



P U T U S A N

Nomor 562/Pdt/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NUR RENGGANI, Tempat/ tanggal lahir: Karanganyar/ 4 Juli 1975, Umur: 42 tahun, Warganegara: Indonesia, Agama: Islam, Jenis kelamin: Perempuan, Alamat: Jatisari RT. 005 RW. 004 Kelurahan/ Desa Kalijirak Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar, Pekerjaan: Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Fathur Siddiq, S.H. dan Arif Wicaksono, S.H., keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "FATHUR SIDDIQ, S.H. & Rekan" yang beralamat di Jalan Lawu No. 422 Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 203/HK/Wga.X/2017/PN Krg tanggal 31 Oktober 2017;

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

L A W A N

PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk Cabang Karanganyar, Alamat: Raya Palur No. 17 Karanganyar Jawa Tengah;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Cahyanto C. Grahana, 2. FX. Indarko Kunto, 3. Nelsy Waty, 4. Adhlan Fdhilla Ahmad, 5. Tuning Sumiasih, 6. Dina Martina Nainggolan, 7. Senoaji, 8. Kunto Dwi Laksono, 9. Yohanes Rizan Prakosa, 10. Imam Hariadi, semuanya selaku Karyawan Bank Danamon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK-HKM-208 tanggal 31 Mei 2017;

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

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 14 Desember 2017 Nomor 562/Pdt/2017/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 17 Oktober 2017;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat/ Pembanding dengan Surat Gugatan, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 22 Mei 2017 di bawah Register Perkara Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat, dengan dibuat Perjanjian Kredit nomor: 0000317/PK/02748/0100/0216, Selasa tanggal 16 Februari 2016, sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dalam jangka waktu selama 60 bulan dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp10.666.666,94 (sepuluh juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam koma sembilan puluh empat rupiah), bunga 12,0000% Flat per tahun, denda keterlambatan 4,00 %, denda pelunasan dipercepat 2 %, mulai sejak tanggal 16 Februari 2016 sampai dengan tanggal 16 Februari 2021;
2. Bahwa kredit tersebut Penggugat menggunakan jaminan:
 - 2.1. sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 791, atas nama NUR RENGGANI Luas tanah 992.0/186.0 M² nomor GS/SU 8611/HM/1989 terletak di Jatisari RT.05, RW.04. provinsi jawa tengah, Kabupaten Karanganyar, kecamatan Tasikmadu, kelurahan Kalijirak;
 - 2.2. sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 2479, atas nama SLAMET WIDODO, Luas tanah 500.0/40.0 M² nomor GS/SU 01043/2007 terletak di Mulyorejo RT. 06, RW. 07 provinsi jawa tengah, Kabupaten Karanganyar, kecamatan Tasikmadu, kelurahan Kalijirak ;
3. Bahwa Penggugat awalnya mengajukan kredit kepada Tergugat dikarenakan Penggugat butuh tambahan modal usaha, yang mana usaha Penggugat yaitu persewaan bus untuk mengangkut karyawan-karyawan di beberapa perusahaan/ pabrik di wilayah karanganyar dan sekitarnya. Usaha ini pun diketahui oleh Tergugat karena telah melakukan survey sehingga kredit dapat dicairkan;
4. Bahwa Penggugat telah mengangsur selama 12 (dua belas) bulan total angsuran yang sudah dibayar Penggugat kepada Tergugat 12 x Rp10.666.666,94 = Rp.127.999.992,00 (seratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah);

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan No. 562/Pdt/2017/PT SMG



5. Bahwa selama 12 bulan, Penggugat tidak pernah ada kendala dalam mengangsur dikarenakan usaha berjalan lancar. Sampai pada bulan Februari 2017, ada kondisi diluar kemampuan dan tak terhindarkan (*force majeure*) yaitu salah satu pabrik/ perusahaan mitra Penggugat kebakaran sehingga berdampak pada usaha Penggugat karena ada pabrik yang terbakar maka usaha pengangkutan antar jemput karyawan yang dimiliki Penggugat mengalami penurunan pendapatan, sehingga pada akhir bulan Februari 2017 Penggugat melalui karyawan penagihan Tergugat meminta agar pokok hutang Penggugat **di bayar** Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), supaya pokok Penggugat menjadi berkurang, sehingga setiap bulanya tidak keberatan dalam mengangsur;
6. Bahwa niat Penggugat mengurangi dengan cara membayar pokok tersebut bertujuan agar angsuran pembayaran Penggugat berkurang, sehingga Penggugat tidak keberatan membayar setiap bulannya;
7. Bahwa pada bulan Maret pimpinan cabang Tergugat menyampaikan pada Penggugat, yang pada intinya Penggugat diminta untuk mengajukan permohonan untuk membayar pengurangan pokok, serta pimpinan Tergugat menyampaikan jika di bayar pengurangan pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka nanti angsuran Penggugat setiap bulanya menjadi sekira Rp7.400.000,00 (tujuh juta empat ratus ribu rupiah);
8. Bahwa selama proses pengajuan pengurangan pokok hutang, seorang pegawai Tergugat menyampaikan kepada Penggugat, bahwa Penggugat disarankan untuk tidak usah mengangsur dulu agar prosesnya lancar dan bisa diterima. Atas saran tersebut, Penggugat pun tidak membayar angsurannya;
9. Bahwa akan tetapi apa yang diminta oleh Penggugat tidak ada jawaban yang pasti, melainkan pada tanggal 3 Mei 2017 Penggugat mendapatkan Surat Peringatan (SP) I yang pada pokoknya menyatakan, bahwa Penggugat diperingatkan agar **membayar seluruh kewajibannya** dengan tenggang waktu 14 hari dihitung dari tanggal surat peringatan I tersebut di terima. Hal ini adalah perbuatan curang karena sebelumnya Penggugat disarankan untuk tidak usah membayar angsuran dulu ;
10. Bahwa munculnya SP I tersebut adalah tindakan semena mena dan ilegal yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak memiliki dasar dan merupakan wujud pemaksaan/ pemerkosaan terhadap hak-hak Penggugat selaku debitur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan SP I tersebut menurut Penggugat sudah jelas merupakan tindakan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa dari uraian di atas maka melalui gugatan ini mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Surat Peringatan I merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat amat merugikan Penggugat, baik kerugian moril maupun materil;
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat kerugian yang dialami Penggugat;
 - 13.1. kerugian moril:
 - Penggugat resah setiap malam karena memikirkan tekanan yang dilakukan oleh Tergugat melalui peringatan I;
 - Penggugat tidak dianggap sebagai nasabah yang beritikad baik;
 - Penggugat merasa dilecehkan dengan tidak ditanggapinya permintaan pembayaran pengurangan pokok sebesar Rp100.000.000,00;Apabila dinilai dengan uang kerugian moril yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - 13.2. kerugian Materiil:

Penggugat sudah membayar angsuran 12 bulan yaitu 12x Rp10.666.666,94 = Rp127.999.992,00 (seratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah);
14. Bahwa Penggugat mendatangi kantor Tergugat akan tetapi niat baik Penggugat untuk mengurangi pokok dengan cara membayar pengurangan pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tidak di hiraukan;
15. Bahwa karena niat baik Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat maka tiada jalan lain yang baik selain mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Karanganyar;
16. Bahwa karena Perjanjian kredit nomor 0000317/PK/02748/0100/0216, dipergunakan semena-mena oleh Tergugat untuk menindas Penggugat maka mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* berkenan menyatakan membatalkan Perjanjian Kredit Tersebut, beserta akibat hukumnya;
17. Bahwa karena batalnya perjanjian tersebut maka pembayaran yang sudah di lakukan oleh Penggugat sebesar Rp127.999.992,00 (seratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan No. 562/Pdt/2017/PT SMG



puluh dua rupiah) kepada Tergugat Mohon dinyatakan pembayaran yang syah secara hukum;

18. Bahwa karena batalnya perjanjian tersebut maka Mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagai pelunasan hutang Penggugat, serta menghukum Tergugat untuk menyerahkan jaminan milik Penggugat yang ada pada Tergugat seketika setelah Penggugat membayarkan uang tersebut;

19. Bahwa karena kondisi diluar kemampuan dan tak terhindarkan (*force majeure*) dalam usaha Penggugat serta Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yang berdampak nyata pada Penggugat maka melalui Gugatan ini, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menetapkan hutang yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) serta menetapkan agar jaminan milik Penggugat yang ada pada Tergugat diserahkan kepada Penggugat seketika setelah Penggugat membayarkan uang tersebut;

20. Bahwa untuk dapat di jamin kepentingan hukum Penggugat agar jaminan milik Penggugat yang ada pada Tergugat tidak di daftarkan di kantor lelang maupun di alihkan perorangan maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan atas 2 bidang sertifikat yang di jaminkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Cq Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo*, berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan gugatan Penggugat dengan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang menerbitkan Surat Peringatan I tertanggal 3 Mei 2017 adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Surat Peringatan I tertanggal 3 Mei 2017 batal demi hukum;
4. Menyatakan batal demi Hukum terhadap Perjanjian Kredit nomor: 0000317/PK/02748/0100/0216;
5. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang beritikad baik telah membayar hutang sebesar Rp127.999.992,00 (seratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) kepada Tergugat;



6. Menetapkan hutang yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
7. Memerintahkan Penggugat membayar pelunasan hutang kepada Tergugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
8. Menetapkan kerugian Penggugat baik moril maupun materiil akibat perbuatan melawan hukum Tergugat yaitu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian moril maupun materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan jaminan yang dikuasainya milik Penggugat;
 - sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 791, atas nama NUR RENGGANI Luas tanah 992.0/186.0 M² nomor GS/SU 8611/HM/1989 terletak di Jatisari RT.05, RW.04. Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, kecamatan Tasikmadu, kelurahan Kalijirak;
 - sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 2479, atas nama SLAMET WIDODO, Luas tanah 500.0/40.0 M² nomor GS/SU 01043/2007 terletak di Mulyorejo RT. 06, RW. 07 Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, kecamatan Tasikmadu, kelurahan Kalijirak, setelah Penggugat membayar pelunasan hutangnya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
11. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan obyek tersebut di atas;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Cq Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR ;

Dalam peradilan yang baik dan bijaksana, mohon keadilan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil permohonan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar dan telah diakui oleh Penggugat sebagaimana dalam posisinya pada Point 1 sampai dengan 3 gugatan *a quo*, sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa Penggugat selaku debitur dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Slamet Widodo (suami Penggugat) telah menerima fasilitas kredit (pinjaman) dari Tergugat selaku kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit No.0000317/PK/02748/0100/0216 tertanggal 16 Februari 2016, sebagaimana Legalisasi Nomor: 8219 tanggal 16 Februari 2016 yang ditandatangani Para Pihak dihadapan Erny Ratmawanti Sarjana Hukum, Notaris di Karanganyar, Penggugat telah menerima Fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), dengan jangka waktu 60 bulan terhitung sejak tanggal 16 Februari 2016 sampai dengan tanggal 16 Februari 2021 dengan angsuran sebesar Rp10.666.666,94 per bulan yang dibayarkan setiap tanggal 16 setiap bulannya, suku bunga 20,3100% efektif per tahun, setara dengan 12% flat pertahun, denda keterlambatan pembayaran angsuran sebesar 4% yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak;
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat selaku debitur kepada Tergugat selaku kreditur, Penggugat telah menyerahkan 2 (dua) jaminan selanjutnya disebut Obyek Sengketa], yaitu berupa:
 - a. sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 791/Ds. Kalijirak sebagaimana tercatat dalam Surat Ukur No. 8611/HM/1989 tertanggal 19 September 1989 seluas 992 M² yang terletak di Ds. Kalijirak, Kec. Tasikmadu, Kab. Karanganyar, Jawa Tengah tercatat an. Nur Renggani (Penggugat) yang terhadapnya telah dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 40/2016 tanggal 11 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Erny Ratmawanti, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Karanganyar, telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 01861/2016 tertanggal 4 April 2016 sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - b. sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2479/Ds. Kalijirak sebagaimana tercatat dalam Surat Ukur No. 01043/Kalijirak/2007 tertanggal 12 Februari 2007 seluas 500 M² yang terletak di Ds. Kalijirak, Kec. Tasikmadu, Kab. Karanganyar, Jawa Tengah tercatat an. Slamet Widodo (Suami Penggugat) yang terhadapnya telah dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 55/2016 tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Erny Ratmawanti, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Karanganyar, telah dipasang Hak Tanggungan

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan No. 562/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 02036/2016 tertanggal 14 April 2016 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah); yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetapsesuai Undang-Undang No. 4 tahun 1996, oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri atas Obyek Sengketa dimaksud senyatanya telah dibebani hak tanggungan yang terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan “*hak preferen*” kepada Tergugat sebagaikreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Penggugat selaku debitur, sehingga karenanya harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

4. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat telah dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki kewenangan dan karenanya sah dan memiliki kekuatan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerduta;
5. Bahwa dengan telah diakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya maupun hak tanggungan yang melekat atas Obyek Sengketa, maka secara hukum para pihak *in casu* Penggugat dan Tergugat harus dengan itikad baik tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai asas hukum “*pacta sunt servanda*” perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerduta;
6. Bahwa benar dan diakui oleh Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan *a quo* telah menerima uang/ dana pencairan fasilitas kredit dari Tergugat, sehingga secara hukum Penggugat selaku debitur berkewajiban untuk melaksanakan pembayaran angsuran pada Tergugat selaku kreditur sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit berikut jadwal angsuran yang telah ditandatanganinya beserta perubahan-perubahannya;
7. Bahwa akta yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sebagai dasar pembebanan jaminan adalah merupakan akta-akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna, dan akta-akta tersebut adalah sah dan mengikat menurut hukum, sesuai Pasal 1338 dan 1870 KUHPerduta. Sebelum ditandatangani Penggugat sebagai pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum tentunya sudah meneliti, membaca dan memahami isi dari akta-akta yang akan ditandatanganinya. Dengan demikian maka Tergugat

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan No. 562/Pdt/2017/PT SMG



adalah selaku kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*", yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingannya menurut hukum;

8. Bahwaposita Penggugat pada Point 4 gugatan *a quo* yang antara lain intinya menyatakan "*Penggugat telah mengangsur sebanyak 12 (dua belas) angsuran* adalah sudah merupakan kewajiban hukum dari Penggugat selaku Debitur sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit berikut perubahan dari padanya yang dipertegas dalam jadwal angsuran hutang dimana Penggugat secara hukum HARUSLAH melakukan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Tergugat selaku Kreditur secara penuh, tepat waktu dan berkelanjutan yang mana jika tidak dilaksanakan maka Penggugat secara hukum saat itulah dianggap telah lalai "*wanprestasi*" dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat;
9. Bahwa kiranya haruslah dipahami dan dimengerti oleh Penggugat jika angsuran kewajiban hutang yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat pada tiap bulannya sebesar Rp10.666.666,94 adalah terinci dari komponen pokok dan bunga yang terhadapnya tidaklah dapat dikurangi atau dikurangkan langsung dengan kewajiban pokok Penggugat selaku debitur saat ini;
10. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil argumentasi Penggugat sebagaimana pada Point 5 sampai dengan 8 posita gugatan *a quo*;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Point 9 sampai dengan 10 posita gugatana *quo*, karena faktanya seiring waktu berjalannya periode kredit/ waktu, tidak terbantahkan jika Penggugat sebagai debitur telah mengalami ketidak lancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/ atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (*wanprestasi*), sehingga Tergugat memberikan surat peringatan kepada Penggugat yaitu:
 - a. Surat Peringatan I No. 003/SP I/2748/0517 tanggal 03 Mei 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. 005/SP II/2748/0717 tanggal 05 Juli 2017;Namun ternyata dengan alasan usahanya sedang turun, Penggugat tidak melakukan pembayaran tunggakan atas angsuran kreditnya tersebut. Atas fakta tersebut, maka jelas terbukti bahwa Penggugat telah cidera janji (*wanprestasi*) terhadap isi/ ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
12. Bahwa oleh karena Penggugat selaku debitur telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) dan telah melanggar ketentuan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Pasal 8 mengenai Peristiwa Kelalaian yang telah



ditandatanganinya serta berdasarkan pula pada Pasal 1238 KUHPerdata, yang menyatakan:

“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;”

maka kepada Tergugat diberi hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang diberikan melalui saluran hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yang hasilnya akan dipergunakan untuk membayar hutang Penggugat kepada Tergugat;

13. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 34 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Jo. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 11/2/PBI/2009, yang menyatakan:

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a) terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo;
- b) tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aktiva Produktif jatuh tempo; atau
- c) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Jo. UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6, yang menegaskan bahwa:

“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;”

Jo Penjelasan Pasal 6, yang menegaskan bahwa:

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan 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 lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan No. 562/Pdt/2017/PT SMG



penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”;

Jo Pasal 11 Ayat 2 huruf e, yang menegaskan bahwa:

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;”

Jo Pasal 20 Ayat (1), yang menegaskan bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

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

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 2 Angka 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang membebani Obyek Sengketa, yang menyatakan:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (in casu Tergugat) selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Penggugat): a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, f) maupun melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu Tergugat) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji;

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat sebagaimana posita gugatan Point 11 sampai dengan 12 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan



mengirimkan Surat Peringatan I, justru tindakan Tergugat mengirimkan Surat Peringatan adalah sebagai bentuk pembinaan dan ditujukan demi kebaikan Penggugat sendiri agar terhindar dari kewajiban hutang yang semakin besar atau membengkak karena adanya beban bunga dan atau denda/ penalty yang akan semakin bertambah sehubungan dengan menunggaknya kredit Penggugat kepada Tergugat ;

15. Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil dan permohonan Penggugat sebagaimana Point 13 posita gugatana *quo* yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena Penggugat tidak ada menderita kerugian sebagaimana yang didalilkan Penggugat justru Tergugat-lah yang dirugikan oleh karena Penggugat tidak memenuhi pembayaran kewajiban sebagaimana yang telah disepakati, dan saat ini Tergugat belum menerima pembayaran pelunasan atas fasilitas kredit (pinjaman) yang diberikan, oleh karena belum terlaksananya lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa;
16. Bahwa jika memang Penggugat beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat, seharusnya Penggugat berusaha menyelesaikan kewajiban hutangnya pada Tergugat;
17. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan/ atau kepentingan-kepentingan Tergugat selaku pihak kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*", terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*" maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (*niet onvankelijk verklaard*);
18. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini;
Berdasarkan kepada uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
 2. Menyatakan Penggugat telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat;



3. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: 0000317/PK/02748/0100/0216 tertanggal 16 Februari 2016, sebagaimana Legalisasi Nomor: 8219 tanggal 16 Februari 2016 yang ditandatangani Para Pihak dihadapan Erny Ratmawanti Sarjana Hukum, Notaris di Karanganyar, Penggugat telah menerima Fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
4. Menyatakan Hak Tanggungan yang dibebani pada Obyek Sengketa, yaitu berupa:
 - a. sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 791/Ds. Kalijirak sebagaimana tercatat dalam Surat Ukur No. 8611/HM/1989 tertanggal 19 September 1989 seluas 992 M² yang terletak di Ds. Kalijirak, Kec. Tasikmadu, Kab. Karanganyar, Jawa Tengah tercatat an. Nur Renggani (Penggugat) yang terhadapnya telah dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 40/2016 tanggal 11 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Erny Ratmawanti, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Karanganyar, telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 01861/2016 tertanggal 4 April 2016 sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - b. sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2479/Ds. Kalijirak sebagaimana tercatat dalam Surat Ukur No. 01043/Kalijirak/2007 tertanggal 12 Februari 2007 seluas 500 M² yang terletak di Ds. Kalijirak, Kec. Tasikmadu, Kab. Karanganyar, Jawa Tengah tercatat an. Slamet Widodo (Suami Penggugat) yang terhadapnya telah dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 55/2016 tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Erny Ratmawanti, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Karanganyar, telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 02036/2016 tertanggal 14 April 2016 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;
ATAU:
Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);
Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 17 Oktober 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp521.000,00 (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tentang isi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/ PN Krg tanggal 17 Oktober 2017 tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg jo. Nomor 14/2017 A, yang ditanda tangani oleh Ratih Dewanti, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar pada hari Selasa, tanggal 31 Oktober 2017, yang menerangkan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 17 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 Nopember 2017 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg jo. Nomor 14/2017 A;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg jo. Nomor 14/2017 A telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2017;
- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Nopember 2017;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa karena permohonan banding Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu maupun menurut tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam permohonan bandingnya Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding sehingga tidak dapat diketahui apa alasan dan keberatan Pembanding dalam permohonan bandingnya, demikian pula Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan



kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 17 Oktober 2017, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara lengkap dan benar berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan dan jawaban dimana pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut ternyata sudah tepat dan benar yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sehingga pertimbangan Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 17 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan/ banding serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 17 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Jum'at, tanggal 19 Januari 2018 dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim yang terdiri dari **Suhardjono, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua, **Sri Wahyuni, S.H., M.H.** dan **Dwi Prasetyanto, S.H.** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 8 Februari 2018** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota di atas, dengan dibantu oleh **Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

Ttd.

Suhardjono, S.H., M.H.

Ttd.

Dwi Prasetyanto, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H.

Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan.....: Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 5.000,00
- Pemberkasan.....: Rp139.000,00

J u m l a h: Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).