



PUTUSAN

Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Mgg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Magelang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Tn. Masduki Zen**, bertempat tinggal di Dusun Digul RT 016 RW 009, Kelurahan/Desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, sebagai **Penggugat I**;
- 2. Ny. Erni Srihardini**, bertempat tinggal di Dusun Digul RT 016 RW 009, Kelurahan/Desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

- 1. PT Bank Rakyat Indonesia, Persero Tbk**, berkedudukan di jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46, Jakarta Pusat Cq PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Shopping Centre Magelang yang beralamat di Komplek pertokoan Shopping Centre Ruko No. 1-2, Magelang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D, Lamper Lor, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Mgg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 1 Oktober 2018 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Mgg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat sebagai debitur telah menandatangani perjanjian kredit modal kerja dengan dua fasilitas kredit dengan total pinjaman Rp.600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

a) Kredit Modal Kerja dalam bentuk rekening koran dengan nilai kredit Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan akta notariil perjanjian kredit nomor 39 tanggal 28 Januari 2015 atas perjanjian tersebut penggugat mendapatkan perpanjangan dan penambahan kredit (suplesi) sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) sehingga total pinjaman penggugat (Debite) sebesar Rp.400.000.000 (Empa Ratus Juta Rupiah).

b) Disamping kredit modal kerja (KMK), Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dalam bentuk rekening koran sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Dan pinjaman tersebut untuk pembiayaan persediaan dan usaha perdagangan sepeda motor bekas

2. Bahwa penggugat (Debitur) menggunakan jaminan antara lain :

- SHM No.1874 yang terletak di desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur tanggal 24 oktober 2005, No 818/2005 Luas 159 m2 (Seratus lima puluh sembilan persegi) dengan Pemegang hak Masduki Zen / Penggugat I yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang.

- SHM nomor 1851 yang terletak di desa Pirikan, Kecamatan Secang Kabupaten Magelang Propinsi Jawa Tengah, surat ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Oktober 2005, No.792/2005 Luas 183 m2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi)

- a) Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 04416/2016 17 Oktober 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No.. 110/2016 tanggal 5 Oktober 2016
- b) Hak Tanggungan Peringkat II Nomor : 02978/2016 tanggal 11 juli 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor : 74/2016 20 juni 2016. Selanjutnya mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa.

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan diatas maka para penggugat sebagai Debitur beritikad baik dan kooperatif menyampaikan mengalami kesulitan keuangan (Bangkrut) dan usahanya kurang lancar sehingga untuk pelunasan kekurangan hutang pokok sebesar Rp.476.261.058 (Empat ratus Tujuh Puluh Enam Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Lima Puluh Delapan Rupiah) dengan jalan mohon agar diberikan menjual aset tanah Obyek Sengketa Secara Mandiri dan memohon dihapuskan bunga dan denda.

4. Bahwa penggugat telah mengakui melakukan wanprestasi terhadap tergugat.

Sebab-sebab melakukan wanprestasi karena bisnis bangkrut :

5. Bahwa terhadap gugatan ini penggugat memohon kepada majelis hakim yang mulia agar mengabulkan penggugat untuk menjual obyek secara mandiri.

6. Bahwa dengan menjual obyek secara mandiri diharapkan adanya sisa penjualan itu sesuai dengan ketentuan undang-undang hak tanggungan penggugat bisa memulai usaha yang baru.

7. Bahwa apabila obyek jaminan ini menjual tergugat secara lelang di muka umum dikhawatirkan tidak adanya keadilan hukum bagi penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang cq Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Mgg

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)



perkara ini, untuk memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Tergugat satu untuk menerima penjualan obyek secara mandiri dan tidak menerima, memproses atau menunda/ ditangguhkan permintaan tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap obyek sengketa perkara ini.
2. Menyatakan turut tergugat dua untuk tidak melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa ini sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan atau sita penyesuaian atas obyek sengketa.
3. Menyatakan bahwa :
 - SHM NO.1874 yang terletak di desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dengan surat ukur tanggal 24 Oktober 2005, No.818/2005 Luas 159 m² (Seratus Lima Puluh Sembilan Meter Persegi) dengan pemegang hak Masduki Zen/ Penggugat I, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang.
 - SHM No.1851 yang terletak di desa Pirikan, Kecamatan Secang Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dengan surat ukur tanggal 22 Oktober 2005 No. 792/2005 Luas 183 m² (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) dengan pemegang hak Masduki Zen/ Penggugat I yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang.Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa.
4. Menyatakan tergugat I dan tergugat II agar mendukung /memperbolehkan menjual obyek secara mandiri.



5. Menyatakan para penggugat selaku debitur yang beritikad baik dan kooperatif maka berhak mendapatkan restrukturisasi pembayaran hutang kepada tergugat selaku kreditur dengan melunasi kekurangan pembayaran hutang pokok sebesar Rp.476.261.058 (Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Lima Puluh Delapan Rupiah) dengan jalan menjual obyek sengketa secara mandiri.
6. Menyatakan dan menetapkan penggugat I (Masduki Zen) adalah pemilik secara hukum obyek sengketa.
7. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan para penggugat.
8. Meminta tergugat untuk menghapus bunga dan denda kepada para penggugat.
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum, banding maupun kasasi dan tergugat.
10. Meminta tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
11. Meminta tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat II hadir di persidangan dalam kedudukan atas nama dirinya sendiri dan sekaligus sebagai kuasa dari Penggugat I berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor: 02/SKKI/2018 tertanggal 9 Nopember 2018, demikian juga pihak Tergugat I telah hadir di persidangan, sementara Tergugat II maupun kuasanya tidak hadir;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Januari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Mencermati inti permasalahan dalam gugatan Para Penggugat yang terdaftar di register Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 1 Oktober 2018 adalah mengenai permintaan Para Penggugat untuk dapat melakukan penjualan agunan Para Penggugat pada Tergugat I secara mandiri berupa tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1851/Pirikan atas nama Masduki Zen dan SHM No. 1874/Pirikan atas nama Masduki Zen (selanjutnya disebut **obyek sengketa**).
2. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan dengan mencantumkan tuntutan provisi yang pada intinya meminta Tergugat I untuk menerima permintaan Para Penggugat untuk melakukan penjualan obyek sengketa secara mandiri atau menunda pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).
Tergugat I secara tegas menolak tuntutan provisi Para Penggugat yang demikian.
3. Bahwa Dalam hal ini dapat Tergugat I tegaskan bahwa dalam perjanjian kredit berikut perubahannya telah diatur mengenai mekanisme pembayaran kredit, apabila Para Penggugat selaku debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran kredit sesuai dengan ketentuan (wanprestasi),

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Mgg



maka Tergugat I dapat melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Segala proses pemberian kredit sampai dengan upaya penyelesaian kredit bermasalah Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Bahwa Selanjutnya berdasarkan Putusan MARI Nomor 1070 K/Sip/1972 Tanggal 7 Mei 1973 terhadap permohonan provisi hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschil*) tidak dapat diterima.
5. Bahwa Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang yang Mulia menolak permohonan putusan provisi yang diajukan Para Penggugat.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
3. Bahwa Dari sekian banyak uraian gugatan Para Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil- dalil tersebut **DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.**
4. Bahwa dalil-dalil yang Para Penggugat sampaikan dalam perkara aquo tidaklah jauh berbeda dengan dalil-dalil yang Para Penggugat sampaikan melalui gugatannya di Pengadilan Negeri Magelang No. Perkara : 38/Pdt.G/2018/PN/Mgg yang telah mendapatkan putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Semarang



No.293/Pdt/2018.PT.Smg., dimana Para Penggugat mengajukan Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut.

Selanjutnya pada tanggal 2 Oktober 2018, Para Penggugat membuat Pernyataan Pencabutan Permohonan Kasasi di Pengadilan Negeri Magelang, dengan demikian maka atas Putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 38/Pdt.G/2018/PN/Mgg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.293/Pdt/2018.PT.Smg. telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht).

Dengan pengajuan gugatan aquo jelas terlihat bahwa Para Penggugat hanyalah mengulur-ulur waktu dan menghambat serta menghalang-halangi upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh Tergugat I.

5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan kembali duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa Para Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah menikmati 2 (dua) fasilitas kredit dengan total pokok pinjaman sebesar Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dengan rincian sebagaimana berikut :
 - a) Kredit Modal Kerja (KMK) dalam bentuk rekening koran dengan maksimum Credit Overeenkomst (CO) tetap sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Akta Notariil Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 28 Januari 2015. Atas perjanjian tersebut, Penggugat telah mendapatkan perpanjangan dan penambahan kredit (suplesi) sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)



sehingga total pinjaman Debitur (Penggugat bersama-sama Istrinya) sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sebagaimana diatur dalam Akta Notariil Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 19 tanggal 21 Agustus 2015.

b) KMK dalam bentuk Rekening Koran dengan maksimum CO (Crediet Overenkomst) Munurun Anuitas sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Akta Notariil Nomor 40 tanggal 28 Januari 2015.

Hubungan hukum hutang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I beserta besaran hutang Para Penggugat tersebut diakui sendiri pula oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 1. Dengan demikian Para Penggugat seharusnya juga mengerti kewajiban yang harus dilakukan oleh Para Penggugat selaku debitur dan konsekuensi bagi Para Penggugat apabila debitur wanprestasi atas perjanjian kredit berikut perubahannya yang telah dibuat dengan Tergugat I.

7. Bahwa ternyata dalam perjalanannya Para Penggugat selaku debtitur mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya, dan atas hal tersebut Tergugat I dengan itikad baik telah membantu Para Penggugat untuk melakukan restrukturisasi atas kredit Para Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana :

- Akta Notariil Addendum Restrukturisasi Kredit No. 19 tanggal 24 Agustus 2016.
- Akta Notariil Addendum Restrukturisasi Kredit No. 18 tanggal 24 Agustus 2016.

Adapun terhadap kredit Para Penggugat tersebut dilakukan restrukturisasi kredit dengan mekanisme diantaranya :



- Penurunan suku bunga
- Penjadwalan ulang pembayaran kredit
- Perpanjangan jangka waktu kredit

Kepada Para Penggugat telah pernah diberikan restrukturisasi kredit sebanyak 2 kali namun Para Penggugat tidak juga dapat melakukan pembayaran angsuran kredit. Dengan demikian permintaan Para Penggugat angka 5 petitum gugatannya patut untuk ditolak.

8. Bahwa Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut, Para Penggugat telah menyerahkan jaminan kredit berupa :

a. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1851/Pirikan tercatat atas nama pemegang Hak Masduki Zen terletak di Desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang. Atas SHM tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat I yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 02978/2016 tanggal 11 Juli 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No : 74/2016 tanggal 20 Juni 2016.

b. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1874/Pirikan tercatat atas nama pemegang Hak Masduki Zen terletak di Desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang. Atas SHM tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana berikut :

1) Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 02978/2016 tanggal 11 Juli 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No : 74/2016 tanggal 20 Juni 2016.



2) Hak Tanggungan Peringkat II Nomor : 04416/2016 tanggal 17 Oktober 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No : 110/2016 tanggal 5 Oktober 2016.

Pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan sendiri oleh pemilik agunan yaitu Masduki Zen (Penggugat I), dengan persetujuan Istrinya (Penggugat II) sehingga Para Penggugat telah mengetahui konsekuensi akibat dijadikannya agunan obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang. Hal tersebut telah diakui sendiri oleh Para Penggugat sebagaimana posita gugatannya angka 2.

Dijadikannya objek sengketa tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat I dengan dibebani Hak Tanggungan, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (**Parate Eksekusi**) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (**Fiat Eksekusi**) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur **cidera janji**.

Dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut maka terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

9. Bahwa Perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan agunan tersebut telah dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris/PPAT, artinya sebelum Para Pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris/PPAT sehingga Para Pihak telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam



perjanjian-perjanjian tersebut. Selain itu Akta otentik merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya.

Perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan agunan tersebut telah dibuat secara sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara dan karenanya berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPerdara).

10. Bahwa walaupun telah dilakukan restrukturisasi kredit, Para Penggugat selaku debitur tetap **tidak dapat memenuhi kewajibannya** untuk mengangsur pinjaman secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian restrukturisasi kredit baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya (**cidera janji/wanprestasi**).

Ketidakmampuan debitur mengangsur pinjaman secara tertib sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya membuat fasilitas kredit atas nama debitur tersebut di atas akhirnya **menjadi menunggak**.

Terhadap cidera janji/wanprestasinya yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah beberapa kali melakukan penagihan kepada Para Penggugat, namun Para Penggugat tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan kesepakatan dan Para Penggugat juga tidak kunjung memberikan bukti konkret akan melakukan pembayaran dan pelunasan terhadap hutang debitur pada Tergugat I.

Selanjutnya, atas cidera janji/wanprestasinya debitur tersebut, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan **demi hukum** sesuai Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 butir 6 APHT di atas **berhak** untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa. Namun demikian, walaupun Tergugat I telah memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak



tanggungan, Tergugat I tidak lantas melaksanakan haknya tersebut melainkan berupaya untuk melakukan penagihan dengan memberikan surat-surat Peringatan kepada Penggugat I sebagai berikut :

- a. Surat No. B.1524-VIII/KCP/ADK/12/2016 tanggal 2 Desember 2016 Perihal Surat Peringatan I (Kesatu)
- b. Surat No. B.036-KCP/VII/ADK/03/2017 tanggal 23 Maret 2017 perihal Surat Peringatan Ke II.
- c. Surat No. B. 038-KCP/VII/ADL/04/2017 tanggal 12 April 2017 perihal Surat Peringatan Ke III.

dimana disetiap surat peringatan tersebut telah dijelaskan kewajiban debitur, namun nyata-nyata niat baik Tergugat I tidak mendapat tanggapan yang baik dari debitur dan tidak ada upaya nyata dari debitur untuk melunasi pinjamannya.

11. Bahwa telah diberikan waktu yang cukup panjang kepada debitur untuk mengupayakan sendiri penyelesaian terhadap kreditnya, namun debitur tidak kunjung melakukan pelunasan atas kreditnya. Dengan demikian, terbukti nyata-nyata debitur telah melakukan wanprestasi.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

- a. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
- b. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
- c. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat



dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi debitur sampai saat ini adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.

Bahwa dalam posita gugatannya angka 4, jelas Para Penggugat telah mengakui bahwa Para Penggugat melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit berikut perubahannya yang dibuat dengan Tergugat I.

12. Bahwa mengingat tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari debitur untuk memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I, dan telah cukup waktu yang diberikan oleh Tergugat I kepada debitur untuk menyelesaikan pinjamannya, maka dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Tergugat I meminta bantuan kepada Turut Tergugat II untuk melakukan penjualan lelang atas SHM agunan kredit (obyek sengketa) tersebut.

Hal tersebut sudah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) jo. Pasal 2 butir 6 APHT, yang menyatakan bahwa :

Pasal 6 UUHT :

“ Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “.

Pasal 2 butir 6 APHT :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu



kuasa, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertama:

1. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,
4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan
6. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperkukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.

Konsekuensi yuridis atas dijadikannya agunan kredit sebagai jaminan hutang debitor pada Tergugat I, berarti bahwa **dalam hal debitor wanprestasi maka Tergugat I berhak melakukan lelang dan mengambi pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut.**

13. Bahwa Setelah melalui tahapan dan proses lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka dengan bantuan KPKNL Semarang (Turut Tergugat II) telah dilaksanakan lelang terhadap agunan kredit sebanyak 2 (dua) kali pada tanggal 8 September 2017 dan 8 Desember 2017 dengan hasil tidak laku terjual lelang.
14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita angka 3, 5, 6 dan 7 dan petitum angka 4 karena



tidak berdasar hukum.

Jelas dalam perjanjian kredit berikut perubahannya, telah diatur mengenai syarat dan ketentuan kredit, dimana Para Penggugat selaku debitur harus melakukan pembayaran angsuran sebagaimana yang telah diperjanjikan. Apabila Para Penggugat tidak melakukan pembayaran kredit sebagaimana ketentuan, maka Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dan Tergugat I memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

Permohonan Para Penggugat untuk melakukan penjualan agunan secara mandiri tanpa batas waktu yang jelas tentu saja tidak dapat dikabulkan oleh Tergugat I. Dana kredit yang dinikmati oleh Para Penggugat berasal dari dana simpanan nasabah-nasabah Tergugat I yang diberikan bunga simpanan setiap bulannya. Selain itu Tergugat I juga harus menanggung biaya Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif, dimana Tergugat I harus menyediakan cadangan dana atas kredit bermasalah Para Penggugat yang jumlahnya akan semakin besar seiring tidak diselesaikannya kredit bermasalah Para Penggugat. Tentu saja hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi Tergugat I yang mempengaruhi dan membebani laba rugi Tergugat I.

Dengan tidak dibayarnya kredit Para Penggugat kepada Tergugat I dalam waktu yang lama maka biaya-biaya yang ditanggung oleh Tergugat I akan semakin banyak yang tentu saja akan merugikan Tergugat I.

Dengan demikian permohonan Para Penggugat yang demikian tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat I, dan atas dalil-dalil Para Penggugat yang demikian patut untuk ditolak dan dikesampingkan.

- 15.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum primair gugatan Para Penggugat angka 2 yang memohonkan untuk dapat



dilakukan sita persamaan/sita penyesuaian atas obyek sengketa. Penggugat I sebagai pihak pemilik yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan obyek sengketa tidak perlu untuk meminta sita persamaan, sehingga tidak ada alasan maupun dasar hukum bagi Para Penggugat untuk meminta sita persamaan.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Para Penggugat angka 9 gugatannya yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari pihak manapun.

Petitum Para Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Para Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi. Tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi apapun, sehingga seluruh petitum Para Penggugat yang



meminta agar dinyatakan sah dan berharga sita persamaan dan sita penyesuaian, dinyatakan boleh melakukan penjualan obyek sengketa secara mandiri, meminta untuk dilakukan restrukturisasi kredit, menghapus bunga dan denda Para Penggugat, serta petitum-petitum selebihnya, seharusnya patut untuk dikesampingkan karena tidak berdasar hukum.

Selanjutnya mengingat seluruh proses perjanjian kredit, pengikatan agunan serta lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat I selaku kreditur yang beriktikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya.

M a k a : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Para Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 11 Februari 2019 dan kemudian untuk menanggapi replik Para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan duplik pada persidangan tanggal 18 Februari 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya masing-masing, baik Para Penggugat maupun Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam provisi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tergugat satu untuk menerima penjualan obyek secara mandiri dan tidak menerima, memproses atau menunda/ ditangguhkan permintaan tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap obyek sengketa perkara ini.
2. Menyatakan turut tergugat dua untuk tidak melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa ini sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat dalam provisi tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Dalam hal ini dapat Tergugat I tegaskan bahwa dalam perjanjian kredit berikut perubahannya telah diatur mengenai mekanisme pembayaran kredit, apabila Para Penggugat selaku debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran kredit sesuai dengan ketentuan (wanprestasi), maka Tergugat I dapat melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Segala proses pemberian kredit sampai dengan upaya penyelesaian kredit bermasalah Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Selanjutnya berdasarkan Putusan MARI Nomor 1070 K/Sip/1972 Tanggal 7 Mei 1973 terhadap permohonan provisi hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan,



tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschil*) tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat dalam Provisi tersebut, Pengadilan berpendapat sebagai berikut:

Menimbang:

1. bahwa Pengadilan sependapat dengan jawaban Tergugat berdasarkan Putusan MARI Nomor 1070 K/Sip/1972 Tanggal 7 Mei 1973 gugatan provisi hanyalah suatu gugatan untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan karenanya tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschil*) tidak dapat diterima;
2. bahwa meskipun demikian, dalam perkara a quo Pengadilan berpendapat gugatan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat masih dapat dikualifikasikan sebagai gugatan provisi karena apa yang diminta oleh Para Penggugat dalam gugatan pokok perkara adalah agar Para Penggugat dapat menjual sendiri benda yang menjadi jaminan hutang penggugat sehingga dengan adanya gugatan provisi itu Penggugat hendak memastikan bahwa apabila gugatannya dikabulkan oleh Pengadilan menjadi sebuah putusan, objek dari gugatan itu tidak hilang dan putusan dapat dilaksanakan;
3. bahwa oleh karena itu Pengadilan berpendapat gugatan provisi Para Penggugat adalah bentuk dari tindakan-tindakan sementara yang bertujuan agar ketika gugatan Penggugat dikabulkan oleh Pengadilan, Para Penggugat memperoleh jaminan putusannya dapat dilaksanakan tanpa kendala;
4. bahwa walaupun demikian, Pengadilan sependapat dengan Tergugat I bahwa melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan ketika nyata-nyata debitur telah melakukan cedera janji atau wanprestasi adalah hak dari seorang kreditur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak



Tanggung) sehingga oleh karena itu gugatan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat itu secara nyata bertentangan dengan hukum;

5. bahwa oleh karena gugatan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat itu secara nyata bertentangan dengan hukum, maka gugatan Para Penggugat dalam provisi harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan Para Penggugat agar diperbolehkan untuk menjual objek sengketa secara mandiri sehingga dengan hasil penjualan tersebut Para Penggugat akan melunasi sisa hutang pokok Para Penggugat kepada Tergugat I disertai tuntutan agar Para Penggugat dibebaskan dari Bunga dan denda atas hutangnya dikarenakan Para Penggugat adalah kreditur beriktikad baik yang belum bisa melunasi hutang disebabkan kegagalan usahanya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kredit dimana Para Penggugat duduk sebagai debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur;
2. Bahwa melalui perjanjian kredit tersebut, Para Penggugat memperoleh kredit dari Tergugat I dengan total sebesar Rp.600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kredit Modal Kerja dalam bentuk rekening koran dengan nilai kredit Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan akta notariil perjanjian kredit nomor 39 tanggal 28 Januari 2015 dan atas perjanjian tersebut Para Penggugat mendapatkan perpanjangan dan penambahan kredit (suplesi) sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) sehingga total pinjaman Para Penggugat sebesar Rp.400.000.000 (Empa Ratus Juta Rupiah).



b. Disamping kredit modal kerja (KMK), Para Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dalam bentuk rekening koran sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Dan pinjaman tersebut untuk pembiayaan persediaan dan usaha perdagangan sepeda motor bekas

3. Bahwa atas kredit yang diperolehnya melalui perjanjian KMK itu Para Penggugat sebagai Debitur memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa:

a. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1851/Pirikan tercatat atas nama pemegang Hak Masduki Zen terletak di Desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang. Atas SHM tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat I yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor: 02978/2016 tanggal 11 Juli 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No : 74/2016 tanggal 20 Juni 2016.

b. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1874/Pirikan tercatat atas nama pemegang Hak Masduki Zen terletak di Desa Pirikan, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang. Atas SHM tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana berikut :

1) Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 02978/2016 tanggal 11 Juli 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No : 74/2016 tanggal 20 Juni 2016.

2) Hak Tanggungan Peringkat II Nomor : 04416/2016 tanggal 17 Oktober 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No : 110/2016 tanggal 5 Oktober 2016.

4. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut, Para Penggugat telah mengakui melakukan wanprestasi terhadap Tergugat;



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

1. apakah Para Penggugat diperbolehkan untuk menjual objek sengketa secara mandiri?
2. apakah Para Penggugat berhak dinyatakan sebagai debitur beriktikad baik agar mendapatkan restrukturisasi hutang sehingga Para Penggugat dibebaskan dari Bunga dan denda atas hutangnya serta hanya berkewajiban untuk membayar sisa hutang pokok?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

1. bagaimanakah hukum dari penjualan terhadap benda yang menjadi objek hak tanggungan apabila debitur secara nyata telah melakukan wanprestasi?;
2. Apakah bukti-bukti bahwa Para Penggugat adalah Debitur beriktikad baik?;

Menimbang, terhadap dua persoalan hukum (question of laws) diatas, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan persoalan pertama sebagai berikut:

Ad.1 hukum dari penjualan terhadap benda yang menjadi objek hak tanggungan apabila debitur secara nyata telah melakukan wanprestasi

Menimbang:

1. bahwa segala sesuatu yang berkenaan dengan hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan);
2. bahwa oleh karena itu persoalan yang muncul dalam perkara a quo yang berkenaan dengan hak tanggungan harus berdasar kepada aturan yang ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan;
3. bahwa berkenaan dengan adanya wanprestasi atau cidera janji, Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur 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;

4. bahwa selain itu Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur juga Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dengan ketentuan hal tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

5. bahwa selanjutnya Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan batal demi hukum;

6. bahwa selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa satu-satunya jalan yang dapat menghindarkan objek hak tanggungan dari dijual melalui pelelangan umum ketika debitur wanprestasi adalah dengan cara debitur melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan;

7. bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka terang dan nyata jika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka penjualan atas objek hak tanggungan menurut hukum hanya boleh dilakukan melalui pelelangan umum sesuai hukum yang berlaku dan penjualan secara dibawah tanganpun hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan setelah melalui pengumuman pelelangan umum yang dilakukan dalam jangka waktu tertentu dan



penjualan terhadap hak tanggungan yang menyimpangi ketentuan-ketentuan tersebut adalah batal demi hukum;

8. bahwa yang dimaksud pelelangan umum sendiri adalah openbare verkoping sebagaimana diatur Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang;

9. bahwa alasan dari penjualan objek hak tanggungan harus melalui pelelangan adalah sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu dengan cara pelelangan umum diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan sehingga kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;

10. bahwa selain itu dengan pelelangan umum yang didalamnya terdapat prosedur pengumuman lelang maka hal tersebut dapat melindungi pihak-pihak berkepentingan lainnya seperti pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditor lainnya dari kerugian yang mungkin ditimbulkan jika penjualan itu dilakukan tidak secara terbuka sebagaimana yang terjadi dalam pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka diperoleh jawaban bahwa **hukum dari penjualan terhadap benda yang menjadi objek hak tanggungan apabila debitur secara nyata telah melakukan wanprestasi hanya dapat dilakukan melalui pelelangan umum** sehingga oleh karena itu secara terang dan nyata jika gugatan Para Penggugat untuk diperbolehkan untuk menjual objek sengketa yang merupakan



objek hak tanggungan secara mandiri adalah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa selain itu dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa alasan agar dapat menjual objek hak tanggungan secara mandiri karena Para Penggugat mengharapkan adanya sisa penjualan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang hak tanggungan dan karenanya Para Penggugat bisa memulai usaha yang baru, sesungguhnya sudah diakomodir melalui pelelangan umum karena terhadap hasil pelelangan umum itu setelah dibayarkan terhadap hutang dan biaya lelang jika terdapat sisa maka hal itu akan diterima oleh pihak Para Penggugat selaku pemberi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat untuk diperbolehkan menjual objek sengketa yang merupakan objek hak tanggungan secara mandiri adalah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan alasan Para Penggugat untuk mengajukan gugatan yang demikian sudah diakomodir dalam pelelangan umum, maka tidak ada alasan bagi Pengadilan untuk mempertimbangkan gugatan Para Penggugat lebih lanjut meskipun Para Penggugat untuk gugatan tersebut telah mengajukan bukti-bukti sebab dengan gugatan Para Penggugat yang bertentangan dengan hukum tersebut, maka segala pembuktian yang dilakukan Para Penggugat untuk gugatannya yang demikian harus dikesampingkan sehingga karenanya pula gugatan Para Penggugat untuk diperbolehkan menjual objek sengketa yang merupakan objek hak tanggungan secara mandiri tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan persoalan kedua yang timbul dari gugatan Para Penggugat yaitu bahwa Para Penggugat adalah debitur beriktikad baik;

Ad.2 Iktikad Baik Penggugat

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat telah mendalilkan dirinya sebagai Debitur beriktikad baik, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa:



1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1851/Pirikan atas nama Lis Suharti, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P2-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1874/Pirikan atas nama Masduki Zen, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P2-2**;
3. Fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2017/PN Mgg, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P2-3**
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Masduki Zen NIK : 3308201806820002 tertanggal 25 Juni 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P2-4**;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Erni Srihardini NIK : 3308185662840004 tertanggal 25 Juni 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda tanda P2-5**;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Penggugat terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2017/PN Mgg, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P2-6**;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Gugatan Kuasa Penggugat terhadap Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2017/PN Mgg, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P2-7**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut diatas, Pengadilan berpendapat tidak ada satu pun dari bukti-bukti Para Penggugat tersebut yang relevan untuk membuktikan dalil Para Penggugat bahwa Para Penggugat adalah debitur yang beriktikad baik bahkan dengan adanya bukti P2-3 yang diajukan Para Penggugat sendiri tampak Penggugat telah berupaya untuk menghalangi Tergugat I untuk dapat melaksanakan haknya sebagai kreditur pada saat Para Penggugat sendiri mengakui secara nyata bahwa telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dari Tergugat I di persidangan telah diajukan bukti sebagai berikut:



1. Fotokopi Akta Notariil Perjanjian Kredit No. 39 tanggal 28 Januari 2015., yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-1**;
2. Akta Notariil Addendum Restrukturisasi Kredit No. 18 tanggal 24 Agustus 2016. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-2**
3. Fotokopi Akta Notariil Perjanjian Kredit No. 40 tanggal 28 Januari 2015 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-3**
4. Akta Notariil Addendum Restrukturisasi Kredit No. 18 tanggal 24 Agustus 2016. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-4**
5. Fotokopi Akta Notariil Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No. 19 tanggal 21 Agustus 2015. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-5**;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1851/Pirikan atas nama Masduki Zen tanda T1-6
7. Fotokopi SHM No. 1874/Pirikan atas nama Masduki Zen. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-7**
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02978/2016 tanggal 11 Juli 2016 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 74/2016 tanggal 20 Juni 2016 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-8**
9. Fotokopi SHT No. 04416/2016 tanggal 17 Oktober 2016 berdasarkan APHT No. 110/2016 tanggal 5 Oktober 2016. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-9**
10. Surat No. B.1524-VII/KCP/ADK/12/2016 tanggal 2 Desember 2016 perihal Surat Peringatan I (Kesatu) yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-10**
11. Fotokopi Surat No. B.036-KCP/VII/ADK/03/2017 tanggal 23 Maret 2017 perihal Surat Peringatan ke II. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-11**
12. Fotokopi Surat No. B.038-KCP/VII/ADK/04/2017 tanggal 12 April 2017 perihal Surat Peringatan ke III. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-12**



13. Fotokopi Risalah Lelang No. 2143/37/2017 tanggal 08 Desember 2017 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-13**

14. Fotokopi Rekening Koran Para Penggugat selaku debitur. yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda T1-14**

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I tersebut diberi tanda T1-2 dan T1-4, Pengadilan malah memperoleh persangkaan bahwa Tergugat I telah beriktikad baik dengan memberikan kelonggaran kepada Para Penggugat yang sudah secara nyata melakukan wanprestasi dengan cara melakukan restrukturisasi atas hutang kredit dari Para Penggugat dan dari keadan itu sebaliknya adanya gugatan a quo pada akhirnya Pengadilan justru melihat adanya iktikad tidak baik dari Para Penggugat untuk menghalangi Tergugat I untuk memperoleh haknya sebagaimana yang diperjanjikan padahal Para Penggugat sendiri menyadari jika Para Penggugat sudah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu dari alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Pengadilan berpendapat Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang Para Penggugat adalah Debitur yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa dirinya adalah debitur yang beriktikad baik maka dengan sendirinya tuntutan Para Penggugat agar mendapatkan restrukturisasi hutang sehingga Para Penggugat dibebaskan dari Bunga dan denda atas hutangnya serta hanya berkewajiban untuk membayar sisa hutang pokok harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, karena hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut adalah pokok sengketa yang turut mempengaruhi keseluruhan petitum Penggugat maka dengan ditolaknya petitum-petitum yang menjadi pokok sengketa diatas maka seluruh petitum selainnya dari gugatan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 163 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai putusan ini diucapkan dihitung sejumlah Rp2.381.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang, pada hari Kamis, tanggal 11 April 2019 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Mgg tanggal 9 Januari 2019, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 15 April 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sumaryono, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh Penggugat I dan Penggugat II serta Tergugat II maupun Kuasa-kuasa dari pihak-pihak tersebut;.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maria Anita Christianti Cengga, S.H.

Yanti Agustina, S.H.

Wahyu Sudrajat, S.H., M.H.Li

Panitera Pengganti,

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Mgg



Sumaryono, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran	:	
5.....P	:	Rp2.270.000,00;
anggilan	:	
6.....A	:	Rp5.000,00;
akta Penyerahan Relas	:	
7. Leges	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.381.000,00;</u>

(dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu)