



Untuk Dinas

P U T U S A N

Nomor 508/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:

MARWIYAH, Tempat tanggal lahir, Brebes 1 Juli 1961, Agama Islam, Pekerjaan Dagang, Tempat tinggal Desa Kemiriamba RT.04 RW.01, Kecamatan Jatibarang Kabupaten Brebes, sebelumnya disebut sebagai Penggugat I selanjutnya disebut sebagai Pembanding I;

H.A.BASIR, Tempat tanggal lahir 1 Januari 1965, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Desa Kemiriamba RT.04 RW.01 Kecamatan Jatibarang Kabupaten Brebes, sebelumnya disebut sebagai Penggugat II selanjutnya disebut sebagai Pembanding II;

MUHAMMAD ZAENAL MUTTAQIEN, Tempat tanggal lahir Brebes 2 Januari 1982, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Desa Kemiriamba RT.02 RW.01 Kecamatan Jatibarang Kabupaten Brebes, sebelumnya disebut sebagai Penggugat III selanjutnya disebut sebagai Pembanding III;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan surat kuasa kepada 1. Ir. Bambang Manap Irawan, S.H., 2. Wagiman Johan, S.H., kesemuanya adalah Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada **"KANTOR HUKUM WAGIMAN JOHAN, BAMBANG MI & REKANS "ADVOKAD LEGAL CONSULTANS"** yang beralamat di Jalan Melati Nomor 14 Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Oktober 2020;

Lawan

PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk, berkedudukan di Jakarta, Cq PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk dahulu melalui cabangnya di KCP UMK Jatibarang Brebes Usaha Mikro Kecil Area Tegal, beralamat di Jalan Dr. Sutomo Nomor 24 Tegal, dalam hal ini telah memberikan surat kuasa kepada 1. Argo Wibowo, S.H., 2. F.A. Himawan Hari, S.H., 3. Dedy Setyawan, S.H., 4. Agus Poniman, S.H., 5. M. Fachmi H., S.H., 6. Meiza Fajar A., S.H., 7. Adrie Primera Nuary, S.H., 8. Dian Yustisia I., S.H., 9. A. Syaiful Muchtar Khudori, 10. Sopono, 11. Arif Nurfalah, kesemuanya adalah Karyawan pada PT. Bank BTPN Tbk, tanggal 19 Maret 2020 No SKU.034/DIR/GC/III/2020, bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama memilih domisili hukum pada PT. Bank

Halaman 1 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BTPN Tbk beralamat di Jl.Dr. Soetomo No.24 Kota Tegal, semula Tergugat I selanjutnya sebut sebagai Terbanding I;

2. **Notaris / PPAT Widyasih**, beralamat di Jalan Cemara Nomor 398 Tanjung Kecamatan Tanjung Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herman, S.H & Agus Miftah, S.H., Keduanya Advokat Konsultan Hukum pada Kantor dan Konsultan Hukum H&H, beralamat di Jalan Raya Kemurang Wetan RT.01 RW.02 Tanjung Brebes, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2020, sebelumnya disebut sebagai Terbanding II selanjutnya disebut sebagai Terbanding II;
3. **Mochamad Ali Rosidi**, Yang bertempat tinggal di Desa Pebatan Kecamatan Wanasari Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukoco, S.H., M.H., & Harnawan SM, S.H., Advokat yang berkantor di kantor Lembaga Bantuan Hukum Pengayom Selawe dan Advokat Suskoco Sachid & Patners, beralamat di Jalan Raya Desa Randusari Kecamatan Pagerbarang Kabupaten Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2020, sebelumnya disebut sebagai Tergugat III selanjutnya disebut sebagai Terbanding III;
4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal**, beralamat di Jalan Ks. Tubun Nomor 12 Kota Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Dwi Hariyanto. 2. Agus Widayat. 3. Aziz Kurniawan. 4. Fitriyadi. 5. Ratna Astuti. 6. Marsya Denny Harikusuma, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2020, sebelumnya disebut Turut Tergugat I selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I;
5. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Brebes**, Yang beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 3 Kabupaten Brebes, sebelumnya disebut Turut Tergugat II selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 03 Desember 2020 Nomor 508/Pdt/2020/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs tanggal 7 Oktober 2020;

Halaman 2 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 25 Februari 2020 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2020/Pn Bbs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Dengan ini Kami terangkan Bahwa PENGUGAT I dan II Adalah Pemilik Jaminan Tanah dan Rumah 3 (tiga) tingkat dengan Sertifikat Hak Milik No. 178 Desa Kemiriamba Kecamatan Jatibarang Kab, Brebes atas Nama MARWIYAH dengan luas 150 Meter persegi dan PENGUGAT III Adalah Pihak ke III (tiga) Anak PENGUGAT I dan ,II yang ikut menyumbang biaya dalam pembangunan Rumah tiga tingkat tersebut dan ikut dirugikan oleh TERGUGAT I. dan TERGUGAT II.
2. Bahwa sekitar tahun 2012 Penggugat diberikan Fasilitas Kredit oleh Tergugat I , dan pada hari Rabu, tanggal 28 Maret 2012 di tanda tangani dengan Perjanjian Kredit No; 0001691-SP-7373-0312, PENGUGAT I dan II mendapat fasilitas Kredit sebesar Rp. 101.000.000,- (seratus satu juta rupiah) dari TERGUGAT I dengan jangka waktu angsuran selama 60 bulan dan tiap bulannya sebesar Rp.2.693.333.00,- (dua juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dengan Jaminan Tanah dan rumah 3 (tiga) tingkat luas 150 Meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik No. 178 Desa Kemiriamba Kecamatan Jatibarang Kab, Brebes atas Nama MARWIYAH dengan ditanda tangani Akta Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), tertanggal, 02 April 2012 Nomor 69/2012 dibuat dihadapan PPAT TITIN MUTINAH. SH., M,Kn, Selanjutnya Tanah beserta bangunan Rumah disebut sebagai OBYEK SENGKETA.
3. Bahwa selanjut nya PENGUGAT I dan II mendapat fasilitas Kredit Ke II (dua) dari TERGUGAT I, setelah berjalan angsuran Perjanjian Kredit pertama berjalan selama 8 bulan, sebagaimana Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 7001839-ADDPK-7373-1012, tertanggal 11 Oktober 2012 dengan fasilitas kredit tambahan (baru) sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) jangka waktu selama 60 bulan dengan cicilan Rp. 8.000.000,-(delapan juta rupiah) dengan jaminan yang sama Sertifikat Hak Milik No. 178 Desa Kemiriamba Kecamatan Jatibarang Kab, Brebes atas Nama MARWIYAH, namun pada saat Penanda Tangan PK (Perjanjian Kredit Bank tersebut tidak diikuti oleh Penanda tangan Akta Hak tanggungan oleh Penggugat dihadapan Tergugat I dan Tergugat II, yang kemudian keluar Hak Tanggungan peringkat ke II (dua) berdasarkan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan tanggal, 20 November 2012 No. 260/ 2012 yang dibuat oleh PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn.

4. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mendapat fasilitas Kredit Ke III (tiga) dari TERGUGAT I, setelah berjalan angsuran Perjanjian Kredit II (kedua) berjalan selama 19 bulan, sebagaimana Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor 9002592-ADDPK-7373-0514, tertanggal 22 Mei 2014 di TOP UP Menjadi Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jangka waktu angsuran 36 bulan dengan angsuran sebesar Rp18.392.000,- (delapan belas juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah), namun pada saat Penanda Tangan PK (Perjanjian Kredit) Bank tersebut tidak diikuti oleh Penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Penggugat dihadapan Tergugat I dan Tergugat II, tapi AKTA kosong ditanda Tangan kerumah oleh Karyawan Notaris yang kemudian keluar Akta Hak Tanggungan peringkat ke III (dua) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal, 09 Juni 2014 No. 165/ 2014 yang dibuat oleh PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn.
5. Bahwa PENGGUGAT I dan II tidak pernah dihadapkan atau menghadap (TERGUGAT II) PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn. dan TERGUGAT II tidak pernah membacakan akta nya dihadapan Penggugat, dan juga Penanda tangan Akta Hak Tanggungan Peringkat II, III bukan bersamaan dengan Penanda Tangan Perjanjian Kredit II Adendum dan Perjanjian Kredit III (TOP UP) dan juga TERGUGAT I tidak pernah memberikan Salinan atau fotocopi Perjanjian Kredit Bank ataupun akta Hak tanggungan (I, II, III) kepada PARA PENGGUGAT dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan Akta Hak tanggungan tersebut CACAT HUKUM. Dikarenakan PENGGUGAT I dan II tidak tau apa yang ditanda tangani nya.
6. Bahwa SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) No. 24 Tanggal 11 Oktober 2012 dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) No. 43 tanggal 2014 yang dijadikan dasar dibuatnya APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat II dan III adalah CACAT HUKUM sebab dalam Pembuatan SKMHT oleh Notaris /PPAT, WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn. baik yang dilakukan di Bank maupun yang disuruh tanda tangan dirumah oleh pihak karyawan Notaris/ PPAT sebagai berikut :
 - Notaris /PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn tidak pernah Hadir secara sendiri hanya mewakilkan kepada Pegawainya untuk melakukan Tindakan Hukum tersebut,

Halaman 4 Putusan No508/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak Pernah dibacakan apa yang ditanda tangankan tersebut, (SKMHT atau Apa?) dihadapkan Para Pihak baik didepan Kreditur dan Debitur,
- Tidak ada Saksi dua orang dari Pihak Notaris yang menyaksikan Perbuatan Hukum SKMHT tersebut.
- Ditanda tangan kerumah noleh salah satu karyawan Notaris setelah beberapa hari Pengikatan Perjanjian Kredit di Bank.

Dikarenakan Pembuatan SKMHT cacat Hukum / sebagai AKta dibawah tangan, maka Pembuatan APHT Jo SHT menjadi CACAT HUKUM dan tidak bisa dijadikan dasar hukum untuk dilelangnya SHM No. 178 Desa Kemiriamba dengan luas tanah 150 Meter PERSEGI atas nama (MARWIYAH/ PENGGUGAT.I

7. Undang-undang Jabatan Noatris (UUJN) No.2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris . Pasal 16 ayat 1 Hurup m Menyatakan ;

Dalam menjalankan Jabatan ,Notaris wajib ;

Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 orang saksi khusu untuk untuk pembuatan akta Wasiat dibawah tangan. Dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh Penghadap, saksi dan Notaris.

8. Bahwa setelah berjalan 15 bulan Angsuran dengan fasilitas Kredit III oleh PENGGUGAT, angsuran terakhir ke I5 bulan Nopember tahun 2015 maka PENGGUGAT akan melunasi utangnya dengan cara Take over kredit dari TERGUGAT I kepada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Balamoa kabuapten Tegal, dan TERGUGAT I membolehkan asalkan membayar cicilan pokok dan bunga seluruhnya selama 36 bulan, dan PENGGUGAT I dan II .keberatan akhirnya tidak ada titik temu.

9. Bahwa sebagai itikat baik PENGGUGAT I dan II telah melakuka Pembayaran sebagai berikut ;

- Total Pinjaman PENGGUGAT yang belum terbayar sbb;
- Jumlah Pinjaman sebesar Rp.500.000.000,-
- Bayar Pokok dan Bunga Rp.275.880.000,-
- -----
- Sisa Hutang PENGGUGAT I,II - Rp.234.120.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh ribu rupiah)

10. Bahwa sekitar bulan Januari tahun 2016 PENGGUGAT diberi fotocopi surat kabar / Koran oleh Petugas TERGUGAT III (Bpk. BUDI) tentang Pengumuman kedua eksekusi Hak Tanggungan, bahwa pada hari Kamis

Halaman 5 Putusan No. 508/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)



tanggal 21 Januari 2016 di Kantor TURUT TERGUGAT II atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) akan diadakan lelang terhadap Jaminan PENGGUGAT I dan II., maka PARA PENGGUGAT sangat keberatan atas akan diadakan lelang Jaminan Sertifikat Nomor 178 Desa Kemiriamba terhadap Tanah dan Rumah 3 tingkat dan luas tanah 150 Meter persegi tersebut, sebab harga pasaran rumah dan Tanah tersebut mencapai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan Permintaan Para PENGGUGAT agar TERGUGAT I tidak melakukan Lelang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT I padahal Akta Hak Tanggungan patut di duga Cacat Hukum.

11. Bahwa seharusnya TERGUGAT I sebelum melakukan Pelelangan tanggal, 27 Maret 2017 memberi kesempatan pada penggugat untuk melakukan Restructuring, dan Take Over, atau Penjualan bersama ASSET rumah 3 tingkat milik Penggugat sebab sudah ada yang menawar diatas 2 M waktu itu dari Pihak bank ULAM namun TERGUGAT I, namun TERGUGAT I langsung mengadakan Pelelang terhadap Jaminan Milik PARA PENGGUGAT, tidak memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT.I.II. untuk Take Over antar Bank dan juga tidak memberikan kesempatan pada PENGGUGAT untuk menjual rumah milik Penggugat yang hasilnya dapat melunasi seluruh hutang-hutang Penggugat dan terbukti TERGUGAT I beritikad tidak baik pada PENGGUGAT I dan II, dengan cara di lelang dengan harga semurah-murahnya.

AKTA PERJANJIAN ADENDUM DAN TOP UP KEREDIT STANDARD FORM DAN CONDITIONAL CLAUSE.

12. Bahwa setelah Penanda tangan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Addendum serta Top Up Kredit yang semuanya dibuat dibawah tangan yang dibuat TERGUGAT telah dibuat secara MELAWAN HUKUM karena telah disodorkan pada PENGGUGAT I / Debitur menanda tangani Draft Akta-akta perjanjian tersebut Tanpa Penjelasan dan tidak disuruh membaca dulu apa isi dari perjanjian Adendum dan Top Tersebut tersebut serta form dibuat secara standard dan Oleh TERGUGAT. I. hal ini menunjukan bahwa TERGUGAT I, memiliki ITIKAT KURANG BAIK dalam melaksanakan Kreditnya terhadap PENGGUGAT secara FORMIL Debitur / PENGGUGAT menyetujuinya secara MATERIIL Debitur TERPAKSA “ Adanya persesuaian kehendak Perjanjian standar form yang tidak dibaca dahulu oleh TERGUGAT I serta tidak pernah diberikan salinan atau fotocopi perjanjian-perjanjian dibuat secara sepihak tersebut oleh TERGUGAT I Adalah Perjanjian FIKTIP dengan cara “MENYALAH GUNAKAN KEADAAN (het



leerstuk Van Misbruik Van omstandigheden) Perjanjian Kredit seperti itu tidak memenuhi Publisitas dan kepastian Hukum nya belum terpenuhi, hal ini didasarkan pada :

Bahwa cara-cara seperti Bank PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk / TERGUGAT I telah menyodorkan Draft Adendum dan draft TOP Up yang isinya telah disiapkan dahulu, Aktanya disodorkan kepada PENGGUGAT.I dan II yang aktanya tidak pernah dibacakan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I dan II dan diminta untuk langsung ditanda tangani. Maka berdasarkan PITLO mengemukakan Perjanjian Standard ini adalah dwangkontract karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara sudah dilanggar oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. Telah bertentangan dengan asas-asas Hukum Perjanjian. Pasal 1320 Jo Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara maupun Kesusilaan.

Bahwa Prof. SUBEKTI. Mengemukakan bahwa asas Konsesnsualisme terdapat didalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KuhPerdara Pelanggaran Terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan Perjanjian itu tidak Sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang serta DAPAT DI BATALKAN atau BATAL SECARA HUKUM dan berdasarkan Pasal 1265 KuhPerdara menyebutkan bahwa apabila satu syarat batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan Perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu Perjanjian, Dengan demikian si Kreditur yang telah menerima prestasi yang diperjanjikan harus mengembalikan apa yang telah diterimanya yaitu Kriditur PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk, harus mengembalikan Jaminan Milik PENGGUGAT. Apalagi perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I belum jatuh Tempo, karena Jatuh temponnya 22 Mei 2017 dan TERGUGAT I tidak bisa melaksanakan Lelang nya di TURUT TERGUGAT II.

13. Bahwa berdasarkan pendapat kedua ahli hukum tersebut diatas, seharusnya kesemua Akta Perjanjian Kredit, Perjanjian Adendum serta Perjanjian Top Up adalah TIDAK SAH dan haruslah dibatalkan dan tidak mengikat kepada PENGGUGAT, karena isi akta isi Akta Perjanjian nya sebagai suatu Conditional Clause dan harus dibatalkan, dengan Perjanjian Pokok batal demi hukum maka Perjanjian Ikutannya yaitu SKMHT, PAHT dan SHT menjadi Cacat Hukum, sehingga Tergugat untuk pinjaman PENGGUGAT harus melalui gugatan biasa, tidak bisa langsung melakukan Pelelang secara Langsung , Apalagi kalau Ternyata Perjanjian pokoknya Cacat Hukum dan harus dibatalkan sehingga tidak bisa dilelang begitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja karena tidak memenuhi pasal 224 HJIR, sehingga SHM No. 178 Desa Kemiriamba dengan luas tanah 150 Meter PERSEGI atas nama (MARWIYAH/ PENGUGAT TIDAK DAPAT DI EKSEKUSI. (NONESEKUTABEL) Sehingga tidak bisa di Lelang karena :

- Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan dengan berdasarkan pada pasal 224 HIR, sedangkan pasal 224 HIR bersifat LIMITIF , artinya yang dapat di eksekusi secara paksa dan surat-surat utang atas perintah Pengadilan hanyalah Gross Aktanya yang menjadi Persoalan, apakah Sertifikat Hak Tanggungan yang ditetapkan sebagai Grose Akta hipotik ,telah memenuhi ketentuan pasal 224 HIR, secara Historia titel eksekutorial pada awalnya ditetapkan pada Grosse Akta Hipotik, lalu dipindahkan ke Sertifikat Hipotik dan terakhir ke sertifikat Hak Tanggungan Pengalihan tersebut dikukuhkan dengan UU No,4 Tahun 1996 yang merupakan HUKUM MATERIIL BUKAN HUKUM FORMIL , Hukum Materiil mengatur Hak dan Kewajiban , sedangkan Hukum Formil bersifat IMPERATIF yang mengatur tatacara melaksanakan hukum materiil. Pengalihan Titel Eksekutorial dari Grosse Akta Hipotik ke sertifikat Hipotik lalu ke sertifikat Hak Tanggungan merupakan Penyimpangan terhadap pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, Menurut Andrian Sutedi. SH., MH. Menyatakan dalam halaman 121-124, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tidak memenuhi syarat sebagai Grose Akte menurut pasal 224 HIR.

14. Bahwa pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) peringkat ke II (dua) No. 260/ 2012 tanggal , 20 November 2012 yang dibuat oleh PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn. jo SHT Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00144 Tertanggal 17 Januari 2013). Dan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (tiga) No. 165/ 2014 tanggal, 09 Juni 2014 Jo SHT Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01607 tanggal 25 Juni 2014 yang dibuat oleh PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn. / TERGUGAT II; Terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 178 Desa Kemiriamba Melanggar Pasal 13 ayat 2 UUT, dikarena kan Jangka waktu Pemasangan APHT melampaui batas waktu yang ditentukan oleh UUHT Pasal 13 ayat 2 Menyatakan :

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja penanda tangan APHT harus segera mengirimkan warkahnya ke TURUT TERGUGAT III /BPN dikarenakan pendaftaran Warkahnya melampaui batas yang ditentukan oleh UUT Pasal 13 ayat 2 maka APHT nya BATAL DEMI HUKUM. Sehingga TERGUGAT tidak bisa serta merta melakukan Pelelangan

Halaman 8 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap barang Jaminan Milik PENGUGAT berupa Sertifikat Nomor 178 Desa Kemiriamba, Maka APHT / SHT tersebut menjadi Gugur/ Cacat Hukum dan tidak dapat didaftarkan kembali pada TURUT TERGUGAT II. Sehingga Sertifikat Nomor 178 Desa Kemiriamba tidak bisa dilakukan Pelelangan oleh TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I dan juga TERGUGAT III.

15. Bahwa TERGUGAT I tidak ada Pemberitahuan tentang Jaminan Penggugat yang akan di Lelang di badan Lelang (TURUT TERGUGAT.I) yaitu ;

- Surat Penetapan hari dan tanggal Lelang Nomor S-337/WKN.09/KNL.05/2017 tanggal 1 Maret dari TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I.
- Surat Penetapan hari dan tanggal Lelang Nomor Ulang Hak Tanggungan Nomor S001 SPPL/MUR-7076/II/2017 tanggal 7 Maret 2017 dari TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I.
- Pengumuman Lelang I tanggal 2 Maret 2107 Melalui selebaran .
- Pengumuman Lelang II tanggal 17 Maret 2017 melalui surat kabar Radar Tegal untuk dilaksanakan lelang tanggal 31 Maret 2017.
- Bahwa TERGUGAT I tidak pernah memberitahukan bahwa Jaminan Asset PARA PENGUGAT akan dilelang. Dengan demikian dapat diduga TERGUGAT I telah Mempunyai Niat Jahat, Sehingga PARA PENGUGAT sangat dirugikan.

16. Bahwa akibat Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III, maka PENGUGAT III menderita kerugian lebih dari Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dimana PENGUGAT III dengan sekuat Tenaga ikut membangun rumah tersebut

TUNTUTAN GANTI RUGI

17. Bahwa berdasarkan aturan hukum tersebut sudah sepatutnya apabila PARA PENGUGAT menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II Secara Tanggung renteng. Akibat di lelang nya Jaminan Asset Rumah Milik PARA PENGUGAT yaitu Tanah dan rumah 3 (tiga) Tingkat dengan luas 150 meter persegi sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ganti rugi secara Tanggung renteng TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Maka berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan diatas dan demi terciptanya kepastian hukum. PARA PENGUGAT dengan rendah hati mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo ini berkenan memutus sebagai berikut ;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 9 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.

Menyatakan TERGUGAT 1.II,III Dan TUTUT TERGUGAT I. II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat Merugikan PARA PENGUGAT.

Menyatakan bahwa ;

- Perjanjian Kredit No; 0001691-SP-7373-0312, Rabu, tanggal 28 Maret 2012 dan Perjanjian Kredit Adendum No. 7001839-ADDPK-7373-1012, tertanggal 11 Oktober 2012 Jo Perjanjian Kredit Nomor 9002592-ADDPK-7373-0514, tertanggal 22 Mei 2014 di TOP UP berdasarkan Akta lainnya CACAT HUKUM dan TIDAK SAH serta BATAL DEMI HUKUM dan atau Tidak mempunyai Kekuatan Hukum dengan segala akibat Hukum nya.

Menyatakan Batal Demi Hukum

- SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) No. 24 Tanggal 11 Oktober 2012 dibuat oleh Notaris WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn. jo Hak Tanggungan peringkat ke II (dua) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal, 20 November 2012 No. 260/ 2012 yang dibuat oleh PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn. jo SHT Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00144 Tertanggal 17 Januari 2013) + TERGUGAT II;
- SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) No.43 tanggal 2014 dibuat oleh Notaris WIDYASIH PREMONOWATI. SH.,M.Kn. Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (tiga) tanggal , 09 Juni 2014 No. 165/ 2014 yang dibuat oleh PPAT WIDYASIH PREMONOWATI. SH., M.Kn., TERGUGAT II;

Menyatakan Pelaksanaan Lelang tanggal . 27 Maret 2017 yang diajukan lagi oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II Sertifikat Hak Milik No. 178 Desa Kemiriamba Kecamatan Jatibarang Kab, Brebes atas Nama MARWIYAH milik PENGUGAT I .BATAL DEMI dikarekan PERJANJIAN Kredit dan Akta Hak Tanggungan CACAT HUKUM .

Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II Untuk Membayar Ganti Kerugian sebesar Rp. 3,000,000,000,- (tiga milyar rupiah) Kepada PARA PENGUGAT secara tanggung renteng.

Menyatakan TERGUGAT III tidak Berhak atas rumah Milik PARA PENGUGAT dikarenakan Akta Perjanjian Kredit dan SKMHT/ APAH/SHT Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat.

Menyatakan hutang PENGUGAT I dan II., yang belum dibayar sebesar RP. Rp. 234.120.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh ribu rupiah) Tanpa beban bunga dan denda.



Menghukum TERGUGAT I dan II untuk membayar uang paksa setiap harinya Rp. 10.000,000,- (sepuluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT apabila ternyata TERGUGAT I dan II lalai dalam melaksanakan Putusan dalam perkara ini,

Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan pasal 1870 HIR / Uit Voebaar bij vooraad, meskipun ada banding, Verzet, banding, Kasasi atau pengajuan upaya hukum lainnya.

Menghukum TERGUGAT I.II.III dan TURUT TERGUGAT I.dan II untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.

Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II Untuk Menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, bahwa:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR) MENGENAI PEMBATALAN RISALAH LELANG ADALAH PRODUK PEJABAT TUN SEHINGGA MENJADI KEWENANGAN PTUN.

1. Bahwa, PENGGUGAT dalam petitum gugatannya pada angka 5 yang pada pokoknya meminta untuk **“Menyatakan Batal Pelaksanaan Lelang tanggal 27 Maret 2017 yang diajukan lagi oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II Sertifikat Hak Milik No. 178”**, Atas permintaan tersebut, nyatanya mempunyai sifat imperatif dengan dikeluarkannya atau diubahnya suatu penetapan atau keputusan pejabat/ lembaga tata usaha negara yang berbentuk Risalah Lelang.
2. Bahwa, oleh karena Risalah Lelang termasuk **obyek Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN)**, sehingga permohonan, perubahan, mengajukan gugatan yang berisi permintaan menghukum/memerintahkan institusi/Pejabat tata usaha Negara untuk merubah atau membatalkan lelang, berita acara/risalah lelang, maka, berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku harus diajukan **kepada Pengadilan Tata Usaha Negara , bukan di Pengadilan.**

Halaman 11 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



3. Bahwa, selanjutnya menurut hukum Kompetensi Absolut Pengadilan TUN diatur dalam **pasal 1 angka 10 Undang - Undang Nomor 51 tahun 2009** tentang Perubahan Kedua **Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986** tentang **Peradilan Tata Usaha a Negara**, yang menyebutkan :

"Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara....."

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri".

- B. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka **Pengadilan Negeri Brebes tidak berwenang secara absolut** untuk mengadili perkara *aquo*, maka mohon Gugatan PARA PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**) dan dapat diputuskan terlebih dahulu dalam Putusan Sela.

C. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF (RELATIVE COMPETENTIVE)

Bahwa, asal muasal adanya perkara *a quo* adalah berawal dari adanya Perjanjian Kredit dan berdasarkan Pasal 5 pada Perjanjian Kredit Nomor : 0001691-SPK-7373-0312 tanggal 28 Maret 2012 yang ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PENGUGAT 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",

Bahwa, antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT I **telah terdapat kesepakatan "PILIHAN HUKUM"** dalam Pasal 11 ayat (16) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK"), yang menyatakan sebagai berikut :

Halaman 12 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



*“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 Perubahan atas Perjanjian Kredit.

3. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, memberikan kaidah hukum bahwa **demi hukum PENGGUGAT I telah salah dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Brebes karena Pengadilan Negeri Brebes 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 persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Selain itu, dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI pada halaman 50 – 51 mengenai Wewenang Relatif menyatakan sebagai berikut :

“Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi :

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 Brebes dalam perkara a quo untuk **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU** dan menyatakan Gugatan dari PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

D. EKSEPSI POKOK PERKARA YANG SAMA DAN SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (NE BIS IN IDEM)

1. Bahwa, perkara **Gugatan PARA PENGGUGAT** dalam perkara a quo ternyata dan nyata nyata sudah pernah diperiksa dan diadili atau sudah diperiksa sampai di tingkat Mahkamah Agung dan telah berkekuatan hukum tetap.



2. Bahwa, merujuk ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang berbunyi : *"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama; dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.*
3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata maka melekatnya unsur ***Ne Bis In Idem*** pada suatu putusan harus memenuhi syarat-syarat yang bersifat kumulatif sebagai berikut :
 - a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
 - b. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
 - c. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut bersifat positif, berupa :
 - i. Menolak gugatan seluruhnya;
 - ii. Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan;
 - d. Subyek atau pihak yang berperkara sama;
 - e. Obyek gugatan sama.
4. Bahwa, dalam perkara *a quo* telah melekat ***Ne Bis In Idem***, yakni :
 - a. Hal yang digugat oleh PARA PENGGUGAT dalam **perkara a quo telah pernah diajukan sebelumnya oleh PARA PENGGUGAT dan telah diputus di Pengadilan Negeri Brebes dengan Register perkara Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Bbs tanggal 24 Mei 2018 Jo. Nomor 326/Pdt/2018/PT.Smg tanggal 26 September 2018 di Pengadilan Tinggi Semarang Jo. Nomor 1373 K/Pdt/2019 tanggal 26 Agustus 2019 di Mahkamah Agung**, yaitu mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap tanah seluas 150 M² yang terletak di Kemiriamba RT 02 RW 01, Kelurahan Kemiriamba, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 178, atas nama dahulu Marwiyah saat ini telah dibalik nama menjadi atas nama Mochamad Ali Rosidi (TERGUGAT



- III), meskipun posita-posita dalam perkara *a quo* memiliki perbedaan dengan posita-posita dalam perkara terdahulu.
- b. Perkara Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Bbs tanggal 24 Mei 2018 Jo. Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT.Smg tanggal 26 September 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1373 K/Pdt/2019 tanggal 26 Agustus 2019 tidak terdapat lagi upaya hukum biasa, sehingga putusan tersebut **telah berkekuatan hukum tetap**.
- c. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 1373 K/Pdt/2019 tanggal 26 Agustus 2019** yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah mengakhiri perkara dengan tuntas, karena **putusan tersebut bersifat positif yaitu memutus mengenai pokok perkaranya**. Sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap obyek sengketa sudah berakhir dan pasti. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang pada pokoknya menyatakan: *"ada atau tidaknya azas Ne Bis In Idem, tidak semata-mata ditentukan oleh pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang terlebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan kekuatan pasti dan alasannya adalah sama"*.
- d. Para Pihak yang berperkara dalam perkara *a quo* dengan para pihak yang berperkara dalam perkara nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Bbs tanggal 24 Mei 2018 Jo. Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT.Smg tanggal 26 September 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1373 K/Pdt/2019 tanggal 26 Agustus 2019 adalah sama, meskipun terdapat perbedaan kedudukan dari PARA TERBANDING dan TURUT TERBANDING dalam perkara *a quo* dengan perkara terdahulu.

Pihak perkara dahulu :

Marwiyah □Pelawan I / Pembanding I / Pemohon Kasasi
I Abdul Basir □Pelawan II / Pembanding II / Pemohon Kasasi II
Melawan
Mochamad □Terlawan / Terbanding / Termohon

Halaman 15 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ali Rosidi
Kasasi
PT. Bank BTPN, Tbk. □ Turut Terlawan I / Turut Terbanding I
/
Turut Termohon Kasasi I
KPKNL
Tegal □□ Turut Terlawan II / Turut Terbanding
II / Turut Termohon Kasasi II

Pihak perkara a quo :

Marwiyah	□□Penggugat I
H.A. Basir	□□Penggugat II
M. Zaenal Muttaqien	□□Penggugat III

Melawan

PT. Bank BTPN, Tbk.	□□Tergugat I
Notaris/PPAT Widyasih	Premonowati, S.H., M.Kn
□□Tergugat II	
Mochamad Ali Rosidi	□□Tergugat III
KPKNL Tegal	□□Turut Tergugat I
BPN Kabupaten Brebes	□□Turut Tergugat II

e. Yang menjadi **obyek gugatan dalam perkara a quo dengan obyek gugatan dalam perkara nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Bbs tanggal 24 Mei 2018 Jo. Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT.Smg tanggal 26 September 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1373 K/Pdt/2019 tanggal 26 Agustus 2019** adalah sama yaitu obyek Hak Tanggungan berupa tanah seluas 150 M² yang terletak di Kemiriamba RT 02 RW 01, Kelurahan Kemiriamba, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah sesuai dengan SHM No. 178 atas nama Marwiyah, yang telah dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui TURUT TERGUGAT I dan telah dibalik namakan menjadi atas nama Mochamad Ali Rosidi (TERGUGAT III).

5. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, meskipun posita-posita dalam perkara a quo memiliki perbedaan dengan posita-posita dalam perkara terdahulu akan tetapi **terdapat kesamaan subyek dan obyek dalam perkara a quo dengan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap**, maka **asas**

Halaman 16 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



Ne Bis In Idem dapat diterapkan. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 yang pada pokoknya menyatakan : ***“meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Ne Bis In Idem”***.

Dengan demikian, sudah sepantasnya dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Brebes dalam putusan menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

E. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa, didalam Petitum pada angka 3 gugatan PARA PENGGUGAT meminta agar putusan dalam perkara *a quo* ***“Menyatakan Batal Pelaksanaan Lelang tanggal 27 Maret 2017***
2. Namun, nyatanya dalam perkara *a quo* tidak ada pelaksanaan lelang tanggal 27 Maret 2017 sebagaimana yang disebutkan oleh PARA PENGGUGAT.
3. Bahwa, atas hal tersebut, **nyata-nyata Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas dan kabur, sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum.** Dalam hal ini terlihat sekali Gugatan PARA PENGGUGAT dibuat asal-asalan dan mengada-ngada.

Oleh Karena itu, sudah sepantasnya dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Brebes dalam putusan menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

M a k a berdasarkan uraian-uraian E k s e p s i tersebut diatas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. MENERIMA EKSEPSI DARI TERGUGAT I UNTUK SELURUHNYA;

Halaman 17 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



2. PENGADILAN NEGERI BREBES TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA NO. 8/PDT.G/2020/PN.BBS;
3. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VEERKLAARD*);
4. MEMBEBAHKAN BIAYA PERKARA KEPADA PARA PENGGUGAT.

II . DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa, TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya.
3. Bahwa, TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, karena dalil-dalil tersebut tidak benar, tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu TERGUGAT I **mensomeer** PARA PENGGUGAT untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya.
4. Bahwa juga, sepanjang mengenai rangkaian/runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum TERGUGAT I telah patuh dan tunduk secara hukum, sesuai dan berdasar hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit perbankan dan dokumen pengikatan jaminan / hak tanggungan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta-akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut.

A. PERJANJIAN KREDIT YANG DISEPAKATI OLEH PENGGUGAT I DENGAN TERGUGAT I MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH SESUAI PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA ("KUH PERDATA") DAN MENJADI UNDANG-UNDANG YANG HARUS DITAATI SEBAGAIMANA PASAL 1338 KUH PERDATA ("PACTA SUNT SERVANDA")

1. Bahwa, terkait dengan dalil Posita Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 1 halaman 2 s/d angka 4 halaman 3 akan TERGUGAT I jelaskan kembali fakta yang sebenarnya yakni,

Halaman 18 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



PENGUGAT I adalah Debitur TERUGAT I yang telah menerima Fasilitas Kredit sebagaimana yang telah saling sepakat dan mengikatkan diri dalam :

- Perjanjian Kredit Nomor : 0001691-SPK-7373-0312 tanggal 28 Maret 2012, dengan jenis Fasilitas Kredit KAB-Mapan 1, dengan plafond sebesar Rp. 101.000.000,-(seratus satu juta rupiah), dengan suku bunga sebesar 12.00 % flat per tahun (metode perhitungan suku bunga disetarakan dengan perhitungan bunga secara efektif), dengan jangka waktu kredit selama 60 bulan, dengan angsuran Rp. 2.693.333,- (dua juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) per bulan, dengan pembayaran setiap tanggal 5 dimulai sejak tanggal 05 Mei 2012 s/d tanggal 05 April 2017, dan denda keterlambatan sebesar 4% dari jumlah angsuran yang tertunggak; Jo.
- Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7001839-ADDPK-7373-1012 tanggal 11 Oktober 2012, dengan jenis Fasilitas Kredit KAB-Mapan 1, dengan plafond sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dengan suku bunga sebesar 12.00% flat per tahun (metode perhitungan suku bunga disetarakan dengan perhitungan bunga secara efektif), dengan jangka waktu kredit selama 60 bulan, dengan angsuran Rp. 8.000.000,-(delapan juta rupiah) per bulan dengan pembayaran setiap tanggal 11, dimulai sejak tanggal 11 November 2012 s/d tanggal 11 Oktober 2017, dan denda keterlambatan sebesar 4% dari jumlah angsuran yang tertunggak; Jo.
- Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 9002592-ADDPK-7373-0514 tanggal 22 Mei 2014, dengan jenis Fasilitas Kredit KAB-Mapan 1, dengan plafond sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dengan suku bunga sebesar 10.80% flat per tahun (metode perhitungan suku bunga disetarakan dengan perhitungan bunga secara efektif), dengan jangka waktu kredit selama 36 bulan, dengan angsuran Rp. 18.388.890,-(delapan belas juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh rupiah) per bulan dengan pembayaran setiap tanggal 3 dimulai sejak tanggal 03 Juli 2014 s/d tanggal 03 Juni 2017

Halaman 19 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



dan denda keterlambatan sebesar 4% dari jumlah angsuran yang tertunggak.

(selanjutnya disebut sebagai “**Perjanjian Kredit**”)

- beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (selanjutnya disebut sebagai “**SKUPK**”).

2. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit tersebut, PENGUGAT I telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERGUGAT I, berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kemiriamba RT 02 RW 01, Kelurahan Kemiriamba, Kecamatan Jatibarang, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah, Luas 150 M², dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 178, atas nama Marwiyah.

3. Bahwa, sebelum PENGUGAT I memperoleh fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam point 21 tersebut diatas, PENGUGAT I telah menerima dan memahami segala isi Perjanjian Kredit dan bersama-sama dengan PENGUGAT II menandatangani Perjanjian Kredit dan SKUPK, sehingga secara hukum seluruh ketentuan dan syarat yang ada dalam Perjanjian Kredit dan SKUPK telah sah, mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi PENGUGAT I dan TERGUGAT I, sebagaimana yang diatur dalam :

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHP Perdata”) :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Pasal 1338 KUHP Perdata sebagai berikut:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”



Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati oleh PENGUGAT I dengan TERGUGAT I berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali.

4. Bahwa, karena senyatanya PENGUGAT I telah mendapat fasilitas kredit (telah dinikmati) dari TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit, maka perjanjian antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT I sudah merupakan perjanjian riil. Sehingga antara PENGUGAT I dan TERGUGAT I telah memenuhi Pasal 1233 KUH Perdata dan masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Selengkapnya uraian Pasal 1233 KUH Perdata dan Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut :

“Pasal 1233 :

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.

“Pasal 1234 :

Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

5. Bahwa, merujuk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), Obyek Jaminan dalam Perjanjian Kredit yang diberikan PENGUGAT I kepada TERGUGAT I telah diikat dengan :

- Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01053/2012 tanggal 19 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 69/2012 tanggal 02 April 2012 yang dibuat oleh Titin Mutinah, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kabupaten Brebes, yang sebelumnya telah dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 103/III/ST/2012 tanggal 28 Maret 2012, dengan nilai Hak Tanggungan atas SHM No. 178 sebesar Rp. 126.250.000,- (seratus dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 21 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



- Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00114 tanggal 17 Januari 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 260/2012 tanggal 20 November 2012 yang dibuat oleh Widhyasih Premonowti, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kabupaten Brebes, yang sebelumnya telah dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 24 tanggal 11 Oktober 2012, dengan nilai Hak Tanggungan atas SHM No. 178 sebesar Rp. 248.750.000,-(dua ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01607 tanggal 25 Juni 2014, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 165/2014 tanggal 09 Juni 2014 yang dibuat oleh Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kabupaten Brebes, yang sebelumnya telah dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 43 tanggal 22 Mei 2014, dengan nilai Hak Tanggungan atas SHM No. 178 sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).

Dengan demikian, **Akta- akta tersebut diatas** adalah merupakan akta otentik yang tidak dapat disanggah lagi kebenarannya, dan **memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna**.

6. Bahwa, TERGUGAT I menolak keras atas **dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 5 halaman 3 s/d angka 7 halaman 4 serta angka 12 halaman 5 s/d angka 13 halaman 6**, yang pada pokoknya menyatakan ".....
PENGGUGAT I dan II tidak pernah dihadapkan TERGUGAT

Halaman 22 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



II, TERGUGAT II tidak pernah membacakan aktanya dihadapan Penggugat, dan Penandatanganan Akta Hak Tanggungan Peringkat II dan III maupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bukan bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit ke II dan ke III, serta TERGUGAT I tidak pernah memberikan salinan atau fotocopy Perjanjian Kredit ataupun akta Hak Tanggungan kepada PARA PENGGUGAT. Dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Akta Hak Tanggungan tersebut Cacat Hukum".

Karena pada faktanya pada saat proses penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 24 tanggal 11 Oktober 2012 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 43 tanggal 22 Mei 2014, dengan nilai Hak Tanggungan atas SHM No. 178 bahwa PENGGUGAT I (Pemberi Kuasa) dan PENGGUGAT II (Persetujuan) telah berhadapan dengan TERGUGAT II dimana TERGUGAT II juga telah membacakan dan menjelaskan isinya dan kemudian PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengerti barulah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 24 tanggal 11 Oktober 2012 yang bersamaan dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7001839-ADDPK-7373-1012 tanggal 11 Oktober 2012 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 43 tanggal 22 Mei 2014 bersamaan dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 9002592-ADDPK-7373-0514 tanggal 22 Mei 2014.

Bahwa, terkait dengan Sertifikat Hak Tanggungan :

- PENGGUGAT I (Pemberi Kuasa) dan TERGUGAT I (Penerima Kuasa) menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 24 tanggal 11 Oktober 2012 pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit yang kemudian diproses oleh TERGUGAT I sampai dengan terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 260/2012 tanggal 20 November 2012 kemudian diproses kembali sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00114 tanggal 17 Januari 2013; dan
- PENGGUGAT I (Pemberi Kuasa) dan TERGUGAT I (Penerima Kuasa) menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43 tanggal 22 Mei 2014 pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit yang kemudian diproses oleh TERGUGAT I sampai dengan terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 165/2014 tanggal 09 Juni 2014 kemudian diproses kembali sampai dengan terbitnya Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01607 tanggal 25 Juni 2014.

Bahwa, pada faktanya TERGUGAT I telah memberikan dokumen-dokumen yang terkait dengan Perjanjian Kredit kepada PENGGUGAT I.

Bahwa. Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, TERGUGAT I tidak ada satupun melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh sebab itu, TERGUGAT I **mensomeer PARA PENGGUGAT** untuk membuktikan dalil gugatannya.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan dari PARA PENGGUGAT.

7. Bahwa, TERGUGAT I menolak keras atas **dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 14 halaman 7 s/d halaman 8**, yang pada pokoknya menyatakan "*jangka waktu pemasangan APHT melampaui batas waktu yang ditentukan oleh UUHT Pasal 13 ayat 2 yakni selambat-lambatnya 7 hari kerja penandatanganan APHT harus segera mengirimkan warkahnya ke BPN*".

Karena dasar hukum uang digunakan oleh PARA PENGGUGAT itu adalah mengenai perihal **waktu pengiriman warkahnya dari PPAT ke BPN**. Sedangkan faktanya dalam dalil PARA PENGGUGAT mengenai tanggal terbitnya yakni APHT Peringkat II No. 260/2012 tanggal 20 November 2012 Jo. SHT No. 00144 Tertanggal 17 Januari 2013 dan APHT Peringkat III No. 165/2014 tanggal 9 Juni 2014 Jo. SHT No. 01607 tanggal 25 Juni 2014. Sehingga sangat jelas sekali terlihat bahwa dalil PARA PENGGUGAT sangat mengada-ada dan tidak benar.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*

Halaman 24 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



untuk menyatakan menolak gugatan dari PARA PENGGUGAT.

B. PENGGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI)

1. Bahwa, seiring berjalannya waktu, PENGGUGAT I tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran kepada TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT I telah tidak menjalankan Pasal 1234 KUH Perdata tersebut, yang menyebabkan TERGUGAT I harus memperingatkan PENGGUGAT I untuk segera memenuhi kewajibannya dengan jangka waktu tertentu.
2. Bahwa, terhadap janji-janji dalam Perjanjian Kredit mengenai pembayaran angsuran tiap bulan yang tidak ditepati oleh PENGGUGAT I, maka TERGUGAT I telah membuat Surat Peringatan ("SP") I, II dan III yang ditujukan kepada PENGGUGAT I dan telah diterima oleh PENGGUGAT I.
3. Bahwa, **Surat Peringatan** yang dibuat oleh TERGUGAT I dan telah diserahkan kepada PENGGUGAT I pada faktanya **tidak pernah dilaksanakan oleh PENGGUGAT I** untuk melakukan sisa pembayaran pinjaman kepada TERGUGAT I sampai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, sehingga secara nyata **PENGGUGAT I terbukti telah lalai ("Wanprestasi")**. Dengan demikian, unsur-unsur dalam Pasal 1238 KUH Perdata telah terpenuhi yang menyatakan 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."
4. Bahwa, berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996**, memberikan kaidah hukum yang berbunyi 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".
5. Bahwa, menurut pendapat dari **Prof. R. Subekti, S.H.**, dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermasa, 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 :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya."*

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

7. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, **PENGGUGAT I secara nyata berdasarkan hukum telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi)** dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati. Oleh karenanya, keadaan PENGGUGAT I yang tidak memenuhi kewajibannya telah memenuhi kriteria Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("**SKUPK**") yang telah disepakati antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I berhak mengakhiri perjanjian dan menuntut pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana klausul sebagai berikut :

Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terutang 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

Halaman 26 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



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.”

Dengan demikian, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan dari PARA PENGGUGAT.

8. Bahwa, TERGUGAT I menolak keras atas **dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 8 halaman 4**, yang pada pokoknya menyatakan “Penggugat I bermaksud melunasi hutang kepada Tergugat I dengan cara take over kredit dari Tergugat I kepada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Balamoa Kabupaten Tegal. Dan Tergugat I memperbolehkan asalkan membayar hutang pokok dan bunga pinjaman selama 36 bulan dan Penggugat I dan II keberatan sehingga tidak ada titik temu”

Karena pada faktanya ketika PENGGUGAT I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yaitu tidak membayar angsuran kepada TERGUGAT I sesuai kesepakatan yang sudah tertuang dalam jadwal angsuran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit, TERGUGAT I sangat setuju dan tidak mempermasalahkan jika PENGGUGAT I ingin pelunasannya dipercepat dengan cara take over kredit, akan tetapi sesuai dengan isi dari Perjanjian Kredit jika pelunasannya ingin dipercepat PENGGUGAT I selain membayar sisa hutang pokok juga harus membayar membayar 3x (tiga kali) angsuran. Atas hal tersebut, hingga saat proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan PENGGUGAT I tidak melaksanakannya/tidak mengindahkannya.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan dari PARA PENGGUGAT.

9. Bahwa, TERGUGAT I menolak keras atas **dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 9 halaman 5**, yang menyatakan “Penggugat I dan II telah melakukan pembayaran

Halaman 27 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



pokok dan Bunga sebesar Rp. 275.880.000,-(dua ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) sehingga sisa hutang PENGUGAT I dan II adalah sebesar Rp. 234.120.000,-(dua ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh ribu rupiah).

Karena pada faktanya pembayaran hutang pokok dan bunga tidak semudah seperti apa yang didalilkan oleh PENGUGAT. Bahwa, perlu diingat penghitungan sisa hutang secara rinci terdapat didalam jadwal angsuran yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT I, dimana terdapat angsuran bunga, angsuran pokok, total angsuran dan sisa pokok pinjamannya. Dalam perkara aquo, sisa hutang PENGUGAT I sebagaimana yang tercatat didalam Surat Peringatan III adalah sebesar Rp. 364.129.963,-(tiga ratus enam puluh empat juta seratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh tiga rupiah).

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menolak Gugatan dari PARA PENGUGAT.

10. Bahwa, TERGUGAT I menolak keras atas **dalil posita gugatan PARA PENGUGAT pada angka 10 dan 11 halaman 5**, yang pada pokoknya menyatakan "*harga pasaran obyek jaminan mencapai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan permintaan Para Pengugat agar Tergugat I tidak melakukan lelang tidak ditanggapi oleh Tergugat I, dan tidak juga memberikan kesempatan kepada Pengugat untuk restructuring, take over antar Bank serta tidak memberikan kesempatan untuk menjual sendiri*"

Karena harga obyek jaminan Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGUGAT adalah tidak berdasar. Jika harga tersebut mencapai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGUGAT kenapa pada saat itu tidak dijual sendiri saja ? Oleh karena itu TERGUGAT I **mensomeer** PARA PENGUGAT untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya.

Bahwa, pada faktanya TERGUGAT I telah memberikan solusi kepada PENGUGAT I untuk mengatasi tunggakan hutangnya

Halaman 28 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



seperti Restrukturisasi Perjanjian Kredit dalam hal cicilan perbulannya diperkecil dan jangka waktu pinjamannya diperpanjang, dengan salah satu syarat tidak boleh ada tunggakan atas kredit yang telah diterima oleh Debitur sebelum restrukturisasi dilakukan dan juga dievaluasi kembali terkait dengan kesanggupan Debitur untuk membayar cicilan bulanannya.

Hal ini untuk menghindari sifat Debitur yang tidak baik seperti, Debitur sebenarnya mengetahui bahwa sudah tidak sanggup membayar cicilan hutangnya, sehingga Debitur mengundurkan waktu pembayaran hutangnya dengan cara Restrukturisasi Perjanjian Kredit agar tidak dilakukan proses lelang oleh pihak Bank.

Bahwa, perlu PENGUGAT I ketahui, suatu Restrukturisasi Kredit diberikan dengan suatu penilaian dan analisa yang mendalam, bukan diberikan dengan serta merta kepada semua kredit di suatu bank. Karena, Bank memiliki tanggung jawab mengelola dana masyarakat atau pihak ketiga dan TERGUGAT I terikat dan tunduk dengan peraturan perundang-undangan mengenai Bank Umum dalam menyelesaikan suatu kredit macet.

Bahwa, dalam perkara *a quo* pada faktanya, TERGUGAT I telah mendatangi ke rumah dan bertemu dengan PENGUGAT I untuk bermusyawarah dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet ini, seperti cukup **membayar tunggakan cicilan saja** agar dapat dilakukan proses Restrukturisasi atas Perjanjian Kredit ataupun menjual sendiri obyek yang dijadikan jaminan dalam Perjanjian Kredit ini agar tidak dilakukan proses lelang, namun dikarenakan seluruh tunggakan PENGUGAT I tidak dapat dibayarkan kepada TERGUGAT I, maka Restrukturisasi atas Perjanjian Kredit tersebut tidak dapat dikabulkan oleh TERGUGAT I. Hal ini diperjelas dalam ketentuan yang mengatur mengenai restrukturisasi sebagaimana dimaksud dalam BAB VI Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Bank Umum mengenai Restrukturisasi Kredit.

Kemudian, TERGUGAT I juga sangat setuju dan tidak mempermasalahkan jika PENGUGAT I ingin pelunasannya dipercepat dengan cara take over kredit, akan tetapi sesuai



dengan isi dari Perjanjian Kredit jika pelunasannya ingin dipercepat PENGUGAT I selain membayar hutang pokok juga harus membayar membayar 3x (tiga kali) angsuran. Atas hal tersebut, hingga saat proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan PENGUGAT I tidak juga melaksanakannya/tidak mengindahkannya.

Bahwa, seiring berjalannya waktu dikarenakan tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajiban atau prestasi dari PENGUGAT I dalam waktu yang lama setelah TERGUGAT I memberikan Surat Peringatan ke-I, Surat Peringatan ke-II, dan Surat Peringatan ke- II yang telah disampaikan kepada PENGUGAT I, maka dari itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Vide* :

Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan dan mengatur sebagai berikut : *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*).

Bahwa, terlihat sekali PENGUGAT I mengundur-undurkan waktu pembayaran hutangnya agar tidak dilakukan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh pihak TERGUGAT I. Padahal, jika dilihat rentang waktu yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT I sangatlah memenuhi azas kepatutan dan kewajiban yakni mulai dari Surat Peringatan I sampai dengan proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan diterbitkan

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan dari PENGUGAT.

C. PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU

1. Bahwa, proses pelelangan eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan **Pasal 6, Pasal 14, Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b** Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak

Halaman 30 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan dan mengatur sebagai berikut :

Pasal 6 :

"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."

Pasal 14 :

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.
- 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) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan."

Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b :

"(1) 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.”

2. Bahwa, berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas dan karena tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajiban atau prestasi dari PENGUGAT I dalam waktu yang lama setelah TERGUGAT I memberikan Surat Peringatan ke-I, Surat Peringatan ke-II, dan Surat Peringatan ke-III yang telah disampaikan kepada PENGUGAT I, maka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku TERGUGAT I membuat dan mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”) Tegal (TURUT TERGUGAT I).
3. Bahwa, terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I tersebut, pada faktanya telah dipenuhi syarat-syaratnya antara lain : Surat Peringatan 1 sampai dengan Surat Peringatan 3 dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT I, Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Milik, Pengumuman Lelang melalui Selebaran dan Koran Harian.

Bahwa, dikarenakan persyaratan lelang tersebut diatas telah dipenuhi oleh TERGUGAT I, maka TURUT TERGUGAT I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dengan tegas menyatakan : **“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”**, sehingga TURUT TERGUGAT I selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang dari pihak manapun apabila syarat-syarat pelelangan sudah terpenuhi.

Bahwa, perlu TERGUGAT I jelaskan, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang

Halaman 32 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



menyatakan sebagai berikut: ***“Lelang adalah 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.”***

Bahwa, berdasarkan Pasal 1 angka 1 tersebut diatas, maka limit lelang dapat meningkat atau menurun untuk mencapai harga yang tertinggi.

Bahwa, nilai limit lelang yang ditentukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang isinya menyatakan :

Pasal 1 angka 28 :

“Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.”

Pasal 43 ayat (2) :

“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual”.

Pasal 44 ayat (1) huruf b :

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

Pasal 45 ayat :

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

- (b) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai
Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)**

Berdasarkan, ketentuan-ketentuan tersebut diatas, dikarenakan dalam perkara a quo Nilai Limitnya dibawah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), maka penetapan nilai limit atau nilai jual obyek lelang adalah kewenangan dari TERGUGAT I, selaku Penjual dan penentuan limit lelang tersebut telah berdasarkan metode dan cara-cara yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Dengan demikian, penetapan limit lelang yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN I telah sah dan sesuai dengan ketentuan



hukum yang berlaku.

Bahwa, dalam perkara *a quo*, dikarenakan Lelang telah berulang-ulang kali sampai dengan lelang ke 6 dan tidak ada satupun peminatnya dengan harga yang sudah ditetapkan sebelum-sebelumnya walaupun sudah diturunkan nilai limit obyek lelangnya, maka pada saat lelang ke 7 tanggal 31 Maret 2017 dengan nilai limit obyek jaminan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) terdapat peserta lelang (Mochamad Ali Rosidi/TERGUGAT III) yang menawar dengan harga penawaran sebesar Rp. 250.600.000,- (dua ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah).

Oleh karena penawaran sebesar Rp. 250.600.000,- (dua ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) merupakan harga yang tertinggi terakhir maka penawaran tersebut telah mencapai Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual, maka penawar tertinggi tersebut sah sebagai pembeli pada saat pelaksanaan lelang tersebut dan selanjutnya TURUT TERGUGAT I menerbitkan Risalah Lelang No. 145/2017, tanggal 31 Maret 2017. Dengan demikian, pelaksanaan lelang melalui perantara KPKNL Tegal/TURUT TERGUGAT I telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa, dengan diterbitkannya Risalah Lelang tersebut diatas, maka Risalah Lelang tersebut merupakan **Akta Otentik yang tidak dapat disanggah lagi kebenarannya, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna** (*Vide* : Pasal 1 Angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, tidak ada satupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT maupun PARA TURUT TERGUGAT, karena semua perbuatan hukum atas Akta Perjanjian Kredit telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara serta Pasal 1338 KUH Perdata, lebih-lebih telah sesuai pula dengan ketentuan khusus yang merupakan **LEX SPECIALIS DEROGATE LEGI GENERALIS** yaitu Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Bahwa, dikarenakan lelang tersebut telah sesuai dengan

Halaman 34 Putusan No508/Pdt/2020/PT SMG



prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan pada **halaman 149 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** yang dengan tegas menyatakan : **"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**.

Bahwa, TERGUGAT I tegaskan kembali, berdasarkan ketentuan **Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, menyatakan bahwa : **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."**

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

4. Bahwa, TURUT TERLAWAN I menolak keras dan tidak berdasarkan hukum atas **dalil posita Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 16 halaman 8 s/d halaman 9**, yang pada pokoknya menyatakan **"PARA PENGGUGAT menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah)."**

Karena kerugian tersebut tidak dapat diterima oleh akal yang sehat dan proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui perantara KPKNL Tegal/TURUT TERGUGAT I adalah sah secara hukum, sehingga bukanlah suatu perbuatan yang melanggar hukum.

Dengan demikian, sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi ini haruslah **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Bahwa dengan demikian, seluruh Petitum PARA PELAWAN dari angka 1 sampai dengan angka 12 haruslah ditolak, karena terbukti seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT ternyata hanya didasarkan atas pengakuan

Halaman 35 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



sepihak PARA PENGGUGAT yang tidak benar dan hanya alasan-alasan yang mengada-ada serta **tanpa** didukung oleh fakta-fakta, bukti-bukti dan alasan-alasan yang kuat, oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak;

M a k a berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, TERBUKTI gugatan PARA PENGGUGAT **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, sehingga mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. MENERIMA EKSEPSI DARI TERGUGAT I UNTUK SELURUHNYA;
2. PENGADILAN NEGERI BREBES TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA NO. 8/PDT.G/2020/PN BBS.;
3. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VEERKLAARD*);
4. MEMBEBAKANKAN BIAYA PERKARA KEPADA PARA PENGGUGAT;

II. DALAM POKOK PERKARA PRIMAIR :

1. MENERIMA DAN MENGABULKAN JAWABAN TERGUGAT I UNTUK SELURUHNYA;
2. MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;
3. MEMBEBAKANKAN BIAYA PERKARA KEPADA PARA PENGGUGAT.

SUBSIDAIR :

APABILA BERPENDAPAT LAIN, MAKA MOHON PUTUSAN YANG SEADIL ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 19 Oktober 2020, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs tanggal 7 Oktober 2020 tersebut;

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

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Oktober 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 21 Oktober 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 Oktober 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2020;

Membaca memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 15 Oktober 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 19 Oktober 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Oktober 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 21 Oktober 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Oktober 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2020;

Membaca Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 04 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 04 Nopember 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan masing-masing kepada:

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2020;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Nopember 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 5 Nopember 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 5 Nopember 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Nopember 2020;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 23 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 12 Nopember 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan masing-masing kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 8 Desember 2020;
- Terbanding II semula Tergugat pada tanggal 3 Desember 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 8 Desember 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 3 Desember 2020;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 10 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 12 Nopember 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan masing-masing kepada :

Halaman 37 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 19 Nopember 2020;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Nopember 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Nopember 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 Nopember 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Nopember 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 16 Nopember 2020;

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) Nomor 8//Pdt.G/2020/PN Bbs telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2020;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Oktober 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 21 Oktober 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat pada tanggal 23 Oktober 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2020;

untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes 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;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, Kuasa Hukum Para Pembanding telah mengajukan banding serta telah pula mengajukan Memori Bandingnya tertanggal 15 Oktober 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Majelis Hakim Tingkat Pertama salah mempertimbangkan hukum ;
 - Hakim Tingkat Pertama telah keliru menolah gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, pihak Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 04 Nopember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 38 Putusan No508/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding;
- Bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I telah sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, pihak Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 10 Nopember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Kuasa Hukum Turut 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 Brebes Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs tanggal 7 Oktober 2020 serta Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding dan Kontra Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah membaca dan meneliti segala pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs tanggal 7 Oktober 2020 tersebut berkesimpulan bahwa Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs tanggal 7 Oktober 2020 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini dikuatkan, maka 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 Brebes Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Bbs tanggal 7 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 39 Putusan No. 508/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Senin, tanggal 21 Desember 2020 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang yang terdiri dari Sudaryadi, S.H.M.H. selaku Hakim Ketua, Eddy Risdianto, S.H.M.H. dan Dina Krisnayati, S.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 8 Januari 2021 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.

Eddy Risdianto, S.H. M.H.

Sudaryadi, S.H.M.H.

Ttd.

Dina Krisnayati, S.H.

PANITERA PENGANTI,

Ttd.

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

Biaya-biaya perkara :

Materai Putusan.....: Rp 10.000,00

Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00

Pemberkasan.....: Rp 130.000,00 +

J u m l a h: Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).