



Untuk Dinas

**P U T U S A N**

**Nomor 419/Pdt/2020/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PURWANTO**, Umur 61 tahun, Pekerjaan Swasta, beralamat di Kalongan RT. 005 RW. 008, Kel. Kalongan, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, Semula sebagai Penggugat I sekarang Pembanding I;

**MARKI**, Umur 59 tahun, Pekerjaan Swasta, beralamat di Kalongan RT. 005 RW. 008, Kel. Kalongan, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang; Semula sebagai Penggugat II sekarang Pembanding II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HERI SULISTYONO, SH, AGUS MANDONO, S.H. dan SUSILO, S.H.** Semuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum " **HERI SULISTYONO & PARTNERS** ", beralamat di Jalan Gatot Soebroto No. 135 Ungaran, Kabupaten Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2020, Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Para Pembanding ;

**Lawan:**

**PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL (BTPN), Tbk.** Berkedudukan di Jakarta Selatan c.q. **PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL (BTPN), Tbk. KCP Salatiga**, dahulu dikenal dengan **PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL (BTPN), Tbk. MUK / MUR** Cabang Ungaran, beralamat di Jalan Diponegoro No. 153 Ungaran, dan sekarang beralamat di Jalan Letjen Sukowati No. 64, Kalicacing, Sidomukti, Salatiga, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I sekarang Terbanding I;

**GURUH SAPTOHARJO** dengan alamat Dsn. Krajan RT. 02 Rw. 01, Ds. Candisari, Kec. Purwodadi, Kab. Grobogan; Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat II sekarang Terbanding II;

**Notaris / PPAT LIANA SUYANA, SH.MH**, beralamat di Jalan Pemuda No. 22 Panjang Kidul, Kel. Panjang, Kec. Ambarawa, Kab. Semarang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III sekarang Terbanding III;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Tyas Tri Arsoyo, S.H, M.H. dan Teguh Kayen, SHI., M.H.** berdasarkan surat kuasa tanggal 15 April 2020; Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon disebut sebagai Para Tergugat Para Terbanding;

Halaman 1 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MENTERI KEUANGAN RI di Jakarta Cq KEPALA BADAN PENYELESAIAN HUTANG NEGARA di Jakarta Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG;**beralamat di Jalan Imam Bonjol No.1d GKN II Lantai 4 Semarang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I sekarang Turut Tergugat I Turut Terbanding I;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG** beralamat di Jalan Gatot Subroto No. 18 Ungaran, selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat II sekarang Turut Tergugat II Turut Terbanding II;

Untuk selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon disebut sebagai Para Turut Tergugat Turut Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 30 September 2020 Nomor 149/Pdt/2020/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Urg tanggal 5 Agustus 2020;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 16 Maret 2020 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat telah melakukan Perjanjian Kredit untuk modal usaha perternakan ayam dengan Tergugat I ( PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk ) KCP UMK / MUR Cabang Ungaran sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0001697-SPK-7170-1213 pada tanggal 5 Desember 2013 dengan jangka waktu 60 Bulan ( 5 tahun), dimulai tanggal 5 Desember 2013 s/d tanggal 25 Desember 2018, dihadapan LIANA SUYANA, SH.MH, Notaris Kabupaten Semarang / Tergugat III dengan Hak Tanggungan (HT) No. 17 / 2014 Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 01/2014 tanggal 2 Januari 2014 yang dibuat oleh Liana Suyana, selaku Notaris /PPAT Kab. Semarang / Tergugat III;;

Halaman 2 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



2. Bahwa setelah Para Penggugat melakukan angsuran ± 18 (delapan belas) bulan, ternyata pada tahun 2015 Para Penggugat membutuhkan modal lagi, sehingga Para Penggugat melakukan penambahan Kredit untuk modal sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 60 Bulan (5 tahun) dan penandatanganan perpanjangan kredit tersebut dilakukan masih di kantor PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk, KCP UMK / MUR Cabang Ungaran sebagaimana Perjanjian Addendum No. 5002277 – ADDPK – 7170 1115, dengan Hak Tanggungan (HT) No. 1684 / 2015 Peringkat II (Kedua) berdasarkan APHT No. 119/2015 tanggal 7 April 2015 yang dibuat oleh Liana Suyana, selaku Notaris /PPAT Kab. Semarang / Tergugat III;
3. Bahwa Perjanjian Kredit dan Perpanjangan Perjanjian Kredit tersebut, Para Penggugat menyerahkan jaminan berupa :
  - SHM No. 314, luas ± 2.330 M<sup>2</sup> atas nama Purwanto ( Penggugat I ) yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang, dengan batas – batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Jalan kampung
    - Sebelah Barat : Gang / jalan
    - Sebelah Selatan : Sungai
    - Sebelah Timur : Rumah Rohman, Rumah Sampi
4. Bahwa perlu diketahui Tergugat I ( PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk KCP UMK / MUR Cabang Ungaran ) sekarang telah pindah ke alamat baru yaitu di Kantor **PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL, Tbk KCP Salatiga**, beralamat di Jalan Letjen Sukowati No. 64, Kalicacing, Sidomukti, Salatiga, namun pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk masih berkantor di Ungaran, bahkan sebagian besar Para Penggugat melakukan pembayaran angsuran juga masih di Kantor Cabang Ungaran, sehingga Penggugat menjadikan **PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL, Tbk KCP Salatiga** sebagai pihak dalam gugatan ini;
5. Bahwa dikarenakan ada naik turunnya perdagangan ayam yang tidak menentu, maka mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian, sehingga berdampak pada keterlambatan dalam membayar angsuran ke PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk / Tergugat I;
6. Bahwa dikarenakan Para Penggugat telah menunggak angsuran, sehingga menurut catatan sebagaimana Peringatan ke I No. 5002277-SP1-7170-0517 tertanggal 9 Mei 2017 dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk dahulu masih beralamat di Jalan Diponegoro No. 153 Ungaran / Tergugat I dimana sisa angsuran ditambah bunga dan denda per-tanggal 9 Mei 2017, maka Para Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sebesar Rp. 143.639.519 (seratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh Sembilan ribu lima ratus Sembilan belas rupiah) ;

7. Bahwa setelah Surat Peringatan I (SP1) tersebut Para Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat Peringatan lagi, namun pada tanggal 26 Nopember 2019, Para Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan perihal Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 314, luas  $\pm$  2.330 M<sup>2</sup> atas nama Purwanto ( Penggugat I ) yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang, dimana dalam Surat Pemberitahuan tersebut Tergugat I memberitahukan jika Para Penggugat tidak melunasi kewajiban pinjaman sebesar Rp. 174.195.412 (seratus tujuh puluh empat juta seratus sembilan puluh lima ribu empat ratus dua belas rupiah) paling lambat tanggal 19 Desember 2019, maka Tergugat I akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Jumat tanggal 27 Desember 2019 bertempat di Kantor Turut Tergugat I;
8. Bahwa setelah pemberitahuan tersebut diatas, kemudian Para Penggugat menghubungi Tergugat I untuk meminta keringanan atas pembayaran tersebut kemudian antara pihak Tergugat I dan Penggugat I sepakat dimana Penggugat I akan melakukan pelunasan sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) sebelum tanggal 19 Desember 2019;
9. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Desember 2019 Penggugat I datang ke Kantor Tergugat I untuk menyerahkan uang pelunasan sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) namun sesampainya di Kantor Tergugat I ternyata pihak Tergugat I mengatakan Para Penggugat harus melunasi sebesar Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), betapa terkejutnya Penggugat I dan Penggugat I menjadi kebingungan harus mencari tambahan lagi sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) saat itu juga sangat sulit;
10. Bahwa pihak Tergugat I sepertinya ingin menguasai tanah dan bangunan milik Para Penggugat untuk dijual sendiri melalui lelang tanpa memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk membayar pelunasan ataupun menjual tanah dan bangunan tersebut sendiri, karena jika dijual harganya bisa melebihi dari harga yang ditawarkan oleh Tergugat I melalui lelang di Kantor Turut Tergugat I;

Halaman 4 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



11. Bahwa hal ini jelas terlihat karena Tergugat I tetap tidak mau menerima uang pelunasan yang sudah dibawa dan disiapkan oleh Penggugat sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) jika tidak genap sebesar Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
12. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, Tergugat I tetap melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana tercatat dalam SHM No. 314, luas  $\pm$  2.330 M<sup>2</sup> atas nama Purwanto yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang tersebut pada hari Jumat, tanggal 27 Desember 2019, hal ini sebagaimana Surat Pemberitahuan hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 9 Januari 2020;
13. Bahwa dari pihak Tergugat I ternyata menjual tanah dan bangunan milik Para Penggugat melalui Kantor Turut Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 156.999.999,00 (seratus lima puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tanpa adanya appraisal independent untuk memperkirakan harga atas tanah dan bangunan tersebut dan harga sebesar Rp. 156.999.999,00 (seratus lima puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tersebut setelah dikurangi biaya-biaya lelang oleh Turut Tergugat I, maka hasil penjualan bersih yang diterima sebesar Rp. 149.931.499,00 (seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah), hal ini sangatlah merugikan Para Penggugat, karena jika dijual sendiri oleh Para Penggugat bisa melebihi dari harga tersebut;
14. Bahwa setelah hasil pelelangan tersebut Para Penggugat masih diharuskan membayar kekurangan angsuran sebesar Rp. 55.735.112,00 (lima puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu seratus dua belas rupiah), hal ini sangat jelas jika Tergugat I ingin mencari keuntungan lebih dari Para Penggugat;
15. Bahwa **apabila Tergugat I menyatakan jika Para Penggugat masih ada kekurangan pembayaran per-tanggal 14 Oktober 2019 sebesar Rp. 205.666.611,00** (dua ratus lima juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus sebelas rupiah) sebagaimana Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 9 Januari 2020, **mengapa Tergugat I menjual tanah dan bangunan milik Para Penggugat hanya dihargai sebesar Rp. 156.999.999,00** (seratus lima puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah), **sehingga apabila Tergugat I mengalami**



kekurangan pembayaran bukanlah menjadi tanggung jawab dari Para Penggugat lagi, dikarenakan Tergugat I tidak melakukan appraisal terlebih dahulu atas harga tanah dan bangunan tersebut;

16. Bahwa seharusnya Tergugat I berpegang pada Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti dan uang muka untuk kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor serta untuk kredit dengan jaminan berupa Hak Tanggungan pada umumnya nilai Hak Tanggungan minimal besarnya 125 % dari nilai pinjaman dan Nilai hak Tanggungan harus dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I, jadi sebagai Kreditur dalam hal ini PT. BTPN, Tbk tidak hanya membutuhkan cepat untuk pelunasan namun pada kenyataannya Para Penggugat masih dibebani kekurangan kewajiban;
17. Bahwa sebagaimana Surat Pemberitahuan dari Turut Tergugat I mengenai Hasil Pelaksanaan Lelang yang membeli tanah dan bangunan milik Para Penggugat adalah Tergugat II, dan dalam hal ini Tergugat II juga harus meneliti terlebih dahulu apa tanah dan bangunan yang akan dibeli masih dalam sengketa atau tidak, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat II telah membeli tanah dan bangunan milik Penggugat sangatlah merugikan Penggugat;
18. Bahwa dengan dilelangnya tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut dengan harga yang sangat rendah dan Tergugat II telah membelinya serta masih membebankan kekurangan pembayaran angsuran kepada Para Penggugat, maka **Para Penggugat sangat berkeberatan dan sangat dirugikan karena jika tanah dan bangunan tersebut dijual sesuai dengan harga pasaran maka akan laku sebesar : per-meter Rp. 125.000,00 X luas tanah : 2.330 M<sup>2</sup> = Rp. 291.250.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh rupiah);**
19. Bahwa lelang atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana tercatat dalam **SHM No. 314, luas ± 2.330 M<sup>2</sup> atas nama Purwanto (Penggugat I) yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang** yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I yang kemudian tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Tergugat II, sangatlah merugikan Para Penggugat, sehingga perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah **merupakan perbuatan melawan hukum**, dan lelang yang dilakukan pada tanggal 27 Desember 2019 di Kantor Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



20. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, hal ini sebagaimana Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi :
- “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut “
21. Bahwa karena lelang atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Tergugat II yang telah membeli tanah dan bangunan milik Para Penggugat, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada / tidak pernah terjadi dan batal demi hukum, sehingga yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada Para Penggugat;
22. Bahwa karena lelang atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Para Penggugat mohon kepada Tergugat II untuk menyerahkan kembali serta wajib untuk mengembalikan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 314, luas  $\pm 2.330 \text{ M}^2$  atas nama Purwanto (Penggugat I) yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang tersebut dalam keadaan semula sebagaimana sebelum terjadi peristiwa jual beli melalui lelang tersebut tanpa beban apapun dan dari siapapun kepada Penggugat;
23. Bahwa karena lelang atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Para Penggugat mohon kepada Turut Tergugat II **untuk tidak melakukan proses balik nama** atas SHM No. 314, luas  $\pm 2.330 \text{ M}^2$  atas nama Purwanto (Penggugat I) yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang, baik menjadi atas nama Tergugat II atau siapapun yang diberi hak oleh Tergugat II;
24. Bahwa karena lelang atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Tergugat II, Tergugat III serta Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Ini;
25. Bahwa gugatan Para Penggugat diajukan atas dasar bukti-bukti ouetentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran agar sudilah kiranya memeriksa gugatan Penggugat ini dengan mohon putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Lelang terhadap SHM No. 314, luas  $\pm$  2.330 M<sup>2</sup> atas nama Purwanto yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang yang dilakukan Tergugat I melalui Kantor Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Tergugat II tidak pernah ada / tidak pernah terjadi dan batal demi hukum, sehingga yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada penguasaan Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 314, luas  $\pm$  2.330 M<sup>2</sup> atas nama Purwanto yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang tersebut dalam keadaan semula sebelum terjadi peristiwa jual beli melalui lelang tersebut tanpa beban apapun dan dari siapapun kepada Para Penggugat
6. Menghukum kepada Turut Tergugat II **untuk tidak melakukan proses balik nama** atas SHM No. 314, luas  $\pm$  2.330 M<sup>2</sup> atas nama Purwanto yang terletak di Kel. Gondoriyo, Kec. Bergas, Kab. Semarang, baik menjadi atas nama Tergugat II atau siapapun yang diberi hak oleh Tergugat II.
7. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu , (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

A t a u

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Ungaran berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Membaca, bahwa Tergugat I telah mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat yaitu sebagai Berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Halaman 8 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 09 Maret 2020 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 16 Maret 2020 dalam Perkara Perdata No. 35/Pdt.G/2020/PN.Unr, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;

**PENGADILAN NEGERI UNGARAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIVE)**

Bahwa, Pasal 5 pada Perjanjian Kredit Nomor : 0001697-SPK-7170-1213, tanggal 5 Desember 2013 yang telah ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PENGGUGAT I (yang telah mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT II (Istri PENGGUGAT I)) dengan TERGUGAT I menyatakan sebagai berikut :

**“... Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (selanjutnya berikut segala perubahan–perubahannya dan penambahan–penambahannya disebut “SKUPK”);**

Bahwa, Pasal 11 ayat (16) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”) menyatakan sebagai berikut :

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

Bahwa, SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit Awal maupun Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit lainnya;

Selanjutnya, berdasarkan fakta–fakta hukum tersebut diatas, memberikan kaidah hukum bahwa **demi hukum PARA PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Ungaran dikarenakan sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili** perkara *a quo*, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang–undang Hukum Perdata (“KUHPer”) yang menyatakan sebagai berikut :

**“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang–undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat**



*ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

**Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.**

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

Bahwa, ***sesuai dengan pasal 118 HIR ayat (4), bahwa apabila sudah diperjanjikan dalam suatu akta tentang domisili hukum, maka gugatan diajukan pada pengadilan Negeri yang ditunjuk dalam perjanjian tersebut, ketentuan tersebut juga telah diatur dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007 terbitan Mahkamah Agung RI 2009, halaman 50 – 51 tentang wewenang relatif, yang menyatakan sebagai berikut :***

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

Oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran dalam perkara a quo untuk sudilah kiranya **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU** dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijke Verklaard*).

**PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL STANDING**

Bahwa, sebagaimana telah diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya pada Posita butir 17 halaman 5 yang pada pokoknya mengatakan "... yang membeli tanah dan bangunan milik Para Penggugat adalah Tergugat II ...", maka Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, **hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tertanggal 31 Agustus 1977**, yang menyatakan sebagai berikut :

***"Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan."***

Halaman 10 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



Sebagaimana dikuatkan juga dengan Yurisprudensi MARI No. 1281 K/Sip/1979 tertanggal 15 April 1981, yang menyatakan sebagai berikut :

***“Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima.”***

Berdasarkan keterangan diatas, **PARA PENGGUGAT** sudah tidak mempunyai wewenang untuk mengajukan Gugatan karena obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan sudah bukan merupakan milik **PARA PENGGUGAT** dikarenakan sudah laku dilelang/terjual kepada **TERGUGAT II (Guruh Saptoharjo)** sebagai pemilik baru (pemenang lelang), sehingga Gugatan **PARA PENGGUGAT** dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk sudilah kiranya menyatakan Gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

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

Bahwa, **PARA PENGGUGAT** tidak menguraikan secara jelas dan terperinci dalam Posita Gugatan mengenai kerugian Materiil dan Imateriil yang dialami oleh **PARA PENGGUGAT** baik tentang bagaimana dalam peristiwa hukumnya dan atas dasar apa ?. Padahal **TERGUGAT I** adalah kreditur yang beritikad baik, melaksanakan hak dan kewajiban hukumnya sesuai perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama dengan **PARA PENGGUGAT**. Dimana, seharusnya PARA PENGGUGAT merumuskan mengenai kerugian Materiil dan Imateriil dalam Posita Gugatan dengan jelas dan tegas;

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

*“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur. Sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

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

*“... Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu*

Halaman 11 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



*kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitem ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Dengan demikian patut dan berdasar gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

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

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Ungaran tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 35/Pdt.G/2020/PN.Unr;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa, TERGUGAT I memohon kehadiran Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I pada Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;

Bahwa, pada pokoknya TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 2 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan “... PARA Penggugat melakukan penambahan kredit untuk modal sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ... sebagaimana Perjanjian Addendum No. 5002277-ADDPK-7170-1115 ...”, karena pada kenyataannya **penambahan jenis fasilitas tambahan (baru) adalah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana sesuai dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 8002083-ADDPK-7170-0315, tanggal 23 Maret 2015**. Dimana, Perjanjian Addendum Nomor : 5002277-ADDPK-7170-1115 adalah Perjanjian Restrukturisasi atas total sisa hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana sesuai dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5002277-ADDPK-7170-1115, tanggal 26 November 2015. Dengan demikian wajar dan patut kiranya

Halaman 12 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, mengenai dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 5 halaman 3 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan "*sehingga berdampak pada keterlambatan dalam membayar angsuran ke PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk./Tergugat I.*", adalah dalil yang menunjukkan dan membuktikan alasan yang sebenarnya atau sesungguhnya atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit, sehingga alasan-alasan lain sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 09 Maret 2020 adalah alasan yang mengada-ada, tidak masuk akal dan tidak benar. Dimana, PARA PENGGUGAT hanya mencari-cari kesalahan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III saja walaupun sebenarnya tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Oleh karena tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka tidak ada pula kesalahan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II. Selanjutnya, Pengakuan PARA PENGGUGAT tersebut adalah bukti yang sempurna (*Probatio Plena*). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 6 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan "*... sebagaimana Peringatan ke I No. 5002277-SP1-7170-0517, tertanggal 9 Mei 2017 dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk ...*", karena pada kenyataannya **Surat tertanggal 9 Mei 2017 tersebut adalah BUKAN SURAT PERINGATAN I** karena Surat Peringatan I yang pernah TERGUGAT I berikan kepada PARA PENGGUGAT adalah Surat Nomor : 252.SP1/MUR-7170/0116, tanggal 29 Januari 2016 dan Surat Nomor : 253.SP1/MUR-7170/0116, tanggal 29 Januari 2016. Disamping itu, Surat Peringatan I hanya berisi peringatan kepada PARA PENGGUGAT selaku Debitur untuk membayar sebesar total angsuran yang belum terbayar saja BUKAN SEBESAR TOTAL SELURUH KEWAJIBAN PARA PENGGUGAT (DEBITUR) sebagaimana yang tertulis dalam Surat Peringatan III;

Halaman 13 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 7 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan "... Para Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat Peringatan lagi ...", karena pada kenyataannya TERGUGAT I telah mengirimkan Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III kepada PARA PENGGUGAT masing-masing pada tanggal 16 September 2016 dan tanggal 18 Oktober 2016 sebagaimana sesuai dengan Surat Peringatan II Nomor : 301.SP2/MUR-7170/0816, tanggal 14 September 2016 dan Nomor : 302.SP2/MUR-7170/0916, tanggal 14 September 2016 serta Surat Peringatan III Nomor : 5002277-SP3-7170-1016, tanggal 17 Oktober 2016 dan Nomor : 5002278-SP3-7170-1016, tanggal 17 Oktober 2016. Namun, Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III tersebut tidak pernah ditanggapi/diindahkan oleh PARA PENGGUGAT sehingga TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang kepada TURUT TERGUGAT I atas jaminan kredit PARA PENGGUGAT. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 8 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan "... antara pihak Tergugat I dan Penggugat I sepakat dimana Penggugat I akan melakukan pelunasan sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ...", karena pada kenyataannya **angka/nilai Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) adalah angka/nilai yang diajukan atau dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I untuk melunasi Fasilitas Kredit yang telah diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I.** Namun, TERGUGAT I tidak menyetujui angka/nilai tersebut dikarenakan masih terlalu jauh dari angka/nilai yang harus diselesaikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang pertanggal 14 Oktober 2019 saja adalah sebesar Rp.205.666.611,- (dua ratus lima juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus sebelas rupiah). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 9 halaman 3 dan 4 Gugatannya yang

Halaman 14 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



mengatakan "... pada tanggal 16 Desember 2019 Penggugat I dating ke Kantor Tergugat I untuk menyerahkan uang pelunasan sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ...", karena pada kenyataannya PARA PENGGUGAT tidak pernah membawa uang sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) **KARENA TERGUGAT I TIDAK PERNAH MELIHAT PARA PENGGUGAT MEMBAWA UANG SEBESAR TERSEBUT.** Disamping itu, **SEANDAINYA** uang tersebut memang benar pernah dibawa oleh PARA PENGGUGAT, maka TERGUGAT I tidak akan menerima uang tersebut dikarenakan TERGUGAT I tidak menyetujui permohonan PARA PENGGUGAT terkait dengan pelunasan fasilitas kredit dengan membayar sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 10 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan "... tanpa memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk membayar pelunasan ataupun menjual tanah dan bangunan tersebut sendiri ...", karena pada kenyataannya **TERGUGAT I telah memberikan waktu yang cukup kepada PARA PENGGUGAT terhitung sejak tanggal 29 Januari 2016 (Surat Peringatan I) hingga tanggal 26 Desember 2019 (sebelum pelaksanaan lelang) untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I,** namun PARA PENGGUGAT tetap tidak memanfaatkan waktu yang cukup tersebut untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 11 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan "... hal ini jelas terlihat karena Tergugat I tetap tidak mau menerima uang pelunasan yang sudah dibawa dan disiapkan oleh Penggugat sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ...", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 7 (tujuh) dan butir 8 (delapan) diatas, **angka/nilai Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) adalah angka/nilai yang diajukan atau**



dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I untuk melunasi Fasilitas Kredit yang telah diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I dan TERGUGAT I tidak pernah melihat PARA PENGGUGAT membawa uang tersebut. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 12 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan "... tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, Tergugat I tetap melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat...", karena pada kenyataannya TERGUGAT I telah memberitahukan pelaksanaan lelang tanggal 27 Desember 2019 kepada PARA PENGGUGAT melalui Surat Nomor : 5002277/PLHT/11/19, tanggal 26 November 2019. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 13 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan "... tanpa adanya appraisal independent ...", karena pada kenyataannya berdasarkan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penentuan limit dalam pelaksanaan lelang tanggal 27 Desember 2019 tersebut **TIDAK DIPERLUKAN PENILAIAN DARI APPRAISAL INDEPENDEN (Penilai)**. Dimana, Pasal 45 huruf b tersebut mengatur :

*Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :*

**b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*

Halaman 16 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



veerklaard);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 14 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan "... Para Penggugat masih diharuskan membayar kekurangan angsuran sebesar Rp.55.735.112,- (lima puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu seratus dua belas rupiah) ...", karena pada kenyataannya **TERGUGAT I tidak pernah melakukan penagihan kepada PARA PENGGUGAT atas sisa kewajiban PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.55.735.112,- (lima puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu seratus dua belas rupiah) karena sisa kewajiban tersebut telah dicatat sebagai kerugian oleh TERGUGAT I.** Oleh karena demikian TERGUGAT I tidak pernah mencari keuntungan lebih dari PARA PENGGUGAT. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 15 halaman 4 dan 5 Gugatannya yang mengatakan "... mengapa Tergugat I menjual tanah dan bangunan milik Para Penggugat hanya dihargai sebesar Rp.156.999.999,- ...", karena pada kenyataannya **angka/nilai laku lelang atas jaminan kredit PARA PENGGUGAT sebesar Rp.156.999.999,- (seratus lima puluh enam juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) adalah bukan keinginan dari TERGUGAT I MELAINKAN angka/nilai laku lelang tersebut berdasarkan penawaran dari peserta lelang. Dimana, penawaran tersebut terjadi pada saat pelaksanaan lelang ke – 5 (lima).** Disamping itu, sebagaimana dalil TERGUGAT I pada butir 13 (tiga belas) diatas, TERGUGAT I tidak pernah melakukan penagihan kepada PARA PENGGUGAT atas sisa kewajiban PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.55.735.112,- (lima puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu seratus dua belas rupiah) karena sisa kewajiban tersebut telah dicatat sebagai kerugian oleh TERGUGAT I. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Halaman 17 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 16 halaman 5 Gugatannya yang mengatakan “... hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I ...”, karena pada kenyataannya **TERGUGAT I telah mencantumkan nilai Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”). Hal ini sesuai dengan dali PARA PENGGUGAT sendiri pada posita butir 1 (satu) dan butir 2 (dua) Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “Hak Tanggungan (HT) No. 17/2014 Peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No. 01/2014 tanggal 2 Januari 2014” dan “Hak Tanggungan (HT) No. 1684/2015 Peringkat II (Kedua) berdasarkan APHT No. 119/2015 tanggal 7 april 2015”**. Disamping itu, Peraturan Bank Indonesia tersebut tidak ada kaitannya dengan penentuan nilai limit lelang dan juga lelang yang dilaksanakan pada tanggal 27 Desember 2019 merupakan lelang yang ke – 5 (lima) sehingga wajar nilai limitnya dibawah dari nilai Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan (“SHT”) No. 17/2014, tanggal 08 Januari 2014 (Peringkat I) dan SHT No. 1684/2015, tanggal 14 April 2015 (Peringkat II). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 17 halaman 5 Gugatannya yang mengatakan “... apa yang dilakukan oleh Tergugat II telah membeli tanah dan bangunan milik Penggugat sangatlah merugikan Penggugat.”, karena pada kenyataannya **pelaksanaan lelang atas jaminan kredit PARA PENGGUGAT merupakan akibat dari PARA PENGGUGAT telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan juga tanah dan bangunan a quo tidak berada dalam sengketa dengan siapapun**. Disamping itu, TERGUGAT II telah meneliti obyek lelang (Jaminan Kredit) terlebih dahulu sebelum melakukan penawaran dalam pelaksanaan lelang tanggal 27 Desember 2019 sehingga TERGUGAT II adalah pembeli yang beritikad baik. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA



PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 18 halaman 5 Gugatannya yang mengatakan "... Para Penggugat sangat berkeberatan dan sangat dirugikan ...", karena pada kenyataannya **pelaksanaan lelang atas jaminan kredit PARA PENGGUGAT merupakan akibat dari PARA PENGGUGAT telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan juga harga/nilai laku lelang atas jaminan kredit PARA PENGGUGAT sebesar Rp.156.999.999,- (seratus lima puluh enam juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) adalah harga/nilai yang terjadi PADA SAAT PELAKSANAAN LELANG KE – 5 serta TERGUGAT I tidak pernah melakukan penagihan kepada PARA PENGGUGAT atas sisa kewajiban PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);**

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 19 halaman 5 Gugatannya yang mengatakan "... perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan pada tanggal 27 Desember 2019 di Kantor Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.", karena pada kenyataannya **lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dimana, berdasarkan :**

1. Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), berbunyi :

**"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas**

Halaman 19 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



*kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*

2. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, berbunyi :

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

3. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, berbunyi :

*“(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.***

*(3) Sertifikat 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.”*

4. Pasal 20 ayat (1) UUHT, berbunyi :

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

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

5. Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berbunyi :

*“Lelang Eksekusi terdiri dari :*

*e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT);”*

Berdasarkan ketentuan Pasal-pasal tersebut diatas dan dilihat dari redaksi Pasal 6 UUHT, maka **hak dari pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan ketentuan undang-undang (ex lege, ipso jure, by law)**. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan pemberi Hak Tanggungan bahwa **apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan**

Halaman 20 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Hal tersebut sejalan dengan kaidah hukum Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Disamping itu, berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) UUHT, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama dan Kedua mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan **jika PARA PENGGUGAT ingkar janji/wanprestasi**. Selanjutnya, untuk mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, telah terbit Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Oleh karena demikian **tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I atas pelaksanaan lelang jaminan hutang PARA PENGGUGAT yang dilaksanakan melalui TURUT TERGUGAT I, sehingga lelang yang dilaksanakan pada tanggal 27 Desember 2019 oleh TURUT TERGUGAT I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 20 halaman 5 Gugatannya yang mengatakan "... perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum ...", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 18 (delapan belas) diatas, lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I. Oleh karenanya Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat diterapkan/dikenakan terhadap PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk

Halaman 21 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 21 halaman 5 dan 6 Gugatannya yang mengatakan "... jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada/tidak pernah terjadi dan batal demi hukum ...", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 18 (delapan belas) diatas, lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan, **sehingga penawaran/pembelian obyek lelang (jaminan kredit) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 22 halaman 6 Gugatannya yang mengatakan "... mohon kepada Tergugat II untuk menyerahkan kembali serta wajib untuk mengembalikan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 314 ...", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 18 (delapan belas) diatas, lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan dan TERGUGAT II telah dinyatakan sebagai Pemenang Lelang dalam lelang yang dilaksanakan pada tanggal 27 Desember 2019 oleh TURUT TERGUGAT I, **maka tidak ada alasan dan kewajiban menurut hukum bagi TERGUGAT II untuk menyerahkan dan/atau mengembalikan tanah dan bangunan sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 314/Gondoriyo kepada PARA PENGGUGAT.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);



Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 23 halaman 6 Gugatannya yang mengatakan "... Para Penggugat mohon kepada Turut Tergugat II untuk tidak melakukan proses balik nama atas SHM No. 314 ...", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 18 (delapan belas) diatas, lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan, **maka tidak ada alasan menurut hukum bagi TURUT TERGUGAT II untuk menolak dan/ atau tidak melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 314/Gondoriyo apabila dimohonkan oleh TERGUGAT II sebagai pemenang lelang atau orang/pihak yang berhak atas hal tersebut.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 24 halaman 6 Gugatannya yang mengatakan "... maka Tergugat II, Tergugat III serta Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan ini.", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 18 (delapan belas) diatas, lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan, **maka tidak ada alasan menurut hukum bagi PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT;**

Bahwa, oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali serta tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan baik oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT I maupun oleh TURUT TERGUGAT II, maka TERGUGAT I merasa yakin sekali bahwa Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini akan lebih berhati-hati didalam menjatuhkan putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding ataupun Kasasi dalam perkara ini;

Bahwa, perlu TERGUGAT I sampaikan juga dalam Eksepsi dan Jawaban ini, bahwa antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0001697-SPK-7170-1213, tanggal 05 Desember 2013 *Jo.* Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 8002083-ADDPK-7170-0315, tanggal 23 Maret 2015 *Jo.* Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5002277-ADDPK-7170-1115, tanggal 26 November 2015 ("**Perjanjian Kredit**") beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("**SKUPK**") yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT I (Purwanto) dan PENGGUGAT II (Marki) dengan TERGUGAT I;

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

*Tanah dan bangunan yang terletak di Gondoriyo, RT.00/RW.00, Kelurahan Gondoriyo, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 314/Gondoriyo, atas nama Purwanto;*

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

Atas Jaminan dalam Perjanjian Kredit tersebut diatas, telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("**APHT**") dan telah didaftarkan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan ("**SHT**");

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

#### **Pasal 1320 KUHPerdata:**

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

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

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

#### **Pasal 1338 KUHPerdata:**

*Halaman 24 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG*



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

Bahwa, dengan Wanprestasinya PARA PENGGUGAT, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan **jika PARA PENGGUGAT ingkar janji/wanprestasi;**

**Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT**, berbunyi :

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

Bahwa, Lelang Jaminan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I dilakukan karena PARA PENGGUGAT (Debitur) telah wanprestasi, sampai-sampai akhirnya TERGUGAT I harus mengeluarkan surat peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III. Selanjutnya, atas wanprestasinya PARA PENGGUGAT (Debitur), maka TERGUGAT I dapat menuntut pembayaran sekaligus sebagaimana Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”) yang telah disepakati antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagai berikut :

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

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PARA PENGGUGAT

Halaman 25 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



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

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

Pasal 1238 KUHPerdata mengatur sebagai berikut :

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

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

No.2123K/Pdt/1996 memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

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

Menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi", yang dapat berupa empat macam :

*Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*

***Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;***

*Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*

*Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.*

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

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PARA PENGGUGAT selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka TERGUGAT I berhak untuk



dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (*vide*. Pasal 6 UUHT);

Bahwa, menurut kaidah hukum, *vide* Pasal 14 ayat (3) UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR.

**Pasal 14 ayat (3) UUHT**, berbunyi :

*(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.*

Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PARA PENGGUGAT selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka TERGUGAT I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), **TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan** (*vide*. Pasal 6 UUHT);

**Pasal 6 UUHT**, berbunyi :

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

Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I pada butir 1 sampai dengan butir 33 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa PARA PENGGUGAT telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Surat Gugatannya tertanggal 09 Maret 2020 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 16 Maret 2020 dalam Perkara Perdata No. 35/Pdt.G/2020/PN.Unr, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Halaman 27 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Ungaran tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 35/Pdt.G/2020/PN.Unr;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **DALAM POKOK PERKARA**

### **Primair**

- a. Menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
- b. Menyatakan TERGUGAT I adalah TERGUGAT yang beritikad baik;
- c. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor : 0001697-SPK-7170-1213, tanggal 05 Desember 2013 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 8002083-ADDPK-7170-0315, tanggal 23 Maret 2015 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5002277-ADDPK-7170-1115, tanggal 26 November 2015 beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”) yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
- d. Menyatakan PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
- e. Menyatakan Lelang yang telah didaftarkan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum;
- f. Menyatakan Penetapan Eksekusi Lelang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang Nomor Risalah Lelang : 2031/37/2019, tanggal 27 Desember 2019 mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
- g. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

Halaman 28 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



h. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**B. Subsidair**

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

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**1. Exceptie Obscuri Libelli (Tidak jelas atau kabur) ;**

Bahwa Gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur karena gugatan Penggugat sangat keliru menarik Tergugat II yang tidak ada hubungan Hukum dengan Para Penggugat yang dijadikan sengketa masalah hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I (Bank BTPN, Tbk c.q. Bank BTPN, Tbk KCP Salatiga) dan hubungan dengan pelaksanaan Lelang dengan Turut Tergugat I (kantor Lelang KPKNL Semarang) dan juga sama sekali Para Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan jelas apa yang dilakukan Tergugat II telah melanggar Perbuatan Melawan Hukum karena judul Gugatannya Perbuatan Melawan Hukum sedangkan syarat mutlak untuk mengajukan Gugatan adalah adanya Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 Juli No.294 K/Sip/1971 Menyatakan Bahwa Gugatan harus diajukan oleh orang [Penggugat] yang mempunyai hubungan Hukum, maka dengan demikian karena Gugatan Para Penggugat tidak ada hubungan Hukum dan kepentingan Hukum dengan Tergugat II maka dinyatakan uraian Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur sebab tidak menjelaskan apa yang di lakukan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan bulat.
2. Bahwa apa yang didalilkan dalam Gugatan Para Penggugat di poin 1 sampai dengan 6 telah diakui oleh Para Penggugat secara tegas dan nyata bahwa Para Penggugat mempunyai Pinjaman ke Tergugat I (Vide pasal 1924 KUH Perdata) dengan menjaminkan sertifikat tanah SHM NO.00314/Desa Gondoriyo ,terletak di Dusun Setro,Desa Gondoriyo Kecamatan Bergas , Kabupaten Semarang dengan luas tanah 2330 M2



[Dua Ribu Tiga ratus tiga puluh meter persegi] NIB No. 11.07.13.20.149, Surat Ukur No.00140/Gondoriyo/2001 tanggal 30 Mei 2001 atas nama : PURWANTO (Penggugat I) karena kelalaian Para Penggugat tidak bisa membayar angsuran sehingga dikatakan ingkar janji/wanprestasi kepada Tergugat I selaku kreditur atau pemegang Hak Tanggungan yang sah menurut hukum (Vide pasal 1924 KUH Perdata Jo. Putusan MA No. 546 K/Sip/1983) yang akhirnya diajukan Pelelangan atas Hak Tanggungan tersebut diatas oleh Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Dengan demikian pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 27 Desember 2019 serta peralihan kepemilikan Obyek Hak Tanggungan dari Tergugat I kepada Tergugat II selaku pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 2031/37/2019 tanggal 27 Januari 2020 adalah sah menurut hukum. Oleh karenanya, Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum (Vide Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung RI hal. 100 (*"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*)).

3. Bahwa pelelangan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) bersifat terbuka untuk umum dimana setiap orang bisa menjadi peserta lelang setelah memenuhi persyaratan-persyaratan dan telah terverifikasi. Perlu diketahui bahwa Tergugat II adalah salah satu peserta lelang yang telah memenuhi persyaratan dan terverifikasi sehingga berhak mengikuti lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang).
4. Bahwa Tergugat II adalah sebagai Pemohon Lelang dan sekaligus sebagai Pemenang Lelang maka Tergugat II dinyatakan sebagai Pembeli lelang yang benar dan memenuhi Prosedur Hukum yang berlaku sebagaimana Berita Kutipan Risalah Lelang dari Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019 dengan jatuh harga sebesar Rp. 156.999.999,- (seratus lima puluh enam juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah).
5. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar segala biaya yang timbul baik dalam proses lelang dan pasca lelang

Halaman 30 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



dimana termasuk Pajak PBB (Pajak Bumi Dan Bangunan) yang ternyata terdapat tunggakan pajak PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang belum dibayar oleh Para Penggugat dimana hal itu merupakan salah satu bukti bahwa Para Penggugat tidak beritikad baik yang akhirnya tunggakan Pajak PBB tersebut dibayar oleh Tergugat II. Untuk itu, Tergugat II sebagai pemenang lelang atau pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum atas hak-haknya.

6. Bahwa Tergugat II adalah sebagai Pemenang Lelang yang dilindungi oleh Undang Undang sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri keuangan No.27/PMK.06/2016 yakni Pemenang Lelang dinyatakan sah dan sebagai Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan Hukum sesuai dengan Azas Hukum yang Umum.
7. Bahwa Tergugat II sebagai Pemenang lelang berdasarkan sebagaimana Kutipan Risalah Lelang dari Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019 dengan jatuh harga sebesar Rp. 156.999.999,- (seratus lima puluh enam juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) atas sertifikat tanah SHM NO.00314/Desa Gondoriyo ,terletak di Dusun Setro,Desa Gondoriyo Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang. luas tanah 2330 M2 [Dua Ribu Tiga ratus tiga puluh meter persegi] NIB No. 11.07.13.20.149, Surat Ukur No.00140/Gondoriyo/2001 tanggal 30 Mei 2001 yang semula atas nama : PURWANTO (Penggugat I)sekarang telah beralih kepemilikannya ke atas nama Tergugat II berdasarkan peralihan Hak yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang dan dinyatakan sah menurut Hukum menjadi Hak milik Tergugat II.
8. Bahwa oleh karena pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 2031/37/2019 tanggal 27 Januari 2020 telah sesuai dengan hukum serta peralihan kepemilikan objek perkara a quo dari Para Penggugat ke Tergugat II telah sah secara hukum, maka sudah terbukti senyatanya Para Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya. Oleh karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka sudah sepatutnya dalil Para Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatannya pada poin 19-24 ditolak / dikesampingkan secara hukum oleh Yang Mulia Ketua Majelis Hakim.



9. Bahwa sebaliknya Para Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai, menikmati dan memungut hasilnya sejak beralihnya Hak Kepemilikan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019 dengan tidak melakukan penyerahan penguasaan fisik atas obyek Perkara a quo secara sukarela dan sebaliknya Para Penggugat tidak ada itikad baik dan tidak sadar Hukum yakni dengan tetap ingin menguasai dan menikmatinya sehingga merugikan Materiil maupun Materiil Tergugat II yang harus diperhitungkan dan dipertanggung jawabkan oleh Para Penggugat.
10. Bahwa sudah jelas dan nyata Tergugat II adalah sebagai pembeli yang benar telah dinyatakan sah menurut Hukum maka dengan demikian penguasaan atas aset yang menjadi obyek Perkara a quo secara Hukum adalah Sah milik Tergugat II yang dibenarkan oleh Undang Undang dan dilindungi oleh Hukum.
11. Bahwa Tergugat II sangat keberatan karena tidak beralasan Hukum jika Para Penggugat memohon agar hak milik atas tanah tetap berada pada Para Penggugat. Untuk itu, Tergugat II memohon untuk tidak meletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara a quo yang menjadi hak milik Tergugat II karena objek perkara a quo tersebut sama sekali tidak ada hubungan Hukum dan tidak ada sangkut paut dengan Para Penggugat maka permohonan sita jaminan obyek perkara a quo milik Tergugat II harus ditolak dan di kesampingkan.
12. Bahwa Tergugat II menolak dan keberatan sekali atas Gugatan Para Penggugat di Poin 18 dalam Pokok Perkara yang menyatakan bahwa "Tergugat II telah membelinya dan masih membebankan kekurangan pembayaran angsuran kepada Para Penggugat. Perlu diketahui bahwa Tergugat II tidak melakukan pembelian aset dengan Para Penggugat maupun mengadakan suatu perjanjian dengan Para Penggugat, bahkan Tergugat II tidak mengenal Para Penggugat sebelumnya sehingga gugatan tersebut tidak berdasar atau gugatan tersebut tanpa dasar hukum. Tergugat II hanya mengajukan permohonan sebagai peserta lelang, melakukan pembayaran uang jaminan lelang dan melakukan pembayaran pelunasan lelang kepada Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019.



13. Bahwa Tergugat II menolak atas uraian gugatan poin 25 dalam pokok Perkara yang Putusan dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) karena sesuai pasal 180 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Para Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA. Karena dalil yang diuraikan Para Penggugat dalam gugatannya tidak ada satupun ketentuan Undang-Undang maupun SEMA tersebut diatas yang dipenuhi maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus di tolak karena tidak beralasan Hukum dan tanpa dasar Hukum.
14. Bahwa segala Permohonan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum sebagaimana diuraikan dalam gugatannya karena tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 118 HIR yaitu harus ada bukti tertulis yang benar benar kuat dan sah, atau Hukuman terlebih dahulu yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap dan pasti, sehingga uraian Permohonan Gugatan Para Penggugat harus di kesampingkan dan harus di tolak.
15. Bahwa seharusnya Tergugat II yang harus menuntut Ganti Rugi Materiil dan Moriiil kepada Para Penggugat dikarenakan telah dirugikan oleh Para Penggugat yang telah menguasai, menikmati dan memungut hasilnya sejak beralihnya Hak Kepemilikan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019 dengan tidak melakukan penyerahan penguasaan secara fisik atas obyek perkara a quo secara sukarela. Yang mana Tergugat II sebagai pemilik yang sah berdasarkan hukum yakni berdasarkan Kutipan Lelang tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019.

Berdasarkan fakta dan dasar hukum yang telah dikemukakan oleh Tergugat II diatas, maka dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan dalil-dalil eksepsi tergugat II seluruhnya .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II adalah perbuatan yang sudah sesuai menurut hukum (*Rechmatige Daad*).
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan adalah sah menurut hukum yakni dengan menyatakan bahwa Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap (*in Kracht*).
5. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah pemilik sah menurut hukum SHM NO.00314/Desa Gondoriyo ,terletak di Dusun Setro,Desa Gondoriyo Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang, luas tanah 2330 M2 [Dua Ribu Tiga ratus tiga puluh meter persegi] NIB No. 11.07.13.20.149, Surat Ukur No.00140/Gondoriyo/2001 tanggal 30 Mei 2001 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019.
6. Menyatakan bahwa Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni dikarenakan telah menguasai, menikmati dan memungut hasilnya sejak beralihnya Hak Kepemilikan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Kantor Lelang KPKNL Semarang) tanggal 27 Januari 2020 Nomor : 2031/37/2019 dengan tidak melakukan penyerahan penguasaan fisik atau melakukan pengosongan obyek perkara a quo secara sukarela.
7. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat.
8. Menolak agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Atau

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

Membaca, bahwa Tergugat III telah mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat III;

Halaman 34 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



2. Bahwa Tergugat III berpendapat gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur karena :
  - a. Gugatan Para Penggugat telah memasukkan pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum, yaitu: LIANA SUYANA, S.H. selaku Notaris/PPAT yang berkantor di Jl. Pemuda No. 22 Panjang Kidul, Kelurahan Panjang, Kecamatan Ambarawa Kabupaten Semarang. LIANA SUYANA, S.H. tidak memiliki kepentingan hukum didalam gugatan ini karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan yang dianggap sebagai obyek perbuatan melawan hukumnya adalah **pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan SHM No.314/Desa Gondoriyo yang dilakukan oleh Turut Tergugat I (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang), dan Tergugat I (PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional/BTPN), sebagaimana dinyatakan dalam posita 19 halaman 5.**
  - b. Sementara LIANA SUYANA, S.H. tidak pernah terlibat dan tidak pernah melakukan perbuatan apapun berkaitan dengan pelaksanaan lelang tersebut sehingga posita angka 20 hal 5 yang menyatakan : **"...perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum..."** adalah tidak benar.
  - c. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh LIANA SUYANA, S.H. adalah membuat Akta Hak Tanggungan (HT) Nomor :17/2014 Peringkat 1 (pertama) berdasarkan APHT: 01/2014 tanggal 02-01-2014 berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0001697-SPK-7170-1213 tanggal 5 Desember 2013 dan dilanjutkan dengan Akta Hak Tanggungan (HT) No. 1684/2015 Peringkat II (kedua) berdasarkan APHT No. 119/2015 tanggal 7 April 2015 berdasarkan Perjanjian Addendum No. 5002277-ADDPK-7170 1115 antara Tergugat I yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) dengan Para Penggugat.
  - d. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh LIANA SUYANA, S.H. tersebut diatas tidak pernah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dalam gugatan ini, bahkan diakui kebenarannya oleh Para Penggugat sebagaimana posita angka 1, 2, dan 3 halaman 2-3.
  - e. Oleh karena itu, Para Penggugat telah salah dalam mendudukkan LIANA SUYANA, S.H. sebagai Tergugat III dalam gugatan ini karena tidak memiliki kepentingan hukum sebagaimana telah kami uraikan diatas.



- f. Demikian pula Para Penggugat telah salah karena mendudukkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam gugatan ini, padahal Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah pihak yang melaksanakan lelang dan baliknama terhadap SHM No.314/Desa Gondoriyo tersebut.
- g. Berdasarkan uraian tersebut diatas telah bisa dibuktikan bahwa Para Penggugat telah salah mendudukkan para pihak dalam gugatan ini sehingga gugatan Para Penggugat telah memenuhi kategori *error in persona* sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).
3. Bahwa karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang *error in persona* dan kabur (*obscuur libel*), maka pantaslah gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat, kecuali yang diakui oleh Tergugat III secara jelas dan tegas;
2. Bahwa semua yang telah terurai dalam eksepsi mohon dipandang secara *mutatis mutandis* termuat dan terbaca kembali dalam konvensi ini;
3. Bahwa untuk selanjutnya kami akan menanggapi hal-hal yang menyangkut kepentingan hukum Tergugat III;
4. Bahwa posita angka 1, 2 dan angka 3 dalam gugatan Para Penggugat tidak perlu kami tanggapi karena telah diakui oleh Para Penggugat;
5. Bahwa terhadap posita angka 4, angka 5, dan angka 6 dalam gugatan Para Penggugat tidak perlu kami tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III;
6. Bahwa terhadap posita angka 7 sampai dengan 18 dalam gugatan Para Penggugat tidak perlu kami tanggapi karena tidak ada kaitannya dan relevansinya dengan Tergugat III;
7. Bahwa terhadap posita angka 19, 20 dan 24 dalam gugatan Para Penggugat, maka kami tanggapi sebagai berikut :
  - a. Bahwa Para Penggugat telah salah menyebut Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan menyebut Para Tergugat berarti Tergugat III yaitu LIANA SUYANA, SH. turut melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan yang dianggap



melawan hukum adalah Pelaksanaan Lelang, padahal Tergugat III tidak pernah terlibat dalam proses dan pelaksanaan lelang tersebut;

- b. Bahwa oleh karena itu Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat ini;
8. Bahwa terhadap posita angka 21, sampai dengan angka 23 dan angka 25 dalam gugatan Para Penggugat, maka kami tidak perlu menanggapinya karena tidak ada kaitannya dan relevansinya dengan Tergugat III;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat III memohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

**ATAU :**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Ungaran pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2020, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr tanggal 5 Agustus 2020 tersebut;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang menerangkan bahwa Pernyataan Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Agustus 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Agustus 2020;
- Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Agustus 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Agustus 2020;



Membaca memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 24 Agustus 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 25 Agustus 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Agustus 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 September 2020;
- Kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 September 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Agustus 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2020;

Membaca kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 15 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 15 September 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan masing-masing kepada:

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 September 2020;
- Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 15 September 2020;
- Kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 September 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 September 2020;

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr jo. Nomor 18/2019 telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2019;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Agustus 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 September 2020;
- Kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 September 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 31 Agustus 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 26 Agustus 2020;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

*Halaman 38 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG*



Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, Kuasa Hukum Para Pembanding telah mengajukan banding serta telah pula mengajukan Memori Bandingnya tertanggal 24 Agustus 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama salah dalam menerapkan Hukum Acara;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, pihak Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 15 September 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Kuasa Hukum Terbanding I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding;

Bahwa Kuasa Hukum Terbanding I telah sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr tanggal 5 Agustus 2020 serta Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding dan Kontra Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum oleh Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa Substansi Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding pada dasarnya adalah kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri Ungaran untuk mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang mengadili perkara a quo, karena sesuai dengan Data Perjanjian antara Para Pembanding dan Terbanding I semula Tergugat I ditentukan Pilihan Hukum, sehingga gugatan tersebut harus diajukan ditempat pilihan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa melihat substansi memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa hal-hal tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat Pertama dan juga tidak ada hal-hal baru yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Pembanding oleh karena itu memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa kontra memori yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada dasarnya sependapat dengan apa yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diputuskan oleh Majelis Tingkat Pertama, karena memang putusan tersebut sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terlepas memori banding dan kontra memori banding tersebut Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah membaca dan meneliti segala pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr tanggal 5 Agustus 2020 tersebut berkesimpulan bahwa Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya apabila ada pilihan hukum maka gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri dimana pilihan hukum tersebut berada;

Menimbang, bahwa menurut bukti Surat Perjanjian Kredit sudah ditentukan kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan semuanya di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa hal ini sejalan dengan makna Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan antara lain :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr tanggal 5 Agustus 2020 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini dikuatkan, maka Para Pembanding haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Unr tanggal 5 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 19 Nopember 2020 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang

Halaman 40 Putusan No. 419/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdiri dari Eddy Risdianto, S.H.M.H. selaku Hakim Ketua, Sudaryadi, S.H.M.H. dan Dina Krisnayati, S.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 24 Nopember 2020 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Febri Anggoro P., S.H., M.H. Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ttd.

Sudaryadi, S.H.M.H.

Eddy Risdianto, S.H. M.H.

Ttd.

Dina Krisnayati, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Febri Anggoro P., S.H., M.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).