa harga jual umum Obyek Sengketa tersebut diatas adalah senilai lebih dari Rp 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) ;
24. Bahwa Para Penggugat tidak ingin mempermasalahkan hal tersebut diatas karena Para Penggugat ingin menyelesaikan Pinjaman Kredit Ibunya di tempat Tergugat I dengan cara baik –baik dan ingin beritikad baik dan sangat berkeinginan untuk menyelesaikan pinjaman Ibunya dengan cara di restructure atau (Penataan Kembali) agar Para Penggugat menjadi tidak keberatan dan Para Penggugat juga mempunyai langkah dan solusi yang lainnya yaitu menjual aset Ibu Miyar dan Bapak Sugito(aset kedua orang tuanya) yaitu berupa tanah sawah yang rencananya akan dijual guna pelunasan hutang ditempat tergugat I ;
25. Bahwa Obyek Sengketa akan dilelang pada Hari Kamis Tanggal 19 September 2019 ditempat Tergugat II dengan harga lelang jauh dari Nilai Keadilan yaitu Obyek Sengketa hanya dilelang senilai Rp 725.000.000,00 (Tujuh ratus dua puluh limajuta rupiah) dan Tergugat II wajib membatalkan pelaksanaan lelang apabila ada pihak lain yang melakukan keberatan dan sanggahan melalui upaya hukum gugatan di Pengadilan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27.PMK.06/2016 pada Pasal 14 ayat (1);
26. Bahwa Para Penggugat sangat kaget dan shock dengan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam menentukan limit lelang Obyek Sengketa sehingga menimbulkan beban pikiran bagi Para Penggugat sehingga Para Penggugat menjadi tidak tenang dan panik dalam menjalankan pekerjaannya sehari-hari ;
27. Bahwa Tergugat I dan II tidak memberikan keseimbangan kedudukan antara Debitur dengan Kreditur (Tergugat I) , sehingga Tergugat I bertindak seenaknya sajadalam menentukan limit lelang Obyek Sengketa ;
28. Bahwa Para Penggugat selaku pemakai Objek Sengketa dan menempatnya sampai dengan sekarang merasa tertekan dan beban pikiran akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dan sudah sepantasnya dan pada tempatnya apabila Penggugat



menuntut ganti **kerugian** kepada Tergugat I dan II secara Tanggung Renteng untuk membayar kerugian tersebut yang dapat diperinci sebagai berikut :

Kerugian material:

- Bahwa harga Objek Sengketa apabila dijual dengan harga pasaran umum adalah senilai lebih dari Rp 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah), maka kerugian materiil Penggugat adalah senilai Rp 700.000.000,00 (Tujuh ratus juta Rupiah) yang telah dipotong dengan pokok hutang ibunya Para Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat I dan II.

Kerugian immaterial:

- Bahwa Para Penggugat selaku pemakai Objek Sengketa merasa Tertekan, Stres sehingga membuat Para Penggugat tidak dapat bekerja dengan maksimal. Yang mana kesemuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang. Namun apabila Para Tergugat memaksa untuk dinilai dengan uang, maka kerugian Immaterial Para Penggugat tidak kurang dari Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) yang harus difikirkan oleh Tergugat I dan II ; -

29. Bahwa agar Para Tergugat segera menjalankan seluruh isi putusan ini, maka Para Tergugat wajib dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 600.000,00 (Enam Ratus Ribu Rupiah) setiap hari jika keterlambatan dalam melaksanakan putusan terhitung amar putusan dalam perkara a-quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun ada upaya Hukum Banding, kasasi, PK maupun *verzet* dari Para Tergugat;
30. Bahwa Para Tergugat wajib dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sampai dengan selesai dengan cara dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvoorraad*), apabila salah satu dari Para Tergugat tidak hadir dalam persidangan 3 (Tiga) kali tanpa harus berturut-turut, yang mana Para Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah namun Para Tergugat mengabaikannya, artinya Para Tergugat **Tidak Patuh Hukum** dan tidak menggunakan haknya dengan berusaha melawan hukum ;
31. Bahwa gugatan ini berdasarkan pada Bukti-Bukti Otentik, maka keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu



(Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada permohonan upaya Banding, Kasasi, PK maupun *Verzet* dari Para Tergugat maupun Turut Tergugat ;

32. Membebaskan seluruh biaya perkara secara keseluruhan yang timbul kepada Para Tergugat akibat adanya gugatan ini ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan memandang Nilai-Nilai Pancasila dan Nilai Dasar Hukum, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang (Jawa Tengah) dan Majelis Hakim yang memeriksaperkara ini yang sangat Para Penggugat hargai untuk berkenan Menerima, Memeriksa dan Memutuskan perkara ini dengan amar yang bunyinya sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untukseluruhnya.
2. Menyatakan Menurut Hukum, bahwa Para Penggugat telah beritikad baik sehingga Para Penggugat berhak untuk meminta agar ibunya mendapatkan *restructuring* (Penataan Kembali).
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual Obyek Sengketa jauh dari Nilai Keadilan.
4. Menyatakan harga Jual beli Obyek Sengketa melalui lelang tidak sah karena masih ada pihak lain yang melakukan Keberatan dan Sanggahan Pelaksanaan Lelang Dari Pihak Yang Bukan Sebagai Atas Nama Tanah Obyek Jaminan Dan Pelunasan Sesuai Dengan Pokok Pinjaman karena Para Penggugat ingin melunasi pinjaman ibunya dengan cara menjual aset yang bukan sebagai Obyek Jaminan .
5. MenyatakanTergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum jika masih memproses peralihan hak atas nama Obyek Sengketa yang masih dalam sengketa/ proses Hukum.
6. Menyatakan bahwa Tergugat I dan II tidak memberikan Keseimbangan Hak dan Kedudukan terhadap Ibunya Para Penggugat.
7. Menyatakan sah Ganti Kerugian Materiil Para Penggugat sebesar Rp 700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah)yang telah dipotong dengan pokok hutang Ibunya Para Penggugat ditempat Tergugat I.
8. Menyatakan sah Ganti KerugianImmateriil Para Penggugat sebesar Rp 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah).



9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng senilai Rp 700.000.000,00 (Tujuh ratus juta Rupiah) yang telah dipotong pokok hutang Ibunya Para Penggugat dan uang ganti rugi Immateriil yang tidak kurang dari Rp 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika dengan bukti pembayaran yang sah.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 600.000,00 (Enam Ratus Ribuan Rupiah) setiap hari kelambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan pelunasan uang ganti rugi Materiil kepada Penggugat senilai Rp 700.000.000,00 (Tujuh ratus juta rupiah) yang telah dipotong dengan pokok hutang Ibunya Para Penggugat dengan bukti pembayaran yang sah.
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sampai dengan selesai dengan cara dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvoorraad*), apabila Para Tergugat tidak hadir dalam persidangan 3 (Tiga) kali tanpa harus berturut-turut jika Para Tergugat tidak melaksanakan salah satu dari Tujuan Hukum yaitu Kepatuhan.
12. Menghukum Para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
13. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bij voorraad*) meskipun ada permohonan upaya hukum Banding, Kasasi, PK maupun Verzet dari Para Tergugat maupun Turut Tergugat.
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sampai dengan selesai.

S U B S I D A I R

Memberikan suatu putusan lain yang oleh **Pengadilan Negeri Semarang** adil layak dan pantas dalam suatu Peradilan yang Baik dengan berfokus pada Nilai-Nilai Religijs sehingga tercapainya Keadilan yang berdasarkan pada Nilai-Nilai Pancasila.



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, para Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI LEGAL STANDING - PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN(DISKUALIFIKASI IN PERSON)

1. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang cacat formil karena Para Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*) sehingga tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, sebagaimana dapat dijelaskan di bawah ini:

Bahwa dalam dalil Posita angka 1, Para Penggugat menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 312/Karangjati dan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 2044/Karangjati dipakai dan ditempati oleh Para Penggugat hingga sekarang;
- Bahwa obyek sengketa tidak tercatat atas nama Para Penggugat, melainkan SHM No. 312/Karangjati tercatat atas nama Sugito dan SHM No. 2044/Karangjati tercatat atas nama Suparmiyatun; Selanjutnya dalam dalil posita angka 6 s/d angka 12, Para Penggugat, mendalilkan hal-hal sebagai berikut:
- Bahwa Para Penggugat adalah anak dari MIYAR yang telah meminjam sejumlah dana dari Tergugat I dengan jaminan Obyek Sengketa;
- Bahwa Para Penggugat tidak mengetahui Obyek Sengketa diagunkan oleh ibu Para Penggugat kepada Tergugat I, karena ibu Para Penggugat tidak Pernah bercerita kepada Para Penggugat mengenai fasilitas kredit yang diterima ibu Para Penggugat dari Tergugat I;

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menerima fasilitas kredit (Debitur) dari TERGUGAT I adalah ibu Para Penggugat, atas nama Miyar, sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam dalil posita angka 6 dan 7. Selain itu, Para Penggugat juga bukan pihak yang namanya tercatat



dalam obyek sengketa dan bukan sebagai penjamin terhadap utang-utang Miyar, sebagaimana diakui pula oleh Para Penggugat dalam dalil Posita angka 1. Dengan demikian telah terbukti bahwa **antara Para Penggugat dengan TERGUGAT I tidak terdapat hubungan hukum yang menimbulkan hak dan atau kewajiban**. Oleh karena itu maka Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing*/kapasitas untuk mengajukan gugatan *aquo*;

- Bahwa Ibu Para Penggugat **(Miyar) SAAT INI MASIH HIDUP**, sehingga Para Penggugat bukan atau belum dapat dikategorikan sebagai Ahli Waris dari Miyar. Oleh karena Miyar masih hidup, maka Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas menuntut TERGUGAT I untuk melakukan suatu prestasi sehubungan dengan perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan MIYAR. Dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa Para Penggugat **BUKAN PEMILIK OBYEK SENGKETA**, sebagaimana diakui Para Penggugat dalam posita angka 1. Dengan demikian apabila gugatan ini dimaksudkan sebagai gugatan perlawanan pihak ketiga, maka gugatan *aquo* adalah tidak berdasar dan tidak beralasan. Mengingat, yang dimaksud dengan **perlawanan pihak ketiga adalah gugatan perlawanan dari pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya yang dapat didasarkan pada hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, hak tanggungan dan hak sewa dan lain lain**. Faktanya, Para Penggugat dengan tegas mengakui obyek sengketa bukan miliknya, oleh karena itu syarat untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga tidak terpenuhi. Hal ini sejalan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - Pasal 195 ayat 6 HIR dalam buku HIR, bunyinya:
“Perlawanan termasuk perlawanan dari pihak ketiga, atas dasar hak milik sendiri barang-barang yang telah disita itu, yang akan dilaksanakan, juga mengenai semua sengketa yang timbul karena upaya paksaan itu diajukan pada dan diadili oleh pengadilan dalam daerah hukum mana tindakan-tindakan pelaksanaan diajalkan.”
 - Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 : 101-103, bunyinya:



“Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya, seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain.”

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, **TELAH TERBUKTI** bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai penggugat (*diskualifikasi in person*) dan karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Hal ini sejalan dengan pendapat **M. YAHYA HARAHAP, S.H.**, sebagai berikut:

“Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi). Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau, ayah bertindak sebagai penggugat menuntut perceraian perkawinan anaknya. Atau yang bukan pemilik menggugat pembayaran sewa atau harga barang. Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu”. (Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2005:111)

Oleh karena Para Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*), maka dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas (*legal standing*) sebagai Penggugat dalam perkara ini, sehinggalah cukup alasan dan dasar bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK - EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM

3. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan *Error in Persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak), sebagaimana dapat diuraikan di bawah ini:



a. **Pemenang Lelang Harus Ditarik Sebagai Tergugat**

Bahwa gugatan Para Penggugat masuk dalam kategorigugatan kurang pihak karena Pemenang Lelang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Hal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa pada **tanggal 19 September 2019, TERGUGAT I melalui Tergugat II telah melaksanakan lelang** terhadap salah satuobjek jaminan kreditMiyar, berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 312/Karangjati, Luas 414 M²atas nama Sugito. **Dalam pelaksanaan lelang tersebut Para Penggugat hadir bersama dengan kuasa hukumnya yang sama dalam perkara aquo;**
- Bahwa terhadap objek jaminan/objek lelangSHM No. 312/Karangjati, luas 414 M² atas nama Sugito tersebut **TELAH LAKU TERJUAL** kepada pemenang lelang atas nama Agung Setyo Pribadi. Dengan kata lain **objek sengketaSHM No. 312/Karangjati tersebut telah beralih kepada pemilik baru,Agung Setyo Pribadi.**Hal ini diketahui oleh Para Penggugat yang hadir dalam pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa Petitum gugatan Para Penggugatpada angka 3 s/d angka 5, sangat berpengaruh terhadap pemilik baru/pemenang lelangSHM No. 312/Karangjati.Dengan demikian **Pemenang Lelang mempunyai urgensi untuk membela haknya sekaligus berhak membuktikan pembelian objek lelang SHM No. 312/Karangjati tersebut telah sesuai dengan syarat dan prosedur hukum yang berlaku.**Jika pemenang lelang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan *aquo* tidak dapat selesai secara utuh dan menyeluruh.

Berdasarkan uraian di atas maka Pemenang Lelang/Pemilik Baru objek sengketa SHM No. 312/Karangjati, harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.Oleh karena Para Penggugat tidak menarik pemenang lelang sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan *aquo* masuk dalam kategori gugatan kurang pihak/tidak lengkap. Gugatan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*), sejalan dengan Putusan MA No. 621 K/Sip/1975, sebagai berikut:

"Ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai tergugat, TETAPI TELAH MENJADI MILIK PIHAK KETIGA.



Dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium".(M.Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2005:439)

b. Miyar Harus Ditarik Sebagai Tergugat

Bahwa mengacupada dalil-dalil gugatan Para Penggugat, dapat ditarik kesimpulan bahwa gugatan *aquo* bersumber dari keberatan Para Penggugat terhadap Miyar yang menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I, serta menjadikan obyek sengketa sebagai agunan kredit. Misalnya, pada posita angka 8 dan angka 11, Para Penggugat menyatakan kaget/shock mengetahui, Miyar, menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I, karena selama ini, Miyar, **tidak pernah bercerita kepada Para Penggugat**. Menurut Para Penggugat, Miyar, terlebih dahulu harus mendapat ijin dari Para Penggugat untuk menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I.

Untuk membuat terang dan jelas perkara ini, maka Miyar harus ditarik sebagai pihak, lagipula tuntutan Para Penggugat dalam perkara ini sangat berpengaruh kepada Miyar. Oleh karena Para Penggugat tidak menarik Miyar sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Para Penggugat masuk dalam kategori gugatan kurang pihak/tidak lengkap (*plurium litis consortium*) sehinggah harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklard*).

EKSEPSI GUGATAN KABUR -EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL

4. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscurr libel*) sehingga dikategorikan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

a. Pembagian Kedudukan Para Penggugat Tidak Jelas

Bahwa pihak yang mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah SUMIYATI, ANIK SUGIYARTI, dan BEKTI PUJI PAMUNGKAS. Para pihak tersebut secara serta merta disebut sebagai "Para Penggugat", tanpa terlebih dahulu menentukan siapa yang menjadi Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III. Seharusnya masing-masing pihak tersebut terlebih dahuluditentukan kedudukannya sebagai Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, kemudian secara bersama-sama disebut Para Penggugat. Tidak dapat secara serta merta langsung disebut sebagai Para Penggugat. Konstruksi gugatan



demikian juga masuk dalam kategori gugatan cacat formil dengan dasar kedudukan masing-masing penggugat tidak jelas, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklard*).

b. Petitum Gugatan Tidak Jelas

Bahwa Petitum gugatan Para Penggugat khususnya pada petitum angka 7 s/d angka 9, tentang tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil TIDAK JELAS, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- Dalam **Petitum angka 7** Para Penggugat menuntut ganti kerugian Materiil sebesar Rp700.000.000,00, selanjutnya dalam **Petitum angka 9**, Para Penggugat kembali menuntut ganti kerugian materiil sebesar Rp700.000.000,00. Petitum demikian **menyebabkan nilai tuntutan ganti kerugian materiil yang dituntut Para Penggugat tidak jelas, apakah Rp700.000.000,00 atau kumulasi dari dua petitum tersebut yaitu Rp1.400.000.000,00;**
- Dalam **Petitum angka 8** Para Penggugat menuntut ganti kerugian Immateriil sebesar Rp900.000.000,00, selanjutnya dalam **Petitum angka 9**, Para Penggugat kembali menuntut ganti kerugian immateriil sebesar Rp900.000.000,00. Petitum gugatan demikian **menyebabkan nilai tuntutan ganti kerugian immateriil yang dituntut Para Penggugat tidak jelas, apakah Rp900.000.000,00 atau kumulasi dari dua petitum tersebut yaitu Rp1.800.000.000,00.**

Melalui uraian di atas, telah dapat dibuktikan bahwa petitum gugatan Para Penggugat tentang tuntutan ganti kerugian Materiil dan Immateriil tidak jelas. Selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut tidak mempunyai dasar perhitungan yang jelas/rinci, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima, sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tanggal 31 Oktober 1983**, menyebutkan: ***"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima"***. Oleh karena konstruksi petitum Para Penggugat tidak jelas, maka gugatan *aquotelah* masuk dalam kategori gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklard*).



c. Objek Sengketa Tidak Jelas – Objek Sengketa Bukan Objek Lelang

Bahwa Para Penggugat mendalilkan obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah Sertipikat Hak Milik No. 312/Karangjati an. Sugito dan Sertipikat Hak Milik No. 2044/Karangjati an. Suparmiyatun (*vide posita angka 1*). Selanjutnya dalam posita angka 8, Para Penggugat mendalilkan terhadap obyek sengketa akan dilaksanakan lelang oleh TERGUGAT I pada tanggal 19 September 2019 di Kantor Tergugat II. Berdasarkan dalil tersebut dapat disimpulkan bahwa gugatan *aquo* adalah mengenai keberatan Para Penggugat atas rencana pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT I melalui Tergugat II. DALAM KATA LAIN OBJEK SENGKETA SEHARUSNYA TERBATAS PADA OBJEK YANG DILELANG OLEH TERGUGAT I.

Faktanya, objek yang dilelang oleh TERGUGAT I hanya SHM No. 312/Karangjati an. Sugito, sedangkan terhadap SHM 2044/Karangjati an. Suparmiyatun tidak/belum dilelang oleh TERGUGAT I. Dengan demikian, apabila Para Penggugat keberatan dengan pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT I, maka seharusnya objek sengketa adalah sebatas SHM No. 312/Karangjati an. Sugito yang dilelang oleh TERGUGAT I. Namun ternyata Para Penggugat juga mendalilkan bahwa SHM No. 2044/Karangjati an. Suparmiyatun sebagai objek sengketa.

Berdasarkan uraian di atas maka gugatan Para Penggugat tidak jelas, dimana disatu sisi dimaksudkan untuk membatalkan pelaksanaan lelang, namun disisi lain mendalilkan SHM No. 2044/Karangjati sebagai objek sengketa, yang nyata-nyata tidak/belum dilelang oleh TERGUGAT I. Dengan demikian telah cukup dasar bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

KUASA HUKUM YANG BERTANDA TANGAN DALAM GUGATAN TIDAK SAH;

5. Bahwapada halaman 1 gugatan Para Penggugat, secara terang disebutkan **tim kuasa hukum yang bertandatangan adalah Victor Bakkara, AnikParianto, dan Indra Retnowati**, namun demikian pada halaman 15 (*lembar tandatangan kuasa hukum*) **terdapat tandatangan atas nama METI NOVERA, S.H., M.H.** Dengan demikian telah terdapat kontradiksi gugatan, karena **METI NOVERA, S.H., M.H., tidak**



dimaksudkan untuk bertandatangan dalam gugatan *aquo* tetapi ikut menandatangani surat gugatan. Konstruksi demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan (*cacat formil*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

AKIBAT HUKUM GUGATAN CACAT FORMIL

6. Bahwa akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat formil gugatan (*gugatan cacat formil*) adalah gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan pendapat M. YAHYA HARAHAP sebagai berikut:

"Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;*
- *Akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard)".*

(M.Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, 2005:113).

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka telah cukup alasan dan dasar bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat adalah gugatan cacat formil sehingga tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT I mohon agar uraian yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali dalam jawaban pokok perkara ini. TERGUGAT I juga tidak akan menanggapi secara satu persatu dalil gugatan Para Penggugat, tetapi pada pokoknya saja;
8. Bahwa setelah mencermati dalil gugatan Para Penggugat, TERGUGAT I tidak menemukan satupun dalil Para Penggugat yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan Para Penggugat. TERGUGAT I hanya mempunyai hubungan hukum dengan Miyar, Ibu Para Penggugat sebagai Debitur. Oleh karena antara Para Penggugat dan TERGUGAT I tidak terdapat hubungan hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah tidak berdasar dan tidak



beralasan, sehingga cukup berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

9. Bahwa agar Majelis Hakim mendapat gambaran yang utuh mengenai perkara ini maka TERGUGAT I terlebih dahulu menjelaskan fakta-fakta yang menjadi dasar hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan Miyar, sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal **15 November 2016**, Miyar, telah menerima fasilitas kredit berupa pinjaman uang sebesar **Rp625.000.000,00** dari TERGUGAT I, dengan rincian sebagai berikut:

Perjanjian Kredit Multi Guna (No. 046/PK-KMG/SMS/XI/2016)	Perjanjian Kredit Musiman (No.004/PK-MSM/SMS/XI/2016)
- Plafond awal: Rp325.000.000,00	- Plafond awal : Rp300.000.000,00
- Jangka waktu: 60 bulan	- Jangka waktu: 12 Bulan
- Berlaku sejak : 15 November 2016	- Berlaku Sejak : 15 November 2016
- Berakhir : 15 November 2021	- Berakhir : 15 November 2017
- Angsuran : Rp9.479.200,00/bulan	- Angsuran : Rp5.250.000,00/Bulan
- Tanggal Angsuran: Tanggal 15/Bulan	- Tanggal Angsuran: Tanggal 15/Bulan

- Bahwa guna menjamin pengembalian seluruh kewajiban sehubungan dengan Fasilitas Kredit tersebut, Miyar **menyerahkan dan memberikan jaminan kepada TERGUGAT I berupa:**

- **Sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat HM No. 312**, luas 414 M², an. Sugito, terletak di Desa Karangjati, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Provinsi Tengah;
- **Sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat HM No. 2044**, luas 294 M², an. Suparmiyatun, terletak di Desa Karangjati, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang, Provinsi Tengah;

(Keduanya sebagai objek sengketa dalam perkara ini)

- Bahwa perjanjian kredit tersebut disetujui pula oleh Sugito dan Suparmiyatun selaku Penjamin dan pihak yang namanya tercatat



atas kedua objek jaminan dengan ikut membubuhkan tandatangan persetujuan dalam perjanjian kredit;

- Bahwa agunan kredit telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan TERGUGAT I adalah Pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana berikut:

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2754/2017 tanggal 05 Juni 2017, *Juncto*. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 04/2017 tanggal 23 Mei 2017 dibuat dihadapan Dwiharso Heru Nugroho Putro, S.H., PPAT di Kabupaten Semarang, terhadap Obyek Hak Tanggungan SHM No. 312/Karangjati; dan
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3417/2017 tanggal 18 Juli 2017, *Juncto*. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 06/2017 tanggal 08 Juli 2017 dibuat dihadapan Dwiharso Heru Nugroho Putro, S.H., PPAT di Kabupaten Semarang, terhadap Obyek Hak Tanggungan SHM No. 2044/Karangjati.

- Bahwa setidaknya-tidaknya **sejak bulan Mei 2017, Miyar, telah tidak membayar angsuran** kepada TERGUGAT I sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit, sehingga timbul tunggakan bunga, tunggakan pokok dan denda. Terkait dengan adanya tunggakan tersebut, maka TERGUGAT I telah melakukan berbagai upaya untuk mencari solusi atas penyelesaian tunggakan tersebut, namun Miyar tidak menunjukkan itikad baik bahkan terkesan tidak kooperatif untuk menyelesaikan permasalahan tunggakan tersebut. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan mengenai pembayaran utang Miyar, sehingga kemudian TERGUGAT I telah mengirimkan surat-surat peringatan/surat sejenisnya sebagai berikut:

- Surat Peringatan I, tanggal 18 Mei 2017;
- Surat Peringatan II, tanggal 29 Mei 2017; dan
- Surat Peringatan III, tanggal 12 Juni 2017.
- Surat Peringatan II, tanggal 10 Agustus 2017;
- Surat Peringatan III, tanggal 21 Agustus 2017;
- Surat Peringatan Pra Lelang, tanggal 25 Oktober 2017 dan tanggal 19 Desember 2017.

Namun hingga batas waktu sebagaimana ditentukan dalam surat-surat tersebut di atas, Miyar tidak juga melakukan penyelesaian pembayaran utangnya kepada TERGUGAT I;



- Bahwa pada tanggal 8 Pebruari 2018, Miyar, membuat Surat Pernyataan yang ditujukan kepada TERGUGAT I, yang pada intinya menyatakan **akan melunasi utangnya maksimal pada tanggal 25 Pebruari 2018**. Namun hingga batas waktu sebagaimana dinyatakan dalam surat pernyataan tersebut, Miyar tidak juga melunasi utangnya kepada TERGUGAT I.
- Bahwa mengingat penyelesaian pembayaran utang Miyar tidak terdapat kejelasan maka TERGUGAT I melalui kuasa hukumnya pada Kantor Advokat & Kurator LDN Ernst, kembali mengirimkan surat peringatan kepada Miyar, dengan rincian sebagai berikut:
 - Surat Peringatan I, tanggal 6 Agustus 2018;
 - Surat Peringatan II, tanggal 20 Agustus 2018;
 - Surat Peringatan III, tanggal 29 Agustus 2018.

Namun hingga batas waktu sebagaimana telah ditentukan dalam surat peringatan tersebut juga tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembayaran utang dari Miyar kepada TERGUGAT I. Bahkan, Miyar terkesan sangat tidak kooperatif untuk menyelesaikan permasalahan utangnya pada TERGUGAT I.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa Miyar telah *wanprestasi* karena telah tidak membayar utangnya kepada TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit;

- Bahwa oleh karena, Miyar, telah *wanprestasi* dan TERGUGAT I telah memberi waktu yang sangat panjang kepada Miyar namun tidak ada penyelesaian, maka pada **tanggal 06 Maret 2019, TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang atas salah satu objek jaminan kredit Miyar, yaitu SHM No. 312/Karangjati, luas 414 M² an. Sugito**, kepada Tergugat II. Pelaksanaan lelang ditetapkan Tergugat II pada tanggal **19 September 2019** dan pada hari pelaksanaan lelang, SHM No. 312/Karangjati, Luas 414 M² tersebut, **TELAH LAKU TERJUAL** kepada Agung Setyo Pribadi;
- Bahwa meskipun TERGUGAT I telah melaksanakan lelang terhadap salah satu jaminan kredit tersebut, **Miyar masih mempunyai sisa kewajiban/utang kepada TERGUGAT I**. Apabila terhadap sisa utang tersebut tidak ada penyelesaian pembayaran, maka dalam waktu dekat TERGUGAT I akan kembali menggunakan hak untuk menjual melalui lelang terhadap satu lagi jaminan kredit Miyar



berupa SHM No. 2044/Karangjati, Luas 294 M² an. Suparmiyatun tersebut melalui perantara Tergugat II.

Semoga melalui uraian peristiwa tersebut di atas, Majelis Hakim dapat memperoleh gambaran yang terang terhadap perkara ini dan karenanya secara tegas menolak gugatan Para Penggugat;

10. Bahwa oleh karena Miyar telah *wanprestasi*, maka perbuatan TERGUGAT I melakukan penjualan lelang terhadap agunan kredit Miyar, SHM No. 312/Karangjati an. Sugito telah berdasar hukum dan telah sesuai dengan **Perjanjian Kredit Pasal 9 ayat (2)**, bunyinya:

*“Peminjam/penjamin memberi kuasa kepada BANK untuk menjual agunan pada Pasal 9 ayat (1) tersebut dengan ketentuan **pinjaman dalam keadaan macet**, usaha tidak jalan dan jatuh tempo”.*

Selain itu, penjualan lelang agunan kredit Miyar adalah lelang berdasarkan **Pasal 6 UU Hak Tanggungan**, bunyinya:

*“**Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut**”.*

Tindakan TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan menjual obyek hak tanggungan SHM No. 312/Karangjati melalui suatu pelelangan adalah aktualisasi dari sistem **Parate Eksekusi** dan “*eigenmatige verkoop*” sebagaimana digariskan dalam ketentuan **Pasal 1178 KUH Perdata** yang menyatakan:

“Jika utang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum untuk mengambil pelunasan pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu”.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka tindakan TERGUGAT I adalah sah dan berdasar hukum, dengan demikian maka dalil-dalil Para Penggugat tidak beralasan sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak;

11. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 7 dan 8 adalah tidak benar. Sebagaimana telah diuraikan TERGUGAT I pada angka 10 di atas, bahwa Miyar menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I dengan **menandatangani dua buah perjanjian kredit**, yaitu Perjanjian Kredit Multi Guna No. 046/PK-KMG/SMS/XI/2016 dan Perjanjian Kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Musiman No.004/PK-MSM/SMS/XI/2016. Jadi tidak benar Miyar hanya menandatangani Perjanjian Kredit No. 046/PK.KMG/SMS/2016 sebagaimana didalilkan Para Penggugat.

Selanjutnya, **tidak benar pada tanggal 19 September 2019 TERGUGAT I melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa (dua jaminan kredit Miyar) melainkan hanya terhadap salah satu obyek sengketa (satu objek jaminan kredit) berupa SHM No. 312/Karangjati an. Sugito.** Dengan demikian dalil Para Penggugat yang menyatakan obyek sengketa (*dibaca dua jaminan kredit Miyar*) dilelang oleh TERGUGAT I pada tanggal 19 September 2019 adalah dalil yang tidak benar.

Hal-hal tersebut di atas, semakin menegaskan bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar hukum, asal-asalan dan tidak beralasan, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

12. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 s/d angka 12 merupakan bentuk kekecewaan Para Penggugat terhadap Miyar yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan TERGUGAT I. Dalil Para Penggugat tersebut mewajibkan Miyar untuk memperoleh ijin dari Para Penggugat melakukan perbuatan hukum menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I. Oleh karena Para Penggugat keberatan atau tidak setuju jika Miyar mendapat fasilitas kredit dari TERGUGAT I, maka seharusnya yang digugat adalah Miyar bukan TERGUGAT I;
13. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada angka 12 s/d angka 16 pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I melanggar ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, karena TERGUGAT I tidak pernah memberikan pilihan penyelesaian kredit kepada Miyar. Dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak benar sehingga harus dikesampingkan. TERGUGAT I kembali menegaskan hal-hal sebagai berikut:
 - Para Penggugat bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Multi Guna No. 046/PK-KMG/SMS/XI/2016 dan Perjanjian Kredit Musiman No.004/PK-MSM/SMS/XI/2016, sehingga Para Penggugat tidak berhak menuntut TERGUGAT I untuk melakukan suatu prestasi kepada Miyar;
 - Para Penggugat bukan lembaga pengawas/penilai kinerja perbankan, sehingga tidak berwenang untuk menilai kinerja



TERGUGAT I dalam menjalankan usaha perbankan. Adapun yang berhak mengawasi dan menilai kinerja TERGUGAT I sebagai lembaga perbankan adalah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang sampai saat ini tidak pernah memberikan teguran terhadap mekanisme penyelesaian kredit macet Debitur Miyar;

- Pihak yang lebih pantas untuk mengajukan keberatan terhadap penyelesaian kredit yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah Miyar selaku Debitur TERGUGAT I yang saat ini masih hidup dan cakap hukum untuk bertindak atas dirinya sendiri, bukan Para Penggugat;
- Bahwa TERGUGAT I telah melakukan proses-proses penyelesaian kredit Miyar secara berdasar hukum dan telah memberi waktu yang cukup lama kepada Miyar untuk melunasi utangnya kepada TERGUGAT I setidaknya sejak bulan Mei 2017, sampai dengan saat ini (*vide jawaban angka 10*).

Dalil-dalil Para Penggugat pada posita angka 12 s/d angka 16 tersebut hanyalah upaya-upaya untuk menghalang-halangi TERGUGAT I melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa, sehingga dalil-dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

14. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 17 s/d angka 22 pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I tidak pernah memberikan segala bentuk dokumen yang terkait dengan isi perjanjian kredit kepada Miyar. Dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar dan sekedar mencari cari alasan untuk menyalahkan TERGUGAT I, oleh karena itu dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan. Sekali lagi ditegaskan bahwa Para Penggugat bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Multi Guna No. 046/PK-KMG/SMS/XI/2016 dan Perjanjian Kredit Musiman No.004/PK-MSM/SMS/XI/2016, sehingga Para Penggugat tidak berhak menuntut TERGUGAT I untuk melakukan suatu prestasi kepada Miyar. Mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan TERGUGAT I tidak pernah memberikan dokumen-dokumen perjanjian kredit kepada miyar merupakan dalil yang tidak benar dan merupakan alasan yang dibuat-buat untuk menghalang-halangi proses lelang/penyelesaian kredit Miyar oleh TERGUGAT I. Faktanya, dokumen-dokumen terkait Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan Miyar dibuat sebanyak dua rangkap dimana masing masing pihak menerima satu rangkap. Lagi pula alasan tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak membayar utang, karena pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, Miyar telah



paham dengan hak dan kewajibannya, dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut harus ditolak;

15. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 23 s/d angka 27 pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap harga limit lelang terhadap obyek sengketa sebesar Rp725.000.000,00(*tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah*), dimana menurut Para Penggugat harga jual umum obyek sengketa adalah lebih dari Rp. 1.000.000.000,00(*satu milyar rupiah*). Dalil Para Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar, sehingga harus ditolak atau dikesampingkan.

TERGUGAT I kembali menegaskan bahwa jaminan kredit Miyar yang dilelang oleh TERGUGAT I pada tanggal 19 September 2019 adalah **hanya terhadap SHM No. 312/Karangjati an. Sugito**. Sedangkan menurut Para Penggugat TERGUGAT I akan melelang objek sengketa, dimana yang dimaksud objek sengketa dalam posita 1 (satu) terdiri dari dua objek yaitu SHM No. 312/Karangjati an. Sugito dan SHM No. 2044/Karangjati an. Suparmiyatun. Mengacu pada hal tersebut maka nilai harga jual yang dimaksud Para Penggugat lebih dari Rp1.000.000.000,00 adalah kumulasi dari kedua objek jaminan kredit Miyar. Sedangkan TERGUGAT I hanya melelang satu jaminan kredit Miyar, dengan demikian perbandingan harga yang didalilkan Para Penggugat tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar.

Bahwa TERGUGAT I dalam menentukan limit lelang telah meminta kepada **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan Rekan**, untuk melakukan penilaian terhadap jaminan kredit, Miyar, berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 312/karangjati, Luas 414 M² an. Sugito. Berdasarkan hasil penilaian sebagaimana Surat Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan Rekan Nomor: 00470/2.0124-01/PJ/07/0348/1/VI/2019, tanggal 18 Juni 2019, disebutkan bahwa **Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi** objek tanah dan bangunan SHM No.312/Karangjati, adalah sebagai berikut:

- **Nilai Pasar: Rp980.000.000,00 (Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah)**; dan
- **Nilai Likuidasi: Rp686.000.000 (Enam ratus delapan puluh enam juta rupiah)**. Harga likuidasi disebut juga dengan harga jual paksa, termasuk didalamnya harga penjualan melalui lelang.

Berdasarkan uraian di atas, maka penentuan limit lelang oleh TERGUGAT I terhadap SHM No. 312/Karangjati **sebesar**



Rp725.000.000,00 adalah masih di atas nilai likuidasi.Demikian pula berdasarkan risalah lelang yang dikeluarkan Tergugat II Nomor: 1346/37/2019, tanggal 19 September 2019, tanah dan bangunan SHM No. 312/Karangjati **telah laku terjual dengan harga Rp730.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah)**, dengan demikian harga jual lelang tersebut masih di atas nilai likuidasi, sehingga harga penjualan lelang *aquo* adalah harga yang wajar.

Selain itu data pembanding harga pasar/jual umum yang didalilkan Para Penggugat tidak dapat dipertanggungjawabkan validitasnya karena data pembanding tersebut tidak dibuat oleh JasaPenilai Publik/Appraisal Independent yang memiliki kompetensi dan legalitas, sehingga dalil Para Penggugat tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

16. Bahwa penetapan harga limit telah sesuai dengan **Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan RI No 93/PMK.06/2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, bunyinya:

- (1) Penjual/pemilik barang dalam menerapkan nilai limit berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independent berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
- (3) Penaksir/Tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno;
- (4) Nilai limit pada lelang ~~Noneksekusi Sukarela~~ atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang;
- (5) Dalam hal bank kreditor akanikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Bahwa dengan adanya laporan penilai oleh jasa penilai publik/appraisal independent maka pelaksanaan lelang *aquo* telah sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/PMK.06/2016. Lagipula berdasarkan ketentuan **Pasal 36 PMK RI No. 93/PMK.06/2016,**



menyebutkan bahwa penetapan nilai limit adalah kewenangan **TERGUGAT I selaku penjual lelang**. Dengan demikian perbuatan TERGUGAT I menentukan harga limit lelang bukan perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka lelang yang dilaksanakan TERGUGAT I terhadap salah satu obyek jaminan kredit Miyar, SHM No. 312/Karangjati, terbukti dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga lelang *aquo* tidak dapat dibatalkan, sebagaimana sejalan dengan norma-norma hukum sebagai berikut:

- Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (Pasal 27), menyatakan: **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**.
- Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007 Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI (halaman 100 angka 21) yang menyatakan: **"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**.

18. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas telah terbukti, TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat. Oleh karena itu maka posita gugatan Para Penggugat pada angka 28 dan angka 29 tentang tuntutan kerugian materiil dan immateriil haruslah ditolak.

Lagipula sebagaimana telah ditegaskan TERGUGAT I, Para Penggugat bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Multi Guna No. 046/PK-KMG/SMS/XI/2016 dan Perjanjian Kredit Musiman No.004/PK-MSM/SMS/XI/2016, sehingga Para Penggugat tidak berhak menuntut TERGUGAT I untuk melakukan suatu prestasi kepada Miyar. Selain itu, tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil tersebut tidak berdasarkan perhitungan yang rinci dan masuk akal, tetapi hanya berdasarkan asumsi-asumsi Para Penggugat yang tidak berdasar. Dengan demikian tuntutan ganti kerugian tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan;

19. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 29 s/d angka 31, mengenai tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dan putusan serta merta (*uit voerbaar bis voorad*) adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:



- a. TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat, maka tuntutan untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) tidak berdasar dan tidak beralasan sehingga harus ditolak;
- b. Tuntutan putusan serta merta (*uit voerbar bis voorad*) tidak sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000** tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbar bis voorad*) dan Provisonil tepatnya pada angka 4 huruf a s/d huruf g, yang bunyinya sebagai berikut:

“Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama Para Hakim, Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscraft*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak terbantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisonil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang dijatuhkan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*”.

Dari keseluruhan poin-poin tersebut di atas, tidak ada satupun dalam gugatan Para Penggugat yang memenuhi syarat-syarat tersebut. Oleh karena itu tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) tersebut harus ditolak.



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan keputusan dalam perkara ini hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang sebaik-baiknya berdasarkan keadilan dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Gugatan Sia-sia (ILLUSOIR);**
 - a. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* sebagai bentuk sanggahan atas rencana pelaksanaan lelang objek sengketa yang pada saat Para Penggugat mengajukan gugatan, lelang tersebut belum dilaksanakan.
 - b. Bahwa tujuan suatu gugatan adalah agar terpenuhinya suatu keadaan sebagaimana yang diinginkan oleh Penggugat berdasarkan penilaian hakim atas pembuktian yang diajukan.
 - c. Bahwa ternyata pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 19 September 2019, sehingga gugatan Para Penggugat yang bermaksud menyanggah rencana pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* menjadi sia-sia (*illusoir*).
 - d. Bahwa dengan demikian, mengingat apa yang menjadi tuntutan Penggugat sudah tidak dapat lagi dipenuhi walaupun dengan pengajuan gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat menjadi sia-sia. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
3. **Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing**



- a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan *a quo*, mengaku sebagai anak-anak dari Debitur dari Tergugat I, yang merasa keberatan atas pelaksanaan lelang barang jaminan milik orangtuanya berupa tanah dan bangunan SHM No.312 / Desa Krangjadi atas nama Sugito, yang terletak di Desa Karangjati, kecamatan Klepu, kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan SHM No.2044/Karangjati.
- b. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 117-118), disebutkan pada pokoknya bahwa yang bertindak sebagai penggugat, haruslah benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam arti, selain harus mempunyai kepentingan hukum, juga wajib memiliki dasar / hubungan hukum dengan perkara yang disengketakan. Keliru dan salah dalam bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formal dan gugatan menjadi tidak sempurna.
- c. Bahwa walaupun para Penggugat merupakan anak-anak dari Debitur, namun para Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar / hubungan hukum baik dengan objek sengketa maupun dengan perkara *a quo*, karena para Penggugat bukanlah pemilik objek sengketa maupun pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan para Tergugat.
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, mengingat para Penggugat tidak memiliki dasar / hubungan hukum apapun baik dengan objek sengketa maupun dengan perkara *a quo*, maka secara hukum Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*, kegagalan Penggugat dalam membuktikan *legal standing* Penggugat dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna (cacat formil) sehingga sudah sepatutnya oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke velkraad*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***niet onvankelrijk verklraad***).

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat Ilmenolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.



Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

A. POKOK PERMASALAHAN YANG MENJADI ALASAN PENGGUGAT.

Bahwa Para Penggugat mengaku sebagai anak-anak dari Debitur Tergugat I, merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang barang jaminan milik orangtuanya berupa tanah dan bangunan SHM No.312 / Desa Krangjadi yang terletak di Desa Krangjadi, kecamatan Klepu, kabupaten semarang, Propinsi Jawa Tengah dan SHM No.2044/Karangjadi yang terletak di Desa Krangjadi, kecamatan Bergas, kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah dengan alasan :

- a. Menurut Penggugat, para Tergugat tidak memberikan kesempatan hak dan kedudukan terhadap ibunya para penggugat;
- b. Menurut Penggugat lelang a quo tidak sah karena masih ada pihak lain yang melakukan keberatan dan sanggahan pelaksanaan lelang;
- c. Menurut Penggugat, nilai limit lelang jauh dari nilai keadilan.

B. PELAKSANAAN LELANG OBJEK PERKARA A QUO TELAH SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

1. Bahwadapat Tergugat III jelaskan, pelaksanaan lelang atas tanah objek sengketa dalam perkara a quodilakukan atas dasar permohonan dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat mengaku sebagai anak dari debitur Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No.046/PK-KMG/SMS/XI/2016 tanggal 15 November 2016 Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- b. Bahwa untuk menjamin pelunasan utangnya, orangtua Penggugat menjaminkan tanah dan bangunan SHM No.312 / Desa Krangjadi yang terletak di Desa Krangjadi, kecamatan Klepu, kabupaten semarang, Propinsi Jawa Tengah dan SHM No.2044/Karangjadi yang terletak di Desa Krangjadi, kecamatan Bergas, kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) 2754/2017 tanggal 5 Juni 2017 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor:04/2017 tanggal 23 Mei 2017.



- c. Bahwa berdasarkan pasal 9 ayat (2) berupa Perjanjian Kredit No.046/PK-KMG/SMS/XI/2016 tanggal 15 November 2016, disepakati bersama apabila Penggugat sebagai debitur lalai membayar kewajiban angsurannya maka Tergugat I sebagai Kreditur diberikan hak untuk dapat menjual objek sengketa.
- d. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata orangtua Penggugat (selaku debitur) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya tersebut sebagaimana diperjanjikan, dan telah menjadi kredit bermasalah, sebagaimana diakui para Penggugat dalam halaman 6 surat gugatannya.
- e. Bahwa berdasarkan dokumen prasyarat lelang yang disampaikan Tergugat I kepada Tergugat II, atas tindakan wanprestasi orang tua para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, yaitu :
 - 1) Surat Nomor: 018/SP-SMS/V/2017 tanggal 18 Mei 2017, sebagai surat peringatan pertama;
 - 2) Surat Nomor: 020/SP-SMS/V/2017 tanggal 29 Mei 2017, sebagai surat peringatan kedua; dan
 - 3) Surat Nomor: 023/SP-SMS/VI/2017 tanggal 12 Juni 2017, sebagai surat peringatan 1, sebagai surat peringatan ketiga.
- f. Bahwa kemudian Penggugat tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat I.
- g. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II, berdasarkan surat permohonan lelangnya No.025/DIR/BPR-SMS/III/2019 tanggal 6 Maret 2019.
- h. Bahwa Pemohon Lelang mengajukan permohonan lelang dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang berupa:
 - 1) Salinan/Fotocopy Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 004/MSM/SMS/XI/2016 Tanggal 15 November 2016;



- 2) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) 2754/2017 tanggal 5 Juni 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 04/2017 tanggal 23 Mei 2017.
- 3) Salinan /Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 312/Karangjati, atas nama Sugito.
- 4) Salinan/fotocopy Perincian tunggakan/kewajiban hutang debitor;
- 5) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
- 6) Salinan/fotokopi dari Kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;
- 7) Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitor.(surat Kreditor Nomor0100/KRD/BPR-SMS/VIII/2019tertanggal 20 Agustus 2019 hal Pemberitahuan Lelang.)
- 8) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor:1251/2018 Tanggal 27 November 2018);
- i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dokumen persyaratan lelang yang lengkap, maka berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Tergugat II atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang
- j. Bahwa selanjutnya karena persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-4244/WKN.09/KNL.01/2019 tanggal 14 Agustus 2019.
- k. Bahwa guna memenuhi ketentuan bagian ke sembilan PMK 27/2016, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Pengumuman Lelang No. 105/DIR/BPR-SMS/VIII/2019 tanggal 21 Agustus 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar



harian "Tribun Jateng" yang terbit tanggal 5 September 2019 sebagai pengumuman lelang kedua.

- l. Bahwa rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan juga oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan suratnya No. HOF/RAM-OMF-00167/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018 hal Pemberitahuan Jadwal Lelang Agunan.
- m. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2018 telah dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa perkaraa *quo*, dan pada lelang tersebut objek perkaraa *quo* telah laku terjual kepada Tergugat IV.

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara a *quo* dilakukan dengan cara melawan hukum adalah tidak benar, karena pada faktanya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

C. TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA TERGUGAT II TIDAK MEMBERIKAN KESEMPATAN HAK DAN KEDUDUKAN TERHADAP IBUNYA PARA PENGGUGAT

1. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak memberikan keseimbangan hak dan kedudukan terhadap Ibunya Para Penggugat karena pada faktanya, Ibu para Penggugat yang merupakan debitur dari Tergugat I telah menikmati fasilitas kredit yang seluas-luasnya dari Tergugat I, sehingga apabila Ibu Para Penggugat melakukan cidera janji dalam membayar angsuran kredit, maka pelelangan merupakan konsekuensi logis atas cidera janji yang dilakukan Penggugat, sebagaimana telah disepakati oleh debitur dan kreditur dalam Perjanjian Kredit.
2. Bahwa Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya berisi arahan Bank Indonesia dalam menyikapi kredit bermasalah pada prinsipnya merupakan kebijakan (*beleidsregels*) yang sifatnya sebagai arahan, tuntutan bagi para pelaku perbankan dalam penyelesaian kredit bermasalah, dengan demikian karena sifat kebijakannya sebagai arahan, maka penerapannya disesuaikan dengan keadaa. Berbeda dengan peraturan (*regelling*), yang dituangkan dalam bentuk – bentuk sebagaimana disebutkan dalam hierarki perundang-undangan, yang mempunyai sifat mengatur dan memaksa, sehingga harus dipatuhi.



3. Bahwa terkait dengan perkara *a quo*, berdasarkan dokumen prasyarat lelang yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, atas cidera janji yang dilakukan oleh Ibunya Para Penggugat, Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan dan kesempatan sebanyak 3 kali, meskipun demikian sampai batas waktu yang ditentukan debitur (Ibu para Penggugat) tidak juga menyelesaikan kewajibannya. Dengan demikian sesungguhnya debitur telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup untuk menyelesaikan kewajibannya.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dalil para Penggugat yang menyatakan Tergugat II tidak memberikan kesempatan hak dan kedudukan terhadap Ibunya, merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada. Dengan demikian sudah sepatutnya untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

D. TANGGAPAN TERGUGAT II ATAS DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA LELANG A QUO TIDAK SAH KARENA MASIH ADA PIHAK LAIN YANG MELAKUKAN KEBERATAN DAN SANGGAHAN PELAKSANAAN LELANG.

1. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* tidak sah karena masih ada pihak lain yang melakukan keberatan dan sanggahan pelaksanaan lelang.
2. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, Pasal 30 PMK 27/2016, Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.
3. Bahwa dalam perkara *a quo*, sanggahan dan keberatan dilakukan oleh anak dari Debitur, sehingga termasuk dalam pihak terkekesekusi, dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

E. TANGGAPAN ATAS NILAI LIMIT LELANG

1. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang *a quo* sebagai perbuatan melawan



hukum karena menurut penggugat nilai limit lelang tidak sesuai dengan nilai keadilan.

2. Bahwa Tergugat II sebagai representasi dari negara, memahami bahwa dalam menangani kredit macet, para pihak tidak boleh dirugikan, dalam hal ini termasuk pemilik jaminan. Untuk itu, hal tersebut telah diatur dalam pasal 17 ayat 1 Jo pasal 43 PMK 27/2016 yang mengatur apabila suatu objek jaminan akan dilelang, maka Penjual sebagai penentu nilai limit lelang, harus terlebih dahulu menggunakan Penilai Independent untuk menentukan nilai limit lelang.
3. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan harga limit lelang atas objek sengketa kepada Tergugat III, berdasarkan Lampiran Daftar Objek Jaminan tanggal 6 Maret 2019 yakni sebesar Rp. Rp.725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah).
4. Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit lelang tersebut telah berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP Satria Iskandar Setiawan dan Rekan melalui suratnya kepada Tergugat I No. 00470/2.0124-01/PI/07/0348/1/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019 dengan demikian penetapan nilai limit oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (vide pasal 45 huruf b PMK 27/2016) sehingga pelaksanaan lelang objek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.
5. Bahwa oleh karena KJPP merupakan pihak yang independent, maka hasilnya juga tidak dapat dipengaruhi oleh pihak lain. Namun apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan atas hasil penilaian KJPP, keberatan tersebut tetap dapat dilakukan, tetapi bukan dengan cara menguji hasilnya, tetapi menguji metode atau tata cara dalam mencapai hasil sesuai dengan Standar Penilai Independen, yang diajukan kepada MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) atau P2PK (Pusat Pembina Profesi Keuangan) yang merupakan Lembaga pengawas jasa penilaian.
6. Dengan demikian keberatan atas hasil lelang baru dapat diajukan setelah terdapat kepastian /keputusan apakah metode penilaian yang dilakukan oleh KJPP telah sesuai dengan SPI, dan mempengaruhi hasil akhir penilaian.



7. Bahwa selain itu, sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat I sebagai Penjual, wajib mengumumkan rencana pelaksanaan lelang dalam media massa, dengan tujuan agar semakin banyak peminat yang mengikuti lelang, sehingga harga jual akan lebih kompetitif. Disamping itu, penetapan harga jual lelang juga dilakukan dengan metode harga penawaran yang “naik-naik”, agar diperoleh harga yang tertinggi. Dengan demikian penetapan harga lelang bukan hanya dari harga limit semata, melainkan dari mekanisme penawaran lelang.
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, penetapan nilai limit lelang sekaligus harga lelang atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karena itu lelang *a quo* bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

F. TANGGAPAN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI DAN PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAR BIJ VOORAAD) DARI PENGGUGAT HARUS DITOLAK

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang meminta Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah)
2. Bahwa Penggugat sebagai debitur dari Tergugat I yang telah cidera janji dalam membayar angsuran seluas-luasnya, justru adalah pihak yang berkewajiban membayar bunga dan denda. Oleh karena itu apabila karena kredit macetnya tersebut, barang jaminan milik Penggugat dilelang, maka hal tersebut merupakan konsekuensi logis atas cidera janji yang dilakukan Penggugat, dan bukan malah sebaliknya, seolah-olah karena barang jaminan milik Penggugat dilelang, lalu Penggugat meminta tuntutan ganti rugi, seolah-olah Tergugat II yang mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I.
3. Bahwa selain itu pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian tidak layak apabila



Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II.

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun para Tergugat mengajukan upaya banding dan atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), karena permohonan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* hanya sebatas untuk putusan yang bersifat *condemnatoir* yang menyebabkan peralihan hak dan/atau fisik atas obyek sengketa dari pihak Tergugat ke Pihak para Penggugat, sedangkan dalam petitumnya, para Penggugat mencampurkan permohonan yang bersifat *condemnatoir* dengan *declaratoir*, namun seluruhnya dimintakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*).
5. Bahwa selain itu, permohonan para Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi persyaratan kumulatif yang diatur dalam Pasal 180 (1) HIR yakni:
 - a. Gugatan didasarkan atas surat otentik atau tulisan tangan di bawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan hukum;
 - b. Ada putusan pengadilan sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap yang menguntungkan Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
 - c. Ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
 - d. Dalam sengketa-sengketa mengenai *bezitrecht*.

Dengan demikian permohonan para Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun para Tergugat mengajukan upaya banding dan atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas terbukti pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan terbukti tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak.

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

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

JAWABAN TERGUGAT III :

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 312/ Karangjati, seluas 414 m² tercatat atas nama Sugito, Sarjana Hukum, terletak di Desa Karangjati, Kecamatan Ungaran Bergas, Kabupaten Semarang;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 2044/ Karangjati, seluas 294 m² tercatat atas nama Suparmiyatun, terletak di Desa Karangjati, Kecamatan Ungaran Bergas, Kabupaten Semarang;
3. Bahwa sesuai Data/ Warkah/ Buku Tanah yang ada pada Tergugat III bahwa Sertipikat :
 - a. Hak Milik Nomor 312/ Karangjati semula atas nama Sugito pada tanggal 15 November 2019 telah beralih menjadi atas nama Agung Setyo Pribadi dengan cara Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 19 September 2019 No. 1346/37/2019 yang dibuat oleh Roestam Arifianto, S.E. selaku Pejabat Lelang KPKNL Semarang;
 - b. Hak Milik Nomor 2044/ Karangjati telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 3417/2017 Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT Tanggal 08-07-2014 No. 06/2017 yang dibuat oleh Dwiharso Heru Nugroho Putro, SH. selaku PPAT, senilai Rp. 390.000.000,- atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera atau disingkat PT. BPR Mitra Sejahtera, Berkedudukan di Semarang.



4. Bahwa proses peralihan Hak Milik Nomor 312/ Karangjati yang semula atas nama Sugito menjadi atas nama Agung Setyo Pribadi telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan Hak Milik Nomor 2044/ Karangjatitersebut diatas telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa sesuai dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan "*Apabila Debitor cedera 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.*"disini kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama merupakan **hak** yang diberikan Undang-Undang;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg, untuk memutus :

MENGADILI:

Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan benar Pendaftaran Peralihan Hak Tanah yang telah dilakukan oleh Tergugat III atas Sertipikat Hak Milik Nomor 312/ Karangjati, seluas 414 m² tercatat atas nama Agung Setyo Pribadi, terletak di Desa Karangjati, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang;
3. Menyatakan sah secara hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Nomor 3417/2017 Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT Tanggal 08-07-2014 No. 06/2017 yang dibuat oleh Dwi Harso Heru Nugroho Putro, SH. selaku PPAT, senilai Rp. 390.000.000,- atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera atau disingkat PT. BPR Mitra Sejahtera, Berkedudukan di Semarang;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau



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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Kuasa para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 19 Desember 2019 dan atas Replik Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik pada tanggal 9 Januari 2020, untuk Tergugat III tidak mengajukan Duplik dan untuk menyingkat putusan ini, baik Replik maupun Duplik dianggap masuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 21 April 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.838.000,- (Dua juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Membaca, Akta Permohonan Banding Nomor : 436/Pdt.G/2019/PN.Smg Jo.Nomor 49/Pdt.U/2020/PN.Smg tanggal 30 April 2020 yang dibuat dan ditanda tangani oleh HERU SUNKOWO,SH Plh.Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Kuasa Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 21 April 2020 dan atas pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Mei 2020 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 6 Mei 2020 serta kepada Terbanding III semula Tergugat III oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 14 Mei 2020 ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang tanggal 11 Mei 2020 kepada Kuasa Para



Pembanding/ Kuasa Para Penggugat dan kepada Terbanding I/Tergugat I tanggal 8 Mei 2020, kepada Terbanding II /Tergugat II tanggal 6 Mei 2020, dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ungaran kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 14 Mei 2020 untuk memberikan kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat didalam mengajukan permohonan Banding tidak mengajukan memori banding, sehingga apa yang menjadi alasan banding menjadi tidak jelas ;

Menimbang, bahwa para Pembanding tidak mengajukan memori banding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa perkaranya berdasarkan apa dilampirkan dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dengan teliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 21 April 2020, serta bukti-bukti surat yang terungkap di dalam persidangan, ternyata tidak ada hal-hal yang urgent yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut yang dapat melemahkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut karena menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, bahwa dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut telah mengungkapkan permasalahan-permasalahannya dengan menilai fakta-fakta hukum dan memberikan pertimbangan hukum yang sudah jelas, benar, urut dan tepat sehingga dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang pada dasarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena perkara aquo merupakan perkara hutang piutang antara MIYAR (Ibu Para Pembanding dengan Terbanding I /Tergugat I yang harus dibayar/dilunasi oleh MIYAR, sedangkan para Pembanding/para Penggugat tidak memiliki *legal standing* (tidak mempunyai



kapasitas untuk mengajukan gugatan), sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut yang telah memuat dan menguraikan secara jelas,urut,tepat dan benar itu terhadap semua keadaan serta alasan- alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusannya, maka pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut cukup beralasan untuk diambil alih dijadikan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 21 April 2020 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/Para Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Tingkat Banding, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Peradilan, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman,Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum,ketentuan-ketentuan dalam *HIR (HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT)* serta peraturan perundangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan menerima permohonan banding dari Para Pembanding/ semula Para Penggugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 436/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 21 April 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding/ semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Selasa, tanggal 14 Juli 2020, oleh kami, Fakhri Yuwono, S.H sebagai Hakim Ketua, Shari Djatmiko, S.H, MH. dan Murdiyono, S.H, MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu Agus Barata, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh Para Pembanding/Para Penggugat dan Para Terbanding/ ParaTergugat maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim- Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd.

ttd.

Shari Djatmiko, SH,MH.

Fakhri Yuwono, SH.

Ttd.

Murdiyono, SH, MH

Panitera Pengganti,

Ttd.

Agus Barata,SH.

Perincian biaya perkara:

RedaksiRp 10.000,00

Meterai.....Rp 6.000,00

Pemberkasan..... Rp134.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).