



P U T U S A N

Nomor 585/PDT/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

PURWATI NINGSIH, Tempat tanggal lahir/ umur Ngawi, 21 Desember 1970/48

Tahun, jenis kelamin Perempuan, warga negara Indonesia, status kawin, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat lengkap Pondok Majapahit I Blok GG / 3 RT / RW 002 / 005, Desa/ Kel. Bandungrejo, Kecamatan Mranggen;

Dalam perkara ini memberi kuasa kepada:

- VICTOR BAKKARA, S.H. M.H.,
- ANIK UTAMININGSIH, S.H.,
- INDRA RETNOWATI, S.H. M.H.,
- NURJANAH, S.H. M.H.,
- SUGENG RIYADI, S.H. M.H., dan
- PARIANTO PASARIBU, S.H.

Adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum law Office "VICTOR BAKKARA & ANIK UTAMININGSIH" yang beralamat di jalan Bunga II Blok E Nomor 369 Perum Bukit Diponegoro Tembalang Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2018;

Disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

L a w a n:

1. PT.BANK MANDIRI (Persero), Tbk, Berkedudukan di Jl. Mpu Tantular

No.19 Lantai 2 Semarang;

Disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

SEMARANG, Berkedudukan di Jl. Iman Bonjol No. 1D Semarang;

Disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

3. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SEMARANG, Berkedudukan

di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 23 Kota Semarang;

Disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 585/Pdt/2019/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 3 September 2019;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemandang dengan surat gugatan tanggal 12 November 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 November 2018 dalam Register Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Jalan Perumahan Tamansari Majapahit I Blok A 07 No.2, RT.005/RW.004, Kelurahan Pedurungan Lor, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dengan tanah seluas 113 m2 (Seratus Tiga Belas Meter Persegi) atas nama NGAIMIN AMIN. Untuk selanjutnya Tanah dan Bangunan tersebut diatas mohon disebut sebagai Obyek Sengketa ;
2. Bahwa Tergugat adalah badan hukum yang memiliki perusahaan dibidang perbankan, yang memberikan pinjaman kredit kepada Debitur atas nama Ngaimin Amin ;
3. Bahwa Penggugat adalah istri dari Bpk Ngamin Amin yaitu debitur Tergugat;
4. Bahwa Turut Tergugat I adalah instansi tempat melelang Obyek Sengketa jika dimohonkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat harus menarik Turut Tergugat I dalam Gugatan ini, agar Turut Tergugat I mengetahui, secara langsung maupun tidak langsung bahwa Obyek jaminan masih dalam Sengketa di Pengadilan Negeri Semarang agar Turut Tergugat I patuh dan melaksanakan Tujuan Hukum yaitu Kepatuhan, Keadilan dan Kemanfaatan;
5. Bahwa Turut Tergugat II adalah instansi tempat mendaftarkan peralihan hak atas tanah, sehingga Penggugat perlu menarik dalam Gugatan ini, agar Turut Tergugat II juga mengetahui bahwa Obyek Jaminan masih

Halaman 2 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam status Sengketa di Pengadilan Negeri Semarang dan Penggugat menarik Turut Tergugat II dalam perkara *aquo* adalah bertujuan agar Turut Tergugat II tetap selalu melaksanakan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pada pasal 45 huruf e ;

6. Bahwa Bapak Ngaimin Amin adalah Debitur dari Tergugat sejak Hari Rabu Tanggal 10 October tahun 2007 ;
7. Bahwa Bapak Ngaimin Amin mengajukan kredit di tempat Tergugat dan pada tanggal 8 Oktober 2007, Bapak Ngaimin Amin memperoleh surat pemberitahuan persetujuan kredit (SPPK) dari Tergugat ;
8. Bahwa Bapak Ngaimin Amin telah melakukan dan menandatangani perjanjian kredit dengan memperoleh persetujuan dari Penggugat selaku sebagai Isteri dari Bapak Ngaimin Amin;
9. Bahwa di dalam perjanjian kredit antara Tergugat dan Bapak Ngaimin Amin telah memperoleh persetujuan dari Penggugat (istri debitur) dan tanda tangan perjanjian tersebut dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober 2007 ;
10. Bahwa tanda tangan perjanjian kredit antara Tergugat dengan Debitur Bapak Ngaimin Amin dilakukan di tempat kantor Tergugat ;
11. Bahwa setelah tanda tangan kredit antara Tergugat dan Debiturnya yaitu Bapak Ngaimin Amin dengan persetujuan Penggugat, maka Ngaimin Amin dan Penggugat mendapatkan pencairan kredit sejumlah Rp. 227.790.000,00 (Dua ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) pada tanggal 10 Oktober 2007;
12. Bahwa Bapak Ngaimin Amin dan Penggugat mengajukan pinjaman kredit di tempat Tergugat dengan jenis kredit Graha Mandiri dengan tujuan kredit yaitu Pembelian Rumah Tinggal dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan dengan besar angsuran sebesar Rp. 2.997.662,00; (Dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah);
13. Bahwa selama masa kredit Penggugat yang membayar angsuran perbulannya dan selalu lancar dalam pembayaran angsuran perbulan selama 4 (empat) tahun lebih yaitu dari tanggal 10 Oktober 2007 sampai dengan Oktober 2012 dan Penggugat tidak pernah terlambat ataupun telat dalam pembayaran angsuran perbulan ;
14. Bahwa oleh karena Penggugat dan Bapak Ngaimin Amin telah dapat memenuhi kewajiban sebagai Debitur dan beritikad baik, maka Penggugat dan suaminya mendapatkan tambahan untuk kredit pada tanggal 4 September 2012 dengan fasilitas kredit sejumlah Rp 449.860.336.000,00 (Empat ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh juta

Halaman 3 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) dengan jenis kredit Mandiri KPR TOP UP dengan jangka waktu 7 (tujuh) Tahun atau 84 (delapan puluh empat) Bulan ;

15. Bahwa yang menjadi Agunan Kredit tersebut adalah Objek Sengketa dan jumlah angsuran perbulan menjadi Rp 7.728.817,00 (Tujuh juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) ;
16. Bahwa Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) semula hanya mengangsur perbulannya Rp 2.997.662,00 (Dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam puluh dua rupiah) dengan nilai pinjaman Rp 227.790.000,00 (Dua ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) dan selalu lancar dalam pembayaran angsuran per bulannya selama 50 (lima puluh) Bulan, dan oleh karena Penggugat dan suaminya mendapatkan TOP UP kredit dari Tergugat sejumlah Rp 449.860.336,00 (Empat ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah) dan akhirnya nilai angsuran perbulan naik dua kali lipat dari nilai angsuran sebelumnya yaitu menjadi Rp 7.728.817,00 (Tujuh juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) selama 10 (sepuluh) Tahun ;
17. Bahwa setelah di TOP UP, Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) selalu lancar dalam pembayaran angsuran perbulan selama kurang lebih 3 (tiga) Tahun dan tidak pernah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran bulanan ;
18. Bahwa Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) telah memenuhi kewajibannya dari tanggal 4 September 2012 sampai dengan bulan Juni tahun 2015 dan jumlah angsuran Rp. 7.728.817,00; (Tujuh juta tujuh ratus dua puluh delapan juta delapan ratus tujuh belas rupiah) terpenuhi oleh Penggugat dan suaminya mengangsur tiap bulannya di tempat Tergugat I;
19. Bahwa Penggugat dan suaminya mengalami penurunan penghasilan disebabkan oleh persaingan bisnis yang semakin canggih dan meluas dengan bisnis-bisnis yang lainnya seperti, bisnis biro-biro perjalanan, bisnis pesan tiket tour and travel melalui layanan Traveloka dan bisnis-bisnis tour and travel lainnya yang semakin banyak dengan cara melalui online ;
20. Bahwa Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) telah mengalami penurunan penghasilan dan tidak mampu mengikuti perkembangan bisnis tour and travel melalui media on line dan dengan pesaing-pesaing bisnis tour and travel lainnya, sehingga mengakibatkan Penggugat dan

Halaman 4 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suaminya tidak mampu lagi membayar angsuran di tempat Tergugat sejumlah Rp 7.728.817,00 (Tujuh juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) dan Penggugat hanya mampu membayar angsuran perbulan sejumlah Rp.1.000.000,00 (Satu juta rupiah) ;

21. Bahwa Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) mulai membayar angsuran perbulan sejumlah Rp 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) sejak Tahun 2015 sekitar bulan Juni dan angsuran tidak lancar tersebut telah dimasukkan ke rekening Tergugat dan nomor rekening tersebut disampaikan oleh staff Tergugat yang bernama saudara Taufik untuk diserahkan kepada Penggugat dan suaminya agar angsuran sejumlah Rp.1.000.000,00 (Satu juta rupiah) langsung masuk kerekening Tergugat dan alasannya dana yang sudah masuk agar dapat mengurangi pokok pinjaman ;
22. Bahwa pada saat Penggugat masih lancar mengangsur dengan jumlah Rp 7.728.817,00 (Tujuh juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tujuh belas rupiah), rekening suami Penggugat masih aktif karena angsuran tersebut dengan cara di debet dari rekening suami Penggugat dan kemudian rekening suami Penggugat telah diblokir oleh Tergugat dengan alasan karena pembayaran angsuran perbulan tidak lancar;
23. Bahwa kemudian karena Penggugat tidak mampu mengangsur perbulan di tempat Tergugat sudah tidak lancar maka suami Penggugat diberikan rekening tersendiri oleh Tergugat karena rekening suami Penggugat telah diblokir oleh Tergugat dengan alasan bahwa suami Penggugat sudah tidak mampu membayar secara penuh angsuran perbulannya ;
24. Bahwa Penggugat membayar angsuran sejumlah Rp 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) selama kurang lebih 2 (dua) Tahun setelah tidak mampu membayar angsuran perbulan dan oleh staf Tergugat yang bernama Taufik meminta kepada Penggugat dan suaminya agar menaikkan nilai angsurannya ;
25. Bahwa oleh karena Penggugat diminta oleh staf Tergugat yang bernama Taufik agar menambah nilai angsurannya, kemudian Penggugat mengangsur menjadi Rp 2.000.000,00 (Dua juta rupiah) dan berjalan kurang lebih 18 (delapan belas) Bulan ;
26. Bahwa Penggugat merasa kaget dan shock karena tiba-tiba staf Tergugat datang ke tempat Objek Sengketa pada bulan Juni 2018 dengan tujuan akan menempelkan MMT pengumuman yang isinya Objek Sengketa dalam agunan Tergugat dan akan di lelang ditempat Turut Tergugat I,

Halaman 5 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG

Disclaimer

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



dan pada saat itu Objek Sengketa sedang ada tamu Penggugat, sehingga Penggugat merasa ketakutan dan merasa malu apabila tamunya sampai mengetahuinya ;

27. Bahwa oleh karena Penggugat merasa malu maka Penggugat meminta kepada staf Tergugat untuk membatalkan pemasangan pengumuman tersebut karena masih ada tamu di Objek Sengketa ;
28. Bahwa kemudian permintaan Penggugat untuk tidak menempelkan pengumuman tersebut telah dipenuhi oleh staf Tergugat, akan tetapi meminta persyaratan kepada Penggugat yaitu membuat surat pernyataan kesanggupan melakukan pembayaran dengan cara:
 1. Pada bulan Juni 2018 Penggugat bersedia mengangsur cicilan sejumlah Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah);
 2. Pada bulan Juli 2018 Penggugat bersedia mengangsur cicilan sejumlah Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah);
29. Bahwa persyaratan yang diminta oleh Tergugat terhadap Penggugat telah memberatkan Penggugat karena persyaratan dua cara tersebut tidak mampu dipenuhi oleh Penggugat dalam waktu yang berdekatan;
30. Bahwa semula Penggugat berencana akan mencicil angsuran senilai Rp2.000.000,00 (Dua juta rupiah) seperti sebelumnya, namun Penggugat menjadi tidak dapat memenuhi cicilan tersebut karena sudah membuat surat persyaratan akan membayar cicilan sejumlah Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) di bulan Juni 2018 ;
31. Bahwa karena Penggugat tidak mampu membayar sejumlah Rp20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) pada bulan Juni 2018, kemudian Tergugat datang kembali ke tempat Objek Sengketa pada bulan Juli 2018 dan memasang MMT pengumuman yang lebih besar lagi ukurannya, sehingga membuat Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) beserta keluarganya merasa shock dan tertekan jiwanya karena menanggung rasa beban pikiran dan merasa kurang nyaman apabila tetangga Penggugat pada mengetahui dan melihatnya ;
32. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memasang MMT pengumuman di tempat Objek Sengketa, padahal selama ini Penggugat selalu berusaha beritikad baik dengan tetap mengangsur tiap bulannya sesuai dengan kemampuannya dan Penggugat juga masih berkomunikasi lancar dengan staf Tergugat, dan komunikasi tersebut lancar karena Penggugat tidak pernah menghindar dari Tergugat;
33. Bahwa seharusnya Tergugat memahami keadaan usaha Penggugat sekarang ini dan seharusnya Tergugat melakukan upaya penyelamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan di kemudian hari; Bahwa selama itu juga Penggugat selaku nasabah Tergugat tidak diberikan pilihan penyelesaian hutang sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yaitu Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat 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 adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) ;

34. 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 period*), 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*.

35. Bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan kreditur dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. Penurunan suku bunga Kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok Kredit;

Halaman 7 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG

Disclaimer

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



- e. Penambahan fasilitas Kredit dan atau;
 - f. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara
36. 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 dan tetap tidak ada kemajuan penanganan, maka selanjutnya diselesaikan secara yudisial melalui jalur pengadilan ;
37. Bahwa untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau *non-performing loan* dapat ditempuh dengan dua cara atau strategi penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara Bank sebagai Kreditur dan nasabah peminjam sebagai Debitur, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum ;
38. Bahwa oleh karena Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) tidak mendapatkan cara tersebut diatas dari Tergugat sehingga membuat Penggugat kebingungan dan selalu mengalami kepanikan setiap harinya terkait ancaman Objek Sengketa akan dilelang, maka Penggugat melakukan Upaya Hukum di Pengadilan yaitu mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dengan tujuan agar mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum ;
39. Bahwa Penggugat melakukan Upaya Hukum Gugatan adalah disebabkan dari perbuatan yang dilakukan oleh Para Pejabat Tergugat sendiri yang hampir tidak dapat dihitung datang ke tempat Objek Sengketa dengan memberikan tekanan kepada Penggugat, sehingga Penggugat dan keluarganya merasa tidak nyaman dan merasa kehidupannya terganggu ;
40. Bahwa Penggugat adalah warga Negara Indoensia, sehingga sebagai Negara Hukum/ *Rechtstaat*, setiap Warga Negara yang merasa Hak-Haknya terlanggar, maka Penggugat berhak untuk mengajukan Gugatan/ Bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar ;
41. Bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat dan siapa-siapa yang dijadikan pihak dalam perkara adalah Hak Mutlak dari Penggugat karena berkaitan dengan orang yang mana dianggap telah merugikan kepentingan dari Penggugat (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K / Sip / 1971) ;



42. Bahwa Penggugat juga sebagai Debitur telah patuh dan tunduk pada ketentuan POJK No. 1/ POJK.07/ 2013 dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan, maka tindakan atau langkah yang diambil oleh Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/ POJK.07/ 2013 tersebut ;
43. Bahwa Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) sudah mengakui bahwa tidak mampu lagi membayar sesuai dengan angsuran perbulannya karena kondisi dan keadaan Penggugat mengalami penurunan penghasilan ;
44. Bahwa meskipun Penggugat sudah tidak mampu membayar cicilan angsuran perbulan sesuai kesepakatan dalam perjanjian, akan tetapi Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) masih berusaha beritikad baik ingin membayar sesuai dengan kemampuannya ;
45. Bahwa seharusnya Tergugat I dapat menerima permintaan Penggugat dengan langkah yang diambil yaitu membayar sesuai dengan kemampuan dan apabila nantinya Penggugat berhasil menjual aset yang menjadi jaminan maka akan segera dilunasi pokok pinjamannya dan Penggugat meminta agar Tergugat bersedia menghapuskan bunga dan denda karena bunga dan denda yang timbul telah memberatkan Penggugat dan suaminya (Ngaimin Amin) ;
46. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I dan II dalam perkara aquo, agar Turut Tergugat I dan II ikut menghadiri dan memberikan keterangan di Pengadilan Negeri Semarang, karena Objek Sengketa sudah diberitahukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, bahwa Objek Sengketa akan segera dilelang di tempat Turut Tergugat I ;
47. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I dan II sebagai pihak dalam perkara aquo karena Penggugat meminta agar para Turut Tergugat menghadiri persidangan atas undangan dari Pengadilan Negeri Semarang, karena akan dipanggil secara patut dan sah menurut hukum ;
48. Bahwa Penggugat meminta dan memohon kepada Turut Tergugat I untuk patuh dan menghormati proses hukum dengan tidak melaksanakan lelang Objek Jaminan dan mengalihkan Objek Jaminan dengan adanya pemenang lelang karena Objek Jaminan sudah menjadi Objek Sengketa ;
49. Bahwa Penggugat meminta dan memohon kepada Turut Tergugat II untuk patuh dan menghormati proses hukum dengan tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai syarat sahnya pelaksanaan lelang karena Obyek Jaminan telah menjadi Obyek Sengketa ;



50. Bahwa Penggugat meminta dan memohon kepada Turut Tergugat I agar terbuka dan transparan berdasarkan undang-undang Republik Indonesia nomor 14 Tahun 2008 Tentang keterbukaan Informasi Publik, dalam hal terbuka mengenai RISALAH LELANG, dan Penggugat juga meminta kepada Turut Tergugat II agar menjalankan Undang-Undang tersebut diatas salah satunya yaitu dengan tetap selalu melaksanakan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pada pasal 45 pada huruf e ;
51. Bahwa Penggugat akan meminta RISALAH LELANG kepada Turut Tergugat I apabila Objek Sengketa tetap dilaksanakan lelang di tempat Turut Tergugat I dan apabila Turut Tergugat I tidak dapat memberikan salinan RISALAH LELANG kepada Penggugat dengan berbagai alasan maka Turut Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melawan dan melanggar Undang-Undang Republik Indonesia nomor 14 Tahun 2008 Tentang keterbukaan Informasi Publik dan dapat berakibat Pidana pada Turut Tergugat I ;
52. Bahwa Penggugat meminta dan memohon kepada Turut Tergugat II agar tidak mengeluarkan SKPT karena Objek Jaminan yang sekarang ini telah menjadi Objek Sengketa, dan apabila nantinya Objek Sengketa telah dinyatakan oleh Turut Tergugat I telah ada pemenangnya, maka Turut Tergugat II wajib bertanggung jawab dan menghormati serta mematuhi proses hukum dengan melaksanakan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pasal 45 huruf e yang menyebutkan bahwa: "Kepala kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dapat terpenuhi apabila:
- Tanah yang bersangkutan merupakan Objek Sengketa di Pengadilan.
53. Bahwa apabila Turut Tergugat II tidak patuh dan melaksanakan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada pasal 45 huruf e, maka Turut Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melawan dan melanggar Peraturan Pemerintah tersebut dan dapat berakibat Pidana ;
54. Bahwa Penggugat meminta dan memohon agar Tergugat dan Para Tergugat menghormati dan melaksanakan tujuan hujum yaitu Kepatuhan, Keadilan, dan Kemanfaatan. Dan apabila Tergugat dan Para Tergugat tidak menghormati dan melaksanakannya maka dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;



55. Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2018 Tergugat telah menyampaikan surat perihal : Rencana Penilaian Agunan Dalam Rangka Lelang atas nama saudara NGAIMIN AMIN yang akan dilakukan penilaian oleh pihak appraisal yang akan dilakukan KJPP rekanan Bank (KJPP RIZKI DJUNAEDY) ;
56. Bahwa Tergugat telah tidak menyebutkan pihak appraisal dengan tidak jelas dan pasti karena tidak menyebutkan identitas dan alamat pihak appraisal tersebut ;
57. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengetahui alamat lengkap kantor independen appraisal, sehingga Penggugat tidak dapat menarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena itu maka Penggugat bertanya kepada Tergugat agar dapat menjawabnya di jawabannya nanti pada saat persidangan di pengadilan Negeri Semarang dan Penggugat mengajukan dengan pertanyaan **“Dimana alamat atau kedudukan pihak Appraisal KJPP RIZKI DJUNAEDY ???”** ;
58. Bahwa objek sengketa apabila dijual dengan nilai pasaran saat ini harganya sekitar Rp 1.700.000.000,0 (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dan apabila nantinya dilaksanakan lelang dengan harga yang tidak sesuai dengan pasaran, dan apabila dinyatakan ada pemenang lelang dengan harga nilai pelaksanaan lelang maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil ;
59. Bahwa apabila Tergugat dan Para Tergugat tidak menghormati dan tidak mematuhi proses hukum dengan tetap melaksanakan lelang Obyek Sengketa maka dapat dinyatakan tidak menjalankan salah satu Tujuan Hukum yaitu KEPATUHAN ;
60. Bahwa apabila dalam pelaksanaan lelang nantinya dinyatakan ada pemenangnya maka Penggugat akan meminta ganti kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL kepada Tergugat dan Turut Tergugat I ;
61. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: “Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”. Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
1. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig)
 2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
 3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan



4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.
62. Bahwa pada kenyataannya harga Obyek Sengketa dalam pelaksanaan lelang terlalu rendah atau tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik Obyek Sengketa serta bertentangan dengan kewajiban hukum penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;
63. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia (*illusionir*) belaka maka wajar apabila Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat dan Turut Tergugat I dan II secara tanggung renteng sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa Penggugat akan meminta ganti rugi kepada Tergugat dan Turut Tergugat I dua kali lipat dari harga Obyek Sengketa berdasarkan harga pasaran yaitu Rp1.700.000.000,00 X 2 = Rp 3.400.000.000,00, (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) dan apabila dinyatakan ada pemenang lelang, dan Penggugat juga akan meminta ganti kerugian kepada Turut Tergugat II apabila tetap mengesahkan pemenang lelang dan apabila nantinya terbukti mengalihkan hak atas nama Obyek Sengketa selama proses hukum belum mempunyai kekuatan hukum atau kepastian hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) ;

B. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa Penggugat shock dan terpukul hatinya karena Obyek Sengketa telah dipasang MMT oleh Tergugat yaitu pengumuman bahwa Obyek Sengketa telah diagunkan di tempat Tergugat dan akan dilaksanakan lelang Ditempat Turut Tergugat I dan yang mana pengumuman ditempat Obyek Sengketa telah menjadikan beban pikiran setiap harinya karena Penggugat dan keluarganya telah merasa malu kepada para tetangga yang ada disekitar Obyek Sengketa dan malu kepada rekan bisnis dan teman – teman Penggugat dan keluarganya, oleh sebab itu kerugian immateriil yang tidak dapat dihitung ataupun diukur dengan apapun juga akan tetapi dalam hal ini Penggugat hendak menentukan sendiri kerugian tersebut yaitu sebesar Rp 3.000.000.000,00 (Tiga Milyar Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat dan Para



Turut Tergugat sekaligus secara tunai dan seketika dengan bukti pembayaran yang sah ;

64. Bahwa Tergugat dan Para Tergugat wajib menghormati dan melaksanakan Tujuan Hukum agar kita semua selamat Dunia dan Akhiratnya karena pada dasarnya hutang wajib dibayar akan tetapi tidak harus diselesaikan dengan melelang Obyek Sengketa karena pada dasarnya Penggugat tetap akan melunasi pinjamannya ditempat Tergugat dan Penggugat akan berusaha menjual sendiri aset yang menjadi jaminan ditempat Tergugat ;
65. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat dan Para Tergugat untuk menghormati PROSES HUKUM yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Semarang ;
66. Bahwa Penggugat tetap akan beritikad baik untuk menyelesaikan pinjamannya ditempat Tergugat dengan cara melakukan pembayaran sesuai dengan kemampuannya selama Penggugat belum dapat menjual aset yang dijaminakan ditempat Tergugat atau mana yang lebih dulu dapat dilaksanakan terlebih dahulu ;
67. 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 bij voorraad*) meskipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi, PK maupun Verzet ;
68. Bahwa Gugatan ini telah berdasarkan pada Bukti-Bukti Otentik, karenanya keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada permohonan upaya Banding, Kasasi, PK maupun Verzet ;
69. Bahwa dengan adanya Gugatan ini maka menyebabkan timbulnya biaya perkara yang harus dibebankan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng apabila telah dipanggil secara patut selama **3 (Tiga) Kali** dan sah menurut hukum, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak menghadiri persidangan atau mengabaikan panggilan dari Pengadilan, maka wajib di hukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dengan cara dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) bagi Tergugat atau Para Turut Tergugat yang tidak hadir untuk menggunakan haknya.



Berdasarkan pada uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang dan Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara ini untuk berkenan Menerima, Memeriksa dan Memutuskan Perkara ini dengan amar yang bunyinya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat beritikad baik akan menyelesaikan pinjamannya secara sesuai kemampuannya sehingga sah untuk menyelesaikan sendiri Obyek Sengketa yang berupa sebidang Tanah yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00948 Seluas \pm 113 m², tercatat atas nama NGAIMIN AMIN, yang terletak di Desa Pedurungan Lor , Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah, dengan nama Jalan Perumahan Taman Majapahit Blok A 07 No.2, RT.005/RW 004 dan dijual oleh Penggugat sendiri tidak dengan cara dijual melalui lelang ditempat Turut Tergugat I.
3. Menyatakan sah Penggugat berhak melakukan perlawanan dan keberatan serta penolakan akan dilaksanakan lelang karena Obyek Jaminan yang masih menjadi Obyek Sengketa.
4. Menyatakan sah Penggugat menyelesaikan pinjamannya ditempat Tergugat dengan cara menjual aset yang menjadi jaminan ditempat Tergugat atau Penggugat menjual sendiri Obyek Sengketa agar mendapatkan harga yang sesuai dengan Nilai Keadilan.
5. Menyatakan sah demi hukum Penggugat meminta kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat agar menghormati proses hukum dan menjalankan Tujuan Hukum yaitu Kepatuhan, Keadilan dan Kemanfaatan.
6. Menyatakan batal demi hukum apabila Tergugat dan Turut Tergugat I tetap melaksanakan lelang Obyek Sengketa karena masih ada proses hukum dan batal demi hukum apabila ada pemenang lelang dan apabila Turut Tergugat II tetap mengeluarkan SPKT dan mengalihkan hak Obyek Sengketa berdasarkan Risalah Lelang, maka wajib dinyatakan Risalah Lelang Obyek Sengketa **Tidak Sah** karena masih ada proses hukum gugatan.
7. Menyatakan sah demi hukum Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila tidak mematuhi proses hukum Gugatan dan tidak melaksanakan UNDANG – UNDANG



REPUBLIK INDONESIA NOMOR 14 TAHUN 2008 TENTANG
KETERBUKAAN INFORMASI PUBLIK.

8. Menyatakan sah demi hukum apabila Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II agar tetap melaksanakan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 pada pasal 45 huruf e.
9. Menyatakan sah demi hukum Tergugat dan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila Obyek Sengketa tetap dilaksanakan lelang ayng masih dalam proses hukum.
10. Menyatakan Sah Ganti Kerugian Material Penggugat sebesar Rp1.700.000.000,00 (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dikali dua menjadi Rp 3.400.000.000,00 (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) apabila ada pemenang lelang. Dan Kerugian Immaterial Penggugat yang tidak kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah).
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I dan II untuk membayar Ganti Rugi materiil kepada Penggugat senilai Rp 3.400.000.000,00 (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) apabila dilaksanakan lelang dan ada pemenang lelang dan uang Ganti Rugi Immateriil yang tidak kurang dari Rp 3.000.000.000,00 (Tiga Milyar Rupiah) secara tunai dan seketika dengan tanda bukti pembayaran yang sah apabila Obyek Sengketa ada pemenang lelang dan beralih hak kepemilikan.
12. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 600.000,00 (Enam Ratus Ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap sampai dengan pelunasan uang Ganti Rugi Material dan immaterial apabila Obyek Sengketa ada pemenang lelang dan beralih hak atau kepemilikan ;
13. Menghukum Para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya sejak putusan perkara ini berkekuatan Hukum Tetap
14. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada permohonan upaya Banding, Kasasi, PK maupun *Verzet* ;
15. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sampai dengan selesai dengan cara dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) apabila Tergugat atau Para Turut Tergugat tidak mau menghadiri persidangan yang mana telah dipanggil secara patut dan sah selama 3 (Tiga) Kali menurut hukum, akan tetapi Tergugat



dan Para Turut Tergugat tidak mau menghadiri persidangan atau mengabaikan panggilan dari Pengadilan, maka wajib di hukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul bagi Tergugat atau Para Turut Tergugat yang tidak mau hadir untuk menggunakan haknya;

SUBSIDAIR

Memberikan suatu putusan lain yang oleh Pengadilan Negeri Semarang adil layak dan pantas dalam suatu Peradilan yang baik dengan berdasarkan dan memandang Nilai-Nilai Pancasila dan Perundang-Undangan yang berlaku di NKRI.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/ Pembanding tersebut Tergugat/ Terbanding dan Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang dan pemasangan pengumuman lelang atas Obyek Agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00948 tercatat atas nama Ngaimin Amin.
- B. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
- C. Bahwa terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut dapat Tergugat berikan tanggapan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formal.

- a. Bahwa dalam halaman 1 alinea 1 gugatan *a quo* tercantum "**Yang bertanda tangan dibawah ini : VICTOR BAKKARA, S.H., M.H., ANIK UTAMININGSIH, S.H., INDRA RETNOWATI, S.H., M.H., NURJANAH, S.H., M.H., SUGENG RIYADI, S.H., M.H., dan PARIANTON PASARIBU, S.H., adalahdst**".
- b. Bahwa dalam halaman 18 gugatan *a quo* **tidak dibubuhi tanda tangan Sdr. Sugeng Riyadi, S.H., M.H. dan Sdr. Parianton Pasaribu, S.H.**
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dinyatakan bahwa '*Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.*'



- d. Dengan demikian, surat gugatan *a quo* yang tidak dibubuhi tanda tangan Sdr. Sugeng Riyadi, S.H., M.H. dan Sdr. Parianton Pasaribu, S.H. tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan secara Hukum Acara Perdata surat gugatan sedemikian tersebut tidak sempurna karena tidak memenuhi syarat formal.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formal/cacat formil dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. **Eksepsi Gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.**

- a. Bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 12 Nopember 2018 dan didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang teregister dalam perkara Nomor 517/Pdt.G/2018/PN.Smg tanggal 16 Nopember 2018. Dalam Petitum butir 2 gugatan perkara *a quo*, Penggugat pada intinya menyatakan agar Tergugat tidak melakukan lelang jaminan.
- b. Bahwa pada saat gugatan *a quo* didaftarkan pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Nopember 2018, terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Agunan belum dilaksanakan.
- c. Dengan demikian, Penggugat di dalam gugatannya telah salah dalam mengajukan upaya hukum. Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* seharusnya diajukan sebagai upaya hukum berupa Perlawanan terhadap Lelang dan bukan dalam bentuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1281.K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 yang menyatakan bahwa dalam hal belum dilaksanakan Lelang oleh Kantor Lelang, maka keberatan diajukan bukan melalui gugatan tetapi dengan bantahan/perlawanan (*verzet*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka upaya hukum yang diajukan Penggugat berupa gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo* merupakan upaya hukum yang keliru dan tidak tepat. Oleh karena itu, mohon kiranya Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Semarang memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00948 tercatat atas nama Ngaimin Amin.
- b. Bahwa Sdr. Ngaimin Amin adalah merupakan Debitur dari Tergugat dalam perkara *a quo* dan sesuai pengakuan Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Posita butir 5 gugatan *a quo*.
- c. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* tidak menyertakan Sdr. Ngaimin Amin selaku Debitur dari Tergugat dan juga selaku pemilik agunan berupa tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00948. Tergugat berpendapat seharusnya Sdr. Ngaimin Amin diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena itu, dengan tidak ditariknya Sdr. Ngaimin Amin sebagai pihak maka gugatan perkara *a quo* menjadi kurang pihak.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

4. Eksepsi Petitum tidak didukung Posita

- a. Bahwa Penggugat dalam Petitum butir 7 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik sama sekali tidak didukung oleh dalil-dalil dalam Posita yang dapat dipertanggungjawabkan. Penggugat tidak dapat menunjukkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat atas tuduhannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
- b. Bahwa Petitum Penggugat hanya didasarkan pada kesimpulan, dugaan-dugaan sendiri dan dicari-cari tanpa disertai bukti nyata serta tidak relevan.
- c. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Petitum tidak didukung Posita gugatan yang relevan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan

Halaman 18 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



Mahkamah yang tercantum dalam buku M. Ali Boediarso, S.H., *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad)*, Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 48-49, yakni :

Putusan Mahkamah Agung No. 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987, sebagai berikut :

- *"Dalam putusan kasasi, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan judex facti yang dinilainya telah salah menerapkan hukum. Selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri kasus ini dengan memberi putusan dengan diktum : menolak gugatan Penggugat seluruhnya.*
- *Putusan Mahkamah Agung ini didasari pertimbangan hukum yang intinya :*
 - *Bahwa putusan judex facti yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah kepunyaan Penggugat, ternyata putusan tersebut tidak dilandasi oleh pertimbangan hukum yang sempurna (onvoldoende gemotiveerd).*
 - *Bahwa disamping itu, dalam petitum gugatan butir ke-2 yang mohon pada hakim agar tanah sengketa dinyatakan sebagai kepunyaan Penggugat,...ternyata petitum tidak didukung oleh,...baik alasan berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya gugatan.*
 - *Bahwa berdasar atas pertimbangan ini, Mahkamah Agung memberikan putusan seperti diterangkan diatas tadi."*

5. Eksepsi Gugatan yang diajukan oleh Penggugat diajukan secara liris untuk menghindari tanggung jawab Sdr. Ngaimin Amin sebagai Debitur dari Tergugat, serta untuk menghalangi Tergugat dan Turut Tergugat I menjalankan hak dan kewenangannya yang telah diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut (*Doli Prae Sintis*)

- a. Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam petitum dan posita gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, bahwa obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah pelaksanaan lelang atas Obyek Agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHGB Nomor 00948 tercatat atas nama Ngaimin Amin yang terletak di Desa Pedurungan Lor, Kecamatan Pedurungan, Kota



Semarang, Propinsi Jawa Tengah, dengan nama Jalan Perumahan Taman Majapahit Blok A 07 No 2, RT 005 RW 004 Semarang.

- b. Bahwa rencana pelaksanaan lelang atas Obyek Agunan dimaksud, merupakan serangkaian tindakan yang merupakan hak dan kewenangan Tergugat selaku kreditur dalam perkara *a quo*, yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut, yang apabila tidak dilakukan pelunasan kredit, maka akan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I.
- c. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan perkara *a quo*, dengan mengesampingkan fungsi kewenangan Tergugat dan Turut Tergugat I yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat apabila dilaksanakan lelang, justru **menunjukkan bahwa Penggugat secara licik dan sengaja mengajukan gugatan perkara *a quo* adalah untuk menghindari pemenuhan kewajiban kredit Sdr. Ngaimin Amin selaku debitur dari Tergugat, dalam memenuhi seluruh prestasinya kepada Tergugat.**

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah terbukti didasarkan pada alasan-alasan licik, sudah semestinya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat.
3. Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat, terlebih dahulu Tergugat menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2007, Sdr. Ngaimin Amin dengan persetujuan Penggugat selaku isteri dari Sdr. Ngaimin Amin dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kredit

Halaman 20 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepemilikan Rumah Graha Mandiri Nomor CLBC.SMG/1797/PK.GRM/2007, yang terakhir telah diubah dengan Addendum ke-1 Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri Nomor CLBC.SMG/1797/PK.GRM/2007 tanggal 04 September 2012 (selanjutnya disebut dengan "**Perjanjian Kredit**") dengan limit kredit sebesar Rp 499.860.336,- (empat ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04 September 2019.

- b. Bahwa Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif (SUPK).
- c. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Sdr. Ngaimin Amin terhadap Tergugat, Sdr. Ngaimin Amin telah menyerahkan agunan kepada Tergugat berupa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Pedurungan Lor, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berupa SHGB Nomor 00948 tercatat atas nama Ngaimin Amin (asal hak : pemecahan SHGB Nomor 1112/Tlogomulyo atas nama Perseroan Terbatas Kekancan Mukti).
- d. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), maka terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 7258/2008 tanggal 10 Juli 2008 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 386/2008 tanggal 09 April 2008 yang dibuat oleh/dihadapan Siva Rosadina, SH, Notaris/PPAT di Kota Semarang dan SHT Peringkat II Nomor 13878/2012 tanggal 01 Oktober 2012 *jo* APHT Nomor 993/2012 tanggal 04 September 2012 yang dibuat oleh/ dihadapan Siva Rosadina, SH, Notaris/PPAT di Kota Semarang.
- e. Bahwa pada perjalanan waktu, Sdr. Ngaimin Amin tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban kredit sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga berdasarkan hal

Halaman 21 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat selaku kreditur telah mengingatkan Sdr. Ngaimin Amin agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Sdr. Ngaimin Amin, sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor RTR.RCR.SMG/4154/2015 tanggal 02 Nopember 2015, perihal : Surat Peringatan Pertama.
- 2) Surat Nomor RTR.RCR.SMG/2113/2016 tanggal 02 Juni 2016, perihal : Surat Peringatan Kedua.
- 3) Surat Nomor RTR.RCR.SMG/2285/2016 tanggal 10 Juni 2016, perihal : Surat Peringatan Terakhir.

f. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan pemberian kredit kepada Sdr. Ngaimin Amin telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun Sdr. Ngaimin Amin tetap saja tidak segera menyelesaikan kewajiban kreditnya (Sdr. Ngaimin Amin telah wansprestasi kepada Tergugat), namun kemudian justru Penggugat yang merupakan isteri dari Sdr. Ngaimin Amin malah mengajukan Gugatan Perdata melalui Pengadilan Negeri Semarang.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita butir 13 dan 15 yang pada intinya menyatakan bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Sdr. Ngaimin Amin dari Tergugat sejumlah Rp 449.860.336,- (empat ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah) dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai ketentuan yang tercantum pada halaman 2 butir I.(a) Addendum Ke-1 Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri Nomor CLBC.SMG/1797/PK.GRM/2007 tanggal 04 September 2012 telah dinyatakan bahwa :

"(a).Jumlah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR adalah sebesar Rp 499.860.336,00 (Empat ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah) (selanjutnya disebut 'Fasilitas Kredit') yang berasal dari :

i. Limit kredit awal sebesar Rp 227.790.000,00 (Dua ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) dengan baki debet pada tanggal 04 September 2012 sebesar Rp 148.860.336,45 (seratus empat puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga

Halaman 22 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



puluh enam koma empat puluh lima rupiah)

- ii. *Tambahan Limit kredit baru sebesar Rp 351.000.000,00 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah)*

Pencairan tambahan Kredit baru dilakukan oleh BANK dengan cara melakukan pemindahan dana ke rekening DEBITUR atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh DEBITUR."

- b. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, terbukti bahwa limit kredit adalah sebesar Rp 499.860.336,00 (Empat ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah), dan **bukan** sebesar Rp 449.860.336,- (empat ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah) sebagaimana didalilkan Penggugat.

Dengan demikian, maka jelaslah terbukti bahwa dalil Penggugat tidak berdasarkan fakta dan alasan hukum untuk digunakan sebagai dasar gugatan. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Penggugat secara tegas untuk dinyatakan ditolak.

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita butir 16 dan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat tidak pernah terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran bulanan (selalu lancar) sampai dengan bulan Juni 2015 dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai ketentuan yang tercantum pada halaman 2 butir I.(c) dan (d) Addendum Ke-1 Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri Nomor CLBC.SMG/1797/PK.GRM/2007 tanggal 04 September 2012 telah dinyatakan bahwa :

*"(c).Pembayaran kembali Fasilitas Kredit dihitung berdasarkan baki debit Fasilitas kredit setelah dilakukan tambahan kredit yaitu sebesar Rp 351.000.000,00 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) yang berasal dari baki debit Fasilitas Kredit awal pada tanggal 04 September 2012 sebesar Rp 148.860.336,45 (seratus empat puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh enam koma empat puluh lima sen) ditambah Tambahan kredit baru sebesar Rp 351.000.000,00 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah), dengan dilakukan melalui 84 (delapan puluh empat) kali angsuran yang dibayarkan setiap bulan, **selambat-lambatnya pada tiap-tiap tanggal 10 (sepuluh)** dan untuk pertama kalinya*



angsuran dibayarkan pada tanggal 10 September 2012.

(d). Besar angsuran kredit yang **harus dibayarkan pada tanggal 10 (sepuluh)** adalah sebesar Rp 7.728.817,00 (tujuh juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) per bulan. Besar angsuran ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai besarnya tingkat suku bunga kredit.”

b. Bahwa sejak bulan Pebruari 2014, Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban/angsuran kredit sesuai dengan tanggal yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat (terlambat / tidak lancar).

Berdasarkan fakta hukum tersebut, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat tidak pernah terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran bulanan (selalu lancar) sampai dengan bulan Juni 2015 **sangatlah tidak beralasan, tidak berdasar dan mengada-ada**. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Penggugat secara tegas dinyatakan ditolak.

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita butir 18 s/d 24, 27 s/d 29, 32 s/d 37 dan 43 s/d 45 yang pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat tidak mampu membayar angsuran karena telah mengalami penurunan penghasilan dan Tergugat belum pernah melakukan upaya dalam rangka membantu nasabahnya untuk menyelesaikan kewajibannya serta penghapusan bunga dan denda, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa dalam Perjanjian Kredit dan SUPK telah diatur mengenai pembayaran angsuran berupa pokok, bunga dan denda, sebagai berikut :

Bab I butir f. Perjanjian Kredit

”f. Pembayaran angsuran dengan melakukan pendebitan /pengambilan dana dalam rekening tabungan DEBITUR dan BANK berdasarkan surat Kuasa DEBITUR kepada BANK untuk melakukan pendebitan-pendebitan dana dalam rekening tabungan. Untuk keperluan pembayaran kembali fasilitas kredit tersebut, DEBITUR wajib untuk selalu menyediakan dan memelihara dana dalam rekening tabungan minimal 2 (dua) kali angsuran bulanan. Dalam hal ditentukan lain oleh BANK berdasarkan pemberitahuan

Halaman 24 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



tertulis sebelumnya oleh BANK, DEBITUR wajib untuk menyetorkan pembayaran angsuran dalam jumlah dan jangka waktu sesuai dengan Perjanjian Kredit ke nomor-nomor rekening yang ditentukan kemudian oleh BANK.

Bab IV butir a. Perjanjian Kredit

"a. Pembayaran angsuran wajib dilakukan secara langsung kepada BANK, melalui penyediaan dana angsuran dalam Rekening Tabungan DEBITUR yang ada di BANK untuk didebet oleh BANK atau melalui penyetoran secara langsung ke nomor rekening tertentu yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh BANK, yang wajib dibayarkan secara tertib pada tiap-tiap waktu dan dalam jumlah sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini."

Pasal 4 ayat (1) SUPK

"4.1. **Debitur wajib melakukan pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang telah diberikan oleh BANK termasuk pembayaran Bunga, denda (apabila ada), dan biaya-biaya lainnya**, dengan ketentuan dan jadwal sesuai dengan Perjanjian Kredit. Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Perjanjian Kredit, untuk lebih memperjelas jadwal pembayaran maka BANK dapat menetapkan jadwal pembayaran yang lebih terperinci secara terpisah termasuk dengan pembaharuan-pembaharuannya yang akan disampaikan kepada DEBITUR dan merupakan lampiran dan satu kesatuan dari Perjanjian Kredit."

Pasal 5 ayat (1) SUPK

"5.1. Jumlah Bunga atas Fasilitas Kredit dihitung setiap bulan oleh BANK pada setiap tanggal pembayaran angsuran, dan **DEBITUR wajib membayar Bunga atas Fasilitas Kredit tersebut tepat pada waktunya setiap bulan** sebagai bagian dari pembayaran angsuran untuk pengembalian kembali Fasilitas Kredit kecuali ditetapkan lain oleh BANK."

Pasal 8 ayat (1) SUPK

"8.1. Apabila Debitur oleh sebab apapun tidak dapat membayar atau terlambat membayar Jumlah Terhutang kepada Bank pada waktu yang sudah ditentukan dalam Perjanjian Kredit maka Debitur harus membayar suatu denda untuk setiap hari keterlambatan dalam jumlah yang telah ditetapkan



dalam Perjanjian Kredit dari jumlah angsuran yang tertunggak, yang wajib dibayar oleh Debitur dengan segera dan sekaligus lunas atas tagihan pertama bank. Yang dimaksud dengan keterlambatan tersebut adalah :

- a. Apabila Debitur terlambat membayar Jumlah Terhutang sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum, dari batas waktu yang telah ditentukan.
- b. Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan membayar kurang dari jumlah yang ditentukan dari Jumlah Terhutang sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum.
- c. Melakukan pembayaran dengan cara yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum.

Terhadap keterlambatan ini dalam hal lewatnya waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit dan/atau Syarat-Syarat Umum saja, sudah merupakan bukti akan adanya keterlambatan pembayaran dari Debitur, sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti atas keterlambatan tersebut.”

- b. Bahwa adanya penurunan penghasilan Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat adalah alasan yang tidak dapat digunakan Penggugat dan Sdr. Ngaimin Amin untuk menghindari dari kewajibannya kepada Tergugat, karena hal tersebut adalah akibat *miss management* Penggugat sendiri dalam menjalankan usahanya dan akibatnya tidak dapat dibebankan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat.
- c. Bahwa sesuai penjelasan butir 3.i tersebut diatas, terbukti **Tergugat sebagai kreditur yang beritikad baik telah memberikan kesempatan kepada Sdr. Ngaimin Amin untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat**, namun Tergugat tidak mendapatkan tanggapan dan/atau upaya yang positif/bersungguh-sungguh dari Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat. Oleh karenanya terbukti bahwa Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat **tidak memiliki karakter yang baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat.**
- d. Bahwa Penggugat telah keliru menafsirkan ketentuan terkait penyelamatan kredit bermasalah, dimana pada hakekatnya hal



tersebut merupakan hak sepenuhnya Tergugat untuk mempertimbangkannya karena berkaitan langsung dengan pengembalian dana milik Tergugat yang dipinjam, dinikmati, dan telah dimanfaatkan sepenuhnya penggunaannya oleh Sdr. Ngaimin Amin selaku Debitur dan Penggugat.

e. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 11/2/PBI/2009 dan PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka tindakan restrukturisasi kredit adalah hak kreditur dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1). Pasal 52

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/ atau bunga kredit; **dan**
- b) Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

2). Pasal 57 ayat 1

Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas.

Namun faktanya, Sdr. Ngaimin Amin selaku Debitur sama sekali tidak dapat menunjukkan prospek usaha yang baik dengan tidak menunjukkan proposal yang layak, **terbukti meski telah dipanggil berulang kali tidak pernah datang untuk membicarakan solusinya termasuk jika ada usulan restrukturisasi yang layak.**

f. Bahwa tindakan penanganan kredit bermasalah berupa rescheduling, reconditioning dan restructuring dimaksud **tidak dapat diputuskan secara seketika karena memerlukan analisis yang mendalam dan harus berdasarkan pada asas-asas perkreditan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan Penjelasannya dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan).

Pasal 8 ayat (1)



"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."

Penjelasan Pasal 8 ayat (1)

"Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang sehat.....dst.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur dst."

- g. Bahwa **dengan adanya tunggakan kewajiban kredit Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat, maka justru mengakibatkan Tergugat mengalami kerugian** yang disebabkan oleh hilangnya kesempatan bagi Tergugat untuk mendapatkan pendapatan berupa pembayaran kewajiban kredit yang belum dikembalikan/dibayar oleh Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat sehingga tidak dapat disalurkan kembali kepada masyarakat.
- h. Bahwa Perjanjian Kredit dan SUPK dimaksud telah ditandatangani oleh Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat, dimana berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa **perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.**
- i. Bahwa Penggugat tidak memahami ketentuan perundang-undangan dan konsekuensi hukum dari Perjanjian Kredit dan SUPK yang telah ditandatangani dan disetujui oleh Penggugat, dimana **Penggugat sesuai Perjanjian Kredit memiliki kewajiban melakukan pembayaran baik pokok, bunga dan denda secara sekaligus.**

Berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti bahwa dalil-dalil

Halaman 28 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



Penggugat sangat tidak beralasan hukum dan tidak logis serta harus secara tegas dinyatakan ditolak.

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita butir 25 s/d 26, 30 s/d 31, 38 s/d 42, 46 s/d 62 dan 64 s/d 66 serta Petitum butir 2 s/d 9 yang pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat memberikan tekanan dan memasang pengumuman di Obyek Agunan dan tuntutan Tergugat untuk tidak melakukan lelang Obyek Agunan, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai Surat Pernyataan tertanggal 04 September 2012 yang ditandatangani oleh Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat, telah setuju dan sepakat :

"1. Akan melaksanakan setiap pembayaran kewajiban angsuran dengan tertib termasuk antara lain tunggakan pokok, bunga dan denda lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Dalam hal apabila kami lalai dalam melakukan kewajiban kami tepat pada waktunya sesuai jadwal angsuran yang telah ditetapkan sehingga menunggak kewajiban kami selama-lamanya sampai 90 (sembilan puluh) hari, maka kami bersedia atas Agunan/Jaminan Kredit untuk dijual dibawah tangan dan/atau lelang, dan hal-hal lain yang berkenaan dengan itu termasuk dilakukan pemasangan papan penempelan dan/atau sticker yang berbunyi : "Tanah dan bangunan dalam Penguasaan dan Pengawasan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk."

3. Surat Pernyataan ini tetap berlaku dan tidak bisa dicabut kembali sampai dengan Kredit Lunas, dan satu kesatuan atau bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit tersebut diatas serta addendum-addendum lainnya yang telah ditandatangani."

Dengan demikian, **Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat telah setuju dan sepakat** apabila Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat lalai dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran maka Obyek Agunan akan dilakukan penjualan lelang dan dilakukan pemasangan papan penempelan dan/atau sticker.

- b. Bahwa ketidaksediaan/ketidaksanggupan membayar dari Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat menunjukan bahwa Sdr. Ngaimin



Amin dan Penggugat telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit. Dalam melakukan penagihan kepada Penggugat, **Tergugat telah melakukan penagihan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit yaitu dengan mengingatkan Sdr. Ngaimin Amin selaku Debitur dari Tergugat melalui surat sebagaimana dijelaskan dalam butir 3.i tersebut diatas** dan hingga batas waktu yang telah dijanjikan Sdr. Ngaimin Amin tetap tidak memberikan tanggapan secara konkret. Dengan demikian, sangat tidak beralasan dan berdasarkan fakta hukum jika Penggugat mendalilkan sebagaimana butir 39 Posita Penggugat dalam perkara *a quo* bahwa Tergugat telah memberikan tekanan kepada Penggugat.

- c. Bahwa dalam Perjanjian Kredit dan SUPK telah diatur mengenai **hak yang dimiliki oleh Tergugat ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Sdr. Ngaimin Amin selaku Debitur dari Tergugat**, sebagai berikut :

Butir IV.b Perjanjian Kredit

*"b. Apabila **Debitur telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran** sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka **Bank berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh Debitur secara seketika dan sekaligus lunas** atas tagihan pertama Bank, serta **Bank dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan.***

Pasal 13.1.1 dan 13.1.2 SUPK

"Yang disebut keadaan (-keadaan) lalai dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum adalah :

- 13.1.1. *Jika menurut pendapat Bank, Debitur/ahli waris **Debitur telah lalai untuk membayar atau membayar kurang dari jumlah yang telah ditentukan pada waktu jatuh tempo suatu angsuran untuk pembayaran kembali Fasilitas Kredit** atau Jumlah Terhutang sesuai dengan syarat-syarat dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-*



Syarat Umum; dalam hal mana lewatnya waktu saja telah cukup membuktikan kelalaian Debitur sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti atas adanya kelalaian tersebut.

13.1.2. *Jika menurut pendapat Bank, **Debitur dan/atau Pemilik Agunan telah lalai memenuhi atau tidak memenuhi ketentuan Perjanjian Kredit, Syarat-Syarat Umum, Dokumen Jaminan, dan/atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Jaminan.***

Pasal 14 ayat (6) SUPK

*"14.6. **Bank berhak segera melaksanakan eksekusi jaminan dan/atau melaksanakan hak-haknya atas jaminan berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat-syarat Umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila terjadi suatu keadaan (-keadaan) lalai sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.1 Syarat-syarat Umum dan Debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas Jumlah Terhutang secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank. Setiap pembayaran sebagian dari Jumlah Terhutang setelah disampaikannya tagihan dari Bank, untuk pelunasan secara seketika dan sekaligus lunas, tidak menghalangi hak Bank untuk melaksanakan eksekusi jaminan dan pelaksanaan hak-haknya atas jaminan.***

d. Selain itu pada Pasal 2 dash keenam APHT diatur bahwa **pemilik agunan telah berjanji :**

*"jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, **dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***

a. **menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**



- b. mengatur dan **menetapkan** waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. **menerima uang penjualan**, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”
- e. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Obyek Agunan untuk tidak dijual melalui lelang adalah dalil yang **tidak berdasar hukum dan menyesatkan**, karena menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah jelas mengatur bahwa apabila Debitur (*in casu* Sdr. Ngaimin Amin) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *a quo* atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- f. Bahwa lelang Obyek Agunan *a quo* adalah bentuk kesalahan dari Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat itu sendiri, karena tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat sebelumnya telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup untuk memberikan tanggapan atas penyelesaian kredit, namun Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat tetap tidak menanggapi dengan baik. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, APHT, Perjanjian Kredit dan SUPK maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan untuk menjual Obyek Agunan, dengan bantuan Turut Tergugat I, yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Sdr. Ngaimin Amin, sehingga Tergugat layak mendapat perlindungan hukum sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum

Halaman 32 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi.”

- g. Bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Penggugat tidak dapat menunjukkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat atas tuduhannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- h. Bahwa dengan adanya tunggakan kewajiban kredit Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat, maka **justru mengakibatkan Tergugat mengalami kerugian** yang disebabkan oleh hilangnya kesempatan bagi Tergugat untuk mendapatkan pendapatan berupa pembayaran kewajiban kredit yang belum dikembalikan/ dibayar oleh Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat sehingga tidak dapat disalurkan kembali kepada masyarakat.
- i. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terkait dengan ketentuan penentuan nilai limit lelang diatur :

1). Pasal 43 ayat (2)

“2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual.”

2). Pasal 44 ayat (1)

“1. Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
b. Penilaian oleh Penaksir.”

Dengan demikian, apabila Tergugat dalam rangka penetapan harga limit atas Obyek Agunan menugaskan KJPP Rizki Djunaedy adalah merupakan hak dari Tergugat selaku Penjual dan telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan dan tidak dapat dimintakan/ dilakukan pembatalan lelang.

- j. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai pasaran Obyek Agunan sebesar Rp 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) tidak disertai dengan dasar perhitungan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- k. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, **perbuatan Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang, Akta Pengikatan Hak Tanggungan, Perjanjian**



Kredit, SUPK dan Surat Pernyataan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Ngaimin Amin dan Penggugat.

Dengan demikian, menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat memahami ketentuan perundang-undangan, sehingga dalil Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat memberikan tekanan dan memasang pengumuman di Obyek Agunan serta Tergugat untuk tidak melakukan lelang Obyek Agunan, **hanyalah mencari – cari alasan, memutarbalikkan fakta dan untuk menunda proses pembayaran kewajiban kredit kepada Tergugat serta tidak berdasarkan hukum.**

Oleh karenanya, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat.

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita butir 63 dan 69 serta Petitum butir 10 s/d 11 dan 15 mengenai pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, dengan alasan penolakan sebagai berikut :

- a. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut tidak dijelaskan dengan sempurna dan juga tidak disertai dengan dalil atau alasan serta tidak ada pembuktian yang meyakinkan mengenai dasar perhitungan dan jumlah ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sehingga senyatanya tidak ada kerugian yang dialami Penggugat, selain itu ganti rugi tersebut tidak disertai perincian kerugian (material atau immaterial), sehingga tuntutan ganti rugi dimaksud hanya berdasarkan illusi atau bayang-bayang keuntungan yang ingin dinikmati oleh Penggugat dari Tergugat, hal tersebut membuktikan bahwa gugatan Penggugat semata-mata dilandasi oleh **itikad tidak baik** dari Penggugat.
- b. Berdasarkan hal-hal di atas tuntutan ganti rugi oleh Penggugat harus ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

“Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar

Halaman 34 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

- 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 550K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

"Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."

- 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

"Karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

"Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita butir 67 dan Petitum butir 12 Penggugat yang menuntut pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena bertentangan dengan Pasal 606 a Rv jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang pada intinya menyatakan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang sehingga tuntutan Penggugat terhadap uang paksa tersebut harus ditolak

10. Bahwa tuntutan Penggugat sesuai Posita butir 68 dan Petitum butir 13 s/d 14 yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, PK maupun verzet sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan



SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *jo*. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 *jo* Pasal 54 Rv.

11. Bahwa Posita dan Petitum gugatan *a quo* lainnya yang tidak ditanggapi oleh Tergugat agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat.

12. Bahwa Tergugat menolak Posita maupun Petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang mempunyai pendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil – adiknya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (balk dalam Posita maupun Petitumnya) yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum serta terdapat ketidakjelasan data mengenai obyek gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk



mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo* serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat II dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presidens No. 20 Tahun 2015, Tergugat II adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 Tahun 2016, Tergugat II mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi dasar gugatan dalam perkara *a quo* adalah adanya Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan Turut Tergugat II tidak terlibat dalam Perjanjian tersebut, sehingga terhadap Sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat tersebut **tidak mengikat kepada Tergugat II**.
5. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya No. 52 dan 53 pada halaman 11, yang intinya Turut Tergugat II diminta untuk tidak menerbitkan SKPT Lelang dan melakukan Tindakan Administrasi Pertanahan berupa Peralihan Hak (Ralik Nama) terhadap Hak Gauna Bangunan No. 948/Kel. Pedurungan Lor, dimana Penggugat mendalilkan permohonan sebagaimana tersebut angka 5 diatas berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang salah dan keliru dalam memahami Hukum Pendaftaran tanah terutama terkait Hak Tanggungan. Sebagaimana ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 14 ayat 2 dan ayat (3) Jo. Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang intinya menyebutkan bahwa Hak



Tanggungan mempunyai Kekuatan Eksekutorial yang sama dengan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga apabila Debitor cede janji, maka Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual melalui pelelangan umum yang diajukan sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996

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

Pasal 14 ayat (2)

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

Pasal 14 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."

7. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatannya pada Posita No. 67 dan 68, yang menyatakan "Putusan ini dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Hukum *Verzet*, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij vooraad*)".
8. Bahwa Lembaga Putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) dapat diterapkan dengan mengacu pada Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001. Sprat penjatuhan putusan serta merta antara lain "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilainya barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian di pihak lain apabila ternyata dikemudian had dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama" (*Vide angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000*)".
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah **tidak benar dan tidak**

Halaman 38 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 517/Pdt.G/2018/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Tergugat II untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan *a quo*.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 3 September 2019 Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg yang amar putusannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.861.000,- (tiga juta delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg jo Nomor 75/Pdt.U/2019/PN Smg yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada hari Senin, tanggal 16 September 2019, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 3 September 2019 tersebut;

Halaman 39 Putusan No. 585/PDT/2019/PT SMG



Menimbang, bahwa pernyataan banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Terbanding semula Tergugat pada tanggal 20 September 2019;
2. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 September 2019;
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 September 2019;

Sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg jo Nomor 75/Pdt.U/2019/PN Smg;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak dapat diketahui apa alasan atau keberatannya dalam permohonan banding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg jo Nomor 75/Pdt.U/2019/PN Smg telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 September 2019;
2. Terbanding semula Tergugat pada tanggal 20 September 2019;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 September 2019;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 September 2019;

untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Pasal 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Semarang setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat



yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 3 September 2019, setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut telah tepat dan benar, karena bukti-bukti surat P-1 s/d P-16 dan keterangan 2 (dua) orang saksi Pembanding/ Penggugat yang diajukan dalam persidangan setelah dihubungkan satu sama lain tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya bukti-bukti surat T-1 s/d T- 15 yang diajukan Terbanding/ Tergugat dapat membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding/ Penggugat dan oleh karena pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, maka diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 3 September 2019, cukup beralasan untuk dikuatkan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena Pembanding/ Penggugat dalam upaya hukum bandingnya tidak mengajukan memori banding, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui materi apa saja yang menjadi keberatannya terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Semarang Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 3 September 2019 tersebut dan karena tidak diketahui materi keberatannya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*), maka Terbanding semula Penggugat berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, ketentuan dalam Pasal-pasal dalam *Herzien Inlandsch Regelement* (HIR), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan/ Banding serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;



M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 517/Pdt.G/2018/PN Smg tanggal 3 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2019 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang terdiri dari Daliun Sailan, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Ewit Soetriadi, S.H., M.H. dan Agus Subekti, S.H., M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **12 Desember 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, serta dengan dibantu oleh Isnadi, S.H., Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ewit Soetriadi, S.H., M.H.

Ttd.

Daliun Sailan, S.H., M.H.

Ttd.

Agus Subekti, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Isnadi, S.H.

Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan.....	Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan.....	Rp 10.000,00
- Pemberkasan.....	Rp134.000,00 +
J u m l a h	Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).	