



PUTUSAN

Nomor : 162/Pdt/2015/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 dalam perkara antara : -----

1. **Ir. SUPRIYADI** ; -----
Pekerjaan Wiraswasta, alamat Dedegan RT.02 RW.01, desa Pelemgadung, kecamatan Karangmalang, kabupaten Sragen;-----
2. **Ny. SUMARNI, A.Md** ; -----
Pekerjaan Wiraswasta, alamat Dedegan RT.02 RW.01, desa Pelemgadung, kecamatan Karangmalang, kabupaten Sragen ;-----
Yang dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II masing-masing telah memberi kuasa kepada: **GUNTOYO, S.H.** Advokat yang berkantor di Jalan Semanggi Mojo RT. 02 RW. 06, kelurahan Semanggi, kecamatan Pasar Kliwon, kota Surakarta, sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Nopember 2014, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen, pada tanggal 20 Nopember 2014, dengan Nomor: 178/SK/2014 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai Para Pemanding semula sebagai Penggugat I dan II ; -----

Melawan ;

1. **PT. BANK SYARIAH MANDIRI PUSAT JAKARTA cq. PT. BANK SYARIAH MANDIRI WILAYAH JAWA TENGAH cq. PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU SRAGEN**, alamat Jalan Raya Sukowati Nomor 140 Sragen, yang dalam hal ini telah memberi kuasa kepada: 1. **TRI WIDIYONO**, selaku Division Head pada Legal Division PT. Bank Syariah Mandiri, 2. **BAMBANG SULISTIONO**, selaku Departement Head pada Legal Division PT. Bank Syariah Mandiri, 3. **MARIO SATRIA WIJAYA**, selaku Staff pada Legal Division PT. Bank Syariah Mandiri, 4. **AHMAD ZAILANI**, selaku Branch Manager pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Solo, 5. **EDY CAHYONO**, selaku Marketing Manager pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Solo, 6. **DEWI ERNAWATI**, selaku Sales Assistant pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Solo, 7. **FX. YUAN SETIANA**, selaku Sales Assistant pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Solo,

hal 1 dari 17 hal Put.No.162/Pdt/2015/PT.SMG



sebagaimana Surat Kuasa Khusus No. 16/379-KUA/DIR, tanggal 2 Juni 2014, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen, pada tanggal 5-8-2014, dengan Nomor: 128/SK/2014 ;-----

- 2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TENGAH cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SRAGEN,** beralamat jalan Veteran Nomor: 10 Sragen, dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada **MULYONO, A.Ptnh, SULARSO, A.Ptnh,MM, dan SUPARNO, SH.,** untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor: 907/33.14.600.024/VI/2014, tanggal: 02 Juni 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal: 11-6-2014, dengan Nomor: 101/SK/2014 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Tergugat I dan II** ; -----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 06 Mei 2015 Nomor : 162/Pdt/2015/PT.Smg tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ; -----

Telah membaca Surat Ketua Majelis tanggal 06 Agustus 2015 Nomor : 162Pdt/2015/PT.Smg tentang penetapan hari sidang ; -----

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 11 Nopember 2014 Nomor : 25/Pdt.G/2014/ PN.Srg dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, sebagaimana surat gugatan, tanggal 06 Mei 2014, yang tercatat dalam register perkara, Nomor: 25/Pdt.G/2014/PN.Srg., tanggal 08-05-2014, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

Adapun alasan – alasan Gugatan Perencanaan Penjualan Lelang dan atau belum wanprestasi adalah seperti terurai seperti di bawah ini : -----

- a. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) adalah pemilik sah dari Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No. 3706 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 292 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebalah Utara : Jalan.-----
- Sebalah Timur : 01261.-----
- Sebalah Selatan: 01262.-----
- Sebalah Barat : Jalan.-----

b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 3241 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 240 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebalah Utara : 00599 Sutrisno.-----
- Sebalah Timur : P. Gitosuratmo.-----
- Sebalah Selatan : Widodo.-----
- Sebalah Barat : Jalan.-----

Bahwa untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut di atas yang dijadikan jaminan hutang mohon dinyatakan / ditetapkan **menjadi obyek sengketa**.-----

1. Bahwa antara Penggugat I dengan Penggugat II adalah sebagai suami isteri.-----
2. Bahwa antara Penggugat I dan Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian Akad Al Murabahah Nomor: 315 tanggal 30 Juni 2012-----
Bahwa batas waktu perjanjian adalah 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 30 Juni 2012 sampai tanggal 30 Juni 2022.-----
3. Bahwa usaha dari Para Penggugat mengalami kemerosotan sehingga pembayaran bunga dan atau pokok dari Para Tergugat I mengalami kemacetan.-----

Bahwa oleh karena pembayaran bunga terjadi kemacetan kemudian Tergugat I member surat peringatan kepada Para Penggugat dengan surat Nomor: 16/038 – 3/307/SP3 tanggal 10 Januari 2014, Perihal: Surat Peringatan II (SP 2).-----

4. Bahwa inti Surat Peringatan tersebut di atas apabila Para Penggugat tidak dapat membayar angsuran hutang kepada Tergugat I, maka benda yang menjadi obyek sengketa akan dijual secara lelang.-----
5. Bahwa menurut hukum dan sesuai Perjanjian benda yang menjadi obyek sengketa dapat dijual secara lelang setelah tanggal 30 Juni 2022.-----
6. Bahwa gugatan ini diajukan dengan maksud dan tujuan agar Tergugat I tidak melaksanakan penjualan lelang sebelum tanggal 30 Juni 2022.-----

hal 3 dari 17 hal Put.No.162/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Para Penggugat baru dapat dikatakan wanprestasi setelah tanggal 30 Juni 2022 apabila tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I.-----

Bahwa apabila sebelum tanggal 30 Juni 2022 Para Penggugat belum / tidak dapat dikatakan wanprestasi.-----

8. Bahwa Tergugat II dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama dalam Sertipikat Hak Milik No. 3706 dan No. 3241 Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen a/n SUMARNI, Ahli Madya, apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.-----

9. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sragen agar diletakkan / meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu kepada benda yang menjadi obyek sengketa berupa:-----

a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 3706 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 292 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebalah Utara : Jalan.-----
- Sebalah Timur : 01261.-----
- Sebalah Selatan : 01262.-----
- Sebalah Barat : Jalan.-----

b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 3241 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 240 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebalah Utara : 00599 Sutrisno.-----
- Sebalah Timur : P. Gitosuratmo.-----
- Sebalah Selatan : Widodo.-----
- Sebalah Barat : Jalan.-----

Berdasarkan alasan- alasan tersebut di atas maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sragen agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut:-----



PRIMAIR:-----

1. Mengabulkan Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa:-----
 - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 3706 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 292 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----
 - Sebalah Utara : Jalan.-----
 - Sebalah Timur : 01261.-----
 - Sebalah Selatan : 01262.-----
 - Sebalah Barat : Jalan.-----
 - b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 3241 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 240 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----
 - Sebalah Utara : 00599 Sutrisno.-----
 - Sebalah Timur : P. Gitosuratmo.-----
 - Sebalah Selatan : Widodo.-----
 - Sebalah Barat : Jalan.-----
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa, berupa:-
 - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 3706 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 292 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----
 - Sebalah Utara : Jalan.-----
 - Sebalah Timur : 01261.-----
 - Sebalah Selatan : 01262.-----
 - Sebalah Barat : Jalan.-----
 - b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 3241 a/n SUMARNI, Ahli Madya, dengan luas 240 m², dengan batas-batas sebagai berikut:-----
 - Sebalah Utara : 00599 Sutrisno.-----
 - Sebalah Timur : P. Gitosuratmo.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Widodo.-----
- Sebelah Barat : Jalan.-----

4. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat belum dapat dinyatakan wanprestasi.-----
5. Mengukum Tergugat I untuk tidak melakukan Penjualan Lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sebelum tanggal 30 Juni 2022.-----
6. Menghukum Tergugat II untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3706 dan No. 3241 Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen a/n SUMARNI, Ahli Madya, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti.-----
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.-----

SUBSIDAIR:-----

- Mohon putusan yang seadil-adilnya-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing melalui kuasanya telah hadir dipersidangan;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menunjuk ASMINAH, S.H.,M.H., sebagai Hakim Mediator dalam perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2014/PN.Srg, tanggal 04 Juni 2014, untuk melakukan Proses Mediasi sebagaimana PERMA Nomor: 1 tahun 2008;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana Laporan Hakim Mediator tanggal 16 Juli 2014, bahwa Proses Mediasi telah gagal mencapai kesepakatan damai, maka selanjutnya proses pemeriksaan sidang Perkara ini dilanjutkan;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Kuasa Tergugat I telah menyampaikan jawaban, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-

A. DALAM EKSEPSI-----

1. Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, kecuali apabila TERGUGAT I mengakuinya secara tegas.-----
2. **EKSEPSI MENGENAI GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELS)** ; -----
 - a. PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya telah keliru dan salah dalam mencantumkan identitas TERGUGAT I yaitu **PT Bank**

hal 6 dari 17 hal Put.No.162/Pdt/2015/PT.SMG



Syariah Mandiri Pusat Jakarta CQ PT Bank Syariah Mandiri
Wilayah Jawa Tengah CQ PT Bank Syariah Mandiri Kantor
Cabang Pembantu Sragen ; -----

- b. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mencantumkan identitas dan kedudukan TERGUGAT I dengan jelas dan benar karena TERGUGAT I tidak mengenal dan tidak ada PT BANK Syariah Mandiri Wilayah Jawa Tengah di TERGUGAT I. Yang benar identitas TERGUGAT I adalah **PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Sragen Beralamat di Jl. Raya Sukowati No. 140 Sragen 57212** ; -----
- c. Bahwa kekeliruan dan kesalahan pencantuman identitas TERGUGAT I mencerminkan bahwa penyusunan surat gugatan yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* dimaksud adalah cacat hukum, karena identitas TERGUGAT tidak jelas (*obscure libels*). ; -----
- d. Bahwa atas dasar fakta-fakta hukum tersebut diatas, TERGUGAT I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan bahwa gugatan PARA TERGUGAT tidak dapat diterima ; -----

3. **EKSEPSI KEKELIRUAN PARA PENGGUGAT MENGAJUKAN UPAYA HUKUM GUGATAN** ; -----

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 165 ayat (6) HIR dan Pasal 379 Rv secara umum istilah *derden verzet* diartikan perlawanan dari pemilik jaminan. Perlawanan merupakan upaya hukum terhadap lelang hak tanggungan atas jaminan pembiayaan yang belum dilaksanakan oleh TERGUGAT I selaku kreditur, sehingga belum ada putusan terkait lelang hak tanggungan jaminan PARA PENGGUGAT -----
- b. Bahwa dengan demikian PARA PENGGUGAT mengajukan upaya hukum perlawanan (*derden verzet*) bukannya mengajukan gugatan, karena lelang hak tanggungan belum terjadi/dilaksanakan TERGUGAT II, sedangkan gugatan diajukan apabila lelang sudah terjadi.-----
- c. Bahwa atas dasar fakta-fakta hukum tersebut di atas , TERGUGAT I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.-----



B. DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan Dalam Eksepsi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali di sini.-----
2. Bahwa PARA TERGUGAT mendapat 3 fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT I sesuai Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) No. 14/838-3/307/SP3 tanggal 27 Juni 2012 dan Nomor 15/097-3/307/SP3 tanggal 23 Januari 2013 yang dituangkan perjanjian Akad Murabahah Nomor 315 tanggal 30 Juni 2012 dibuat dihadapkan Winarsih, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Sragen (selanjutnya disebut **Akad Pembiayaan No. 315**) dan Akad Musyawarah Nomor 230 tanggal 23 Januari 2013 dibuat dihadapkan Winarsih, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Sragen (selanjutnya disebut **Akad Pembiayaan No. 230**), berupa:-----
 - Fasilitas Pembiayaan 1 sebesar Rp. 300.000.000,- untuk pembelian rumah, berdasarkan akad pembiayaan No. 315 tanggal 30 Juni 2012.-----
 - Fasilitas Pembiayaan 2 sebesar Rp. 200.000.000,- untuk pembelian rumah, berdasarkan akad pembiayaan No. 315 tanggal 30 Juni 2012.-----
 - Fasilitas Pembiayaan 3 sebesar Rp. 500.000.000,- untuk modal kerja, berdasarkan akad pembiayaan No. 230 tanggal 23 Januari 2013.-----
3. Bahwa untuk menjamin pengembalian dana fasilitas pembiayaan yang diberikan, TERGUGAT I meminta jaminan berupa *fixed asset* kepada PARA PENGGUGAT dan oleh TERGUGAT I jaminan dimaksud diikat dengan hak tanggungan, berupa:-----
 - SHM No. 3143/Plumbungan a.n. Sumarni, Ahli Madya seluas ± 425 m² terletak di Kelurahan Plumbungan, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 03073/2013, Peringkat Pertama sebesar Rp. 100.000.000,- dan Peringkat Kedua sebesar Rp. 625.000.000,-.-----
 - SHM No. 3706/Pelemgadung a.n. Sumarni, Ahli Madya seluas ± 292 m² terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah dan SHM No. 3241/Pelemgadung a.n. Sumarni, Ahli Madya seluas ± 240 m²



telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 5917/2012, Peringkat Pertama sebesar Rp.625.000.000,------

4. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PARA PENGGUGAT pada butir 4 s/d 8 dengan alasan sebagai berikut:-----

a. Bahwa mengenai jangka waktu perjanjian menurut dalil PARA PENGGUGAT baru akan berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, perlu TERGUGAT I tegaskan bahwa jangka waktu perjanjian berlaku dengan ketentuan apabila PARA PENGGUGAT sebagai **debitur tidak pernah menunggak pembayara kewajiban kepada TERGUGAT I sebagai pemberi fasilitas pembiayaan**, maka jangka waktu perjanjian dapat diterapkan kepada PARA PENGGUGAT. Namun pada kenyataannya sebelum jangka waktu perjanjian berakhir, PARA PENGGUGAT telah menunggak pembayaran kewajiban.-----

b. Bahwa baru ± 8 (delapan) bulan PARA PENGGUGAT menerima dana fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT I sejak tanggal 27 Juni 2012 sampai dengan Februari 2013, PARA PENGGUGAT sudah tidak mampu melakukan pembayaran kewajiban kepada TERGUGAT I sesuai jadwal yang telah ditetapkan dalam Surat Sanggup yang telah ditandatangani TERGUGAT I dan akad pembiayaan No. 315 tanggal 30 Juni 2012, berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam Pasal 9 dan Pasal 10 akad pembiayaan No. 315 tanggal 30 Juni 2012 yang mengikat para pihak (PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I), TERGUGAT I berhak meminta kepada PARA PENGGUGAT untuk melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT I dan TERUGAT I berhak menjual agunan secara lelang jaminan PARA PENGGUGAT. Sebagaimana ketentuan pasal 9 dan 10 Akad Pembiayaan No. 315 sebagai berikut:-----

Pasal 9 :-----

“Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian ini, Bank berhak untuk menagih pembayaran dari Nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebahagian jumlah hutang Nasabah kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan surat pemberitahuan, surat

hal 9 dari 17 hal Put.No.162/Pdt/2015/PT.SMG



teguran atau surat lainnya, apabila terjadi salah salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini: -----

1. **Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/ pelunasan utang tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank**;-----

Pasal 10 :-----

“Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 (Sembilan) Akta ini, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bank berhak untuk:-----

1. **Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban Bank yang ditentukan dalam Akta ini dan selanjutnya meminta Nasabah untuk membayar/ melunasi sisa hutang murabahah kepada Bank berdasarkan Akta ini; atau-----**

2. **Menjual harta benda yang dijaminan oleh Nasabah dan/atau penjamin kepada Bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui Nasabah maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dan untuk itu Nasabah/Penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh utang Nasabah kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Nasabah dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada Bank, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Nasabah kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi utang Nasabah kepada Bank dan wajib dibayar Nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih Bank**.-----

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dalam ketentuan akad pembiayaan nomor 315, jangka waktu perjanjian yang berakhir pada 30 Juni 2022 **tidak berlaku untuk PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT telah wanprestasi.** Hal ini dapat dibuktikan dengan surat peringatan 1 s/d 3 yang diberikan TERGUGAT I kepada para PENGGUGAT.-----

hal 10 dari 17 hal Put.No.162/Pdt/2015/PT.SMG



6. Bahwa PARA PENGGUGAT telah wanprestasi, maka PENGGUGAT I berhak untuk **melakukan penjualan jaminan PARA PENGGUGAT melalui lelang hak tanggungan yang mana hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban PARA PENGGUGAT.**-----

7. Bahwa harus ditolak pula butir 10 dalil gugatan PENGGUGAT yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas harta PENGGUGAT yang akan dilelang, karena terhadap seluruh harta kekayaan tersebut oleh TERGUGAT telah diletakkan Hak Tanggungan dengan penjelasan sbb:-----

- SHM No. 3143/Plumbungan a.n. Sumarni, Ahli Madya seluas ± 425 m² terletak di Kelurahan Plumbungan, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 03073/2013, Peringkat Pertama sebesar Rp. 100.000.000,- dan Peringkat Kedua sebesar Rp. 625.000.000,-,-----
- SHM No. 3706/Pelemgadung a.n. Sumarni, Ahli Madya seluas ± 292 m² terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah dan SHM No. 3241/Pelemgadung a.n. Sumarni, Ahli Madya seluas ± 240 m² telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 5917/2012, Peringkat Pertama sebesar Rp.625.000.000,-,-----

Dengan demikian terhadap jaminan PARA PENGGUGAT dimaksud, tidak dapat diletakkan sita jaminan, **karena TERGUGAT I telah terlebih dahulu meletakkan Hak Tanggungan di atasnya. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 394 K/PDT/1984 tanggal 5 Juli 1985** yang pada intinya menyatakan bahwa *“Barang – barang yang sudah diletakkan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag”*.-----

8. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, mengingat gugatan PARA PENGGUGAT tidak didukung oleh dalil-dalil serta bukti-bukti yang kuat, maka TERGUGAT I menolak seluruh petitum gugatan PARA TERGUGAT.-----

Maka: Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor



25/PDT.G/2014/PN.Srg. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:-----

Dalam Eksepsi-----

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I-----
- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.----

Dalam Pokok Perkara-----

- Menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara-

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Kuasa Tergugat II telah menyampaikan jawabannya, sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:-----

Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan Tanggal 05-Mei-2014, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas kebenarannya;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

Bahwa berdasarkan data yang terdapat pada TERGUGAT II, disampingkan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa dalam gugatan pokok perkara nomor 25/Pdt.G/2014/PN.Srg TERGUGAT II menyatakan bahwa Hak Milik No. 3706 Luas 292 m² terletak di Desa Pelemgadung Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, pemegang hak terakhir tercatat atas nama SUMARNI, Ahli Madya Dasar perolehannya dari Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 684/KRML/2012 Tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh WINARSIH, SH., MKn selaku PPAT. Bahwa tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 5917/2012 Peringkat Pertama Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 25 Oktober 2012 Nomor 987/2012 PPAT WINARSIH, SH., MKn pemegang Hak Tanggungan PT. BANK SYARIAH MANDIRI Kantor Cabang Pembantu Sragen, berkedudukan di Kabupaten Sragen. Selanjutnya pada tanggal 08 Mei 2014 menjadi Obyek Gugatan di Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Perkara: 25/Pdt.G/2014/PN.Srg.-----
2. Bahwa dalam gugatan pokok perkara nomor 25/Pdt.G/2014/PN.Srg TERGUGAT II menyatakan bahwa Hak Milik No. 3241 Luas 240 m² terletak di Desa Pelemgadung Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, pemegang hak terakhir tercatat atas nama SUMARNI, Ahli



Madya Dasar perolehannya dari Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 716/KRML/2012 Tanggal 11 Agustus 2012 yang dibuat oleh WINARSIH, SH., MKn selaku PPAT. Bahwa tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 5917/2012 Peringkat Pertama Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 25 Oktober 2012 Nomor 987/2012 PPAT WINARSIH, SH., MKn pemegang Hak Tanggungan PT. BANK SYARIAH MANDIRI Kantor Cabang Pembantu Sragen, berkedudukan di Kabupaten Sragen. Selanjutnya pada tanggal 08 Mei 2014 menjadi Obyek Gugatan di Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Perkara: 25/Pdt.G/2014/PN.Srg.-----

- 3. Bahwa proses peralihan Hak yang dilaksanakan oleh KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SRAGEN sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya mengenai Peraturan Pendaftaran Tanah yaitu PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tahun No. 24 Tahun 1997.-----
- 4. Bahwa dalam menanggapi Surat Gugatan Halaman 3 Posita 9, Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen akan tetap melaksanakan Proses Perubahan Hak sepanjang seesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dalam rangka Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.-----
- 5. Bahwa posita-posita dari PENGGUGAT yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT II bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas TERGUGAT II, sehingga tidak perlu ditanggapi.-----

DALAM EKSEPSI-----

- 1. Menerima Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

- 1. Menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;---
- 2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat / Para Pemanding tersebut, Pengadilan Negeri Sragen telah menjatuhkan putusannya pada tanggal, 11 Nopember 2014 yang amarnya sebagai berikut ; -----



DALAM EKSEPSI:-----

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara, yang hingga saat ini sebesar **Rp. 874.000.00,-** (*Delapan Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah*);-----

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Sragen yang menerangkan bahwa pada tanggal 20 Nopember 2014, Kuasa Hukum Para Pembanding semula sebagai Penggugat I dan II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 11 Nopember 2014 Nomor : 25/Pdt.G/2014/ PN.Srg ; -----

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sragen, menerangkan bahwa pada tanggal 21 Nopember 2014 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama masing-masing kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan II ; -----

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 15 Desember 2014 dan Kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Pengugat I dan Penggugat II tanggal 29 Desember 2014, yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Sragen sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ; -----

Membaca, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II tertanggal 31 Desember 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 05 Januari 2015 dan dengan adanya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 06 Januari 2015 oleh Jurusita dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sragen ; -----

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 05 Pebruari 2015 dan dengan adanya Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada



tanggal 12 Pebruari 2015 dan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada tanggal 17 Pebruari 2015 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sragen; -----

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memperhatikan Memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II dan Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dalam perkara ini, ternyata tidak ada hal-hal baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang semuanya itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 11 Nopember 2014 Nomor : 25/Pdt.G/2014/ PN.Srg yang dimohonkan banding tersebut serta memperhatikan memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II dan Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 11 Nopember 2014 Nomor : 25/Pdt.G/2014/ PN.Srg haruslah dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Penggugat I dan II tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

hal 15 dari 17 hal Put.No.162/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku dan Pasal-Pasal dari Undang-Undang maupun Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula sebagai Penggugat I dan II ; -----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 11 Nopember 2014 Nomor : 25/Pdt.G/2014/PN.Srg yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Para Pembanding semula sebagai Penggugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis**, tanggal **13 Agustus 2015** oleh kami **H. SUROSO, SH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, **I WAYAN KOTA. SH.MH** dan **ZAINAL ARIFIN, SH MM** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Anggota, pada hari **Selasa**, tanggal **18 Agustus 2015** putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut diatas serta didampingi oleh **Hj. NADZIROH, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ; -

Para Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. **I WAYAN KOTA. SH.MH**

H. SUROSO, SH

2. **ZAINAL ARIFIN, SH MM**

hal 16 dari 17 hal Put.No.162/Pdt/2015/PT.SMG



Panitera Pengganti,

Hj. NADZIROH, SH

Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ----- : Rp.139.000,-

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)