



Untuk Dinas

P U T U S A N

Nomor : 198 / Pdt / 2016 / PT SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

1. **DJUMADI**, Umur 85 Tahun, Pekerjaan Petani / Pekebun, Alamat Desa Mangunrejo, RT. 004 - RW. 002, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Penggugat I** ; -----
2. **MOH. RODHI**, Umur 44 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Mangunrejo RT. 004 - RW.002, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Penggugat II** ; -----
3. **SOLICHATUN**, Umur 42 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Dalingan, Karangrejo RT. 001 - RW.004, Kec. Dempet, Kab. Demak, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Penggugat III** ; ---
4. **RUPAAT**, Umur 40 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat Galan 3, Kel. Mangunrejo RT. 004 - RW. 002, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pmbanding IV semula Penggugat IV** ; -----
5. **ASTOPAH**, Umur 38 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Kepoh, Kel. Klampok RT. 004 - RW. 003, Kec. Godong, Kab. Grobogan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding V semula Penggugat V** ; ----
6. **ASROFI**, Umur 35 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Mangunrejo RT 004 - RW. 002, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding VI semula Penggugat VI** ; -----

Pembanding I semula Penggugat I, Pembanding II semula Penggugat II, Pembanding III semula Penggugat III, Pembanding IV semula Penggugat IV, Pembanding V semula Penggugat V dan Pembanding VI semula Penggugat VI tersebut diatas, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2015, telah memberi kuasa kepada



SENO WIBOWO, SH. Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat SENO WIBOWO, SH & ASSOCIATE beralamat di Perum Sumber Indah II, Jl. Flamboyan No. 27 Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dan untuk selanjutnya akan disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat** ; -----

M e l a w a n :

1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak. Alamat Jl. Sultan Fatah No. 676 Demak, yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 September 2015, telah memberi kuasa kepada : -----

- **Jonet Kertapati,** Group Head Hukum PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk Kantor Wilayah Semarang ; -----
- **Andina Purba Nurisnaini,** Legal Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk Kantor Wilayah Semarang ; -----
- **Reza Novananda,** Associate Legal Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk Kantor Wilayah Semarang ; -----
- **Risky Darmawan,** Staff PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk Kantor Cabang Demak ; --
- **Dino Alberta,** Credit Investigator PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk Kantor Cabang Demak ; --
- **Ainistiqomah,** Pgs Supervisor Administrasi Kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk Kantor Cabang Demak ; -----
- **Egalia Rahmawati,** Account Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk Kantor Cabang Demak ; -----

untuk selanjutnya akan disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat** ; -----

2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Alamat Jl. Bayangkara Baru No. 1 Demak, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat** ; -----



Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara Nomor 198 / Pdt / 2016 / PT SMG dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta memperhatikan pula turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Demak, tanggal 1 Februari 2016, Nomor 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, dalam surat gugatan tanggal 9 September 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 10 September 2015 dalam Register Nomor : 27/Pdt.G/2015/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut : -----

1. Bahwa setidak-tidaknya di wilayah hukum Kabupaten Demak, tepatnya di Desa Mangunrejo RT. 004 RW. 002, Kec. Kebonagung, Kab. Demak, telah terjadi perkawinan sepasang suami isteri yaitu Djumadi (Penggugat I) dan Mualifah ; -----
2. Bahwa dalam perkawinan antara Djumadi (Penggugat I) dan Mualifah tersebut, telah dikaruniai 7 (Tujuh) orang anak, antara lain adalah : Abdul Khalim, Moh. Rodhi (Penggugat II), Solichatun (Penggugat III), Rupaat (Penggugat IV), Astopah (Penggugat V), Asrofi (Penggugat VI) dan Ismiatun ; -----
3. Bahwa selama perkawinannya tersebut, Djumadi (Penggugat I) dan Mualifah mempunyai harta perkawinan berupa 2 (dua) bidang tanah, yang antara lain adalah : -----
 - Sebidang tanah SHM No. 324 / Merak, luas 1.444 M2, Gambar Situasi No. 431 / 1985 tertanggal 18-2-1985 atas nama Djumadi Bin Kamin, terletak di Desa Merak, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah ; -----
 - Sebidang tanah SHM No. 702 / Merak, luas 1.483 M2, Surat Ukuri No. 166/Merak/2008 tertanggal 17- 11 - 2008 atas nama Djumadi Bin Kamin, terletak di Desa Merak, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah ; -----
4. Bahwa ke-2 (dua) bidang tanah tersebut di atas telah diadakan pembagian secara adil kepada semua ahli waris anak dari Penggugat I, berdasarkan musyawarah keluarga dan telah disepakati bersama ; --
5. Bahwa setidak-tidaknya pada tahun 2012 Sdr. Abdul Khalim (anak pertama) dari Penggugat I (Djumadi) telah menjadi Nasabah dari Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak), dan telah mengajukan pinjaman kredit sebagai modal usaha ; Dan tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, Sdr. Abdul Khalim ternyata telah menjaminkan ke- 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas sebagai agunan pinjaman kredit kepada Tergugat ; -----
6. Bahwa dari pengajuan pinjaman kredit tersebut, Sdr. Abdul Khalim memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak) dalam bentuk kredit Rekening Koran, sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit No. 12

Halaman 3, Putusan No. 198/Pdt/2016/PT SMG



tanggal 7 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Evi Mariani Gautama, SH. MKn Notaris di Sayung dengan syarat dan ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kredit ; -----

7. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 12 tanggal 7 Desember 2012 tersebut, Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak) telah menyetujui memberikan fasilitas kredit kepada Sdr. Abdul Khalim. Adapun fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Sdr. Abdul Khalim adalah sebagai berikut : -----

- Jumlah : Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ; --
- Bunga : 13 % ; -----
- Jangka waktu : 36 bulan ; -----
- Provisi : 1 % ; -----
- Biaya administrasi : Rp. 750.000,- ; -----

yang mana fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Sdr. Abdul Khalim tersebut adalah fasilitas kredit dalam bentuk rekening koran dengan ketentuan jumlah pokok pinjaman dibayar sekaligus lunas pada saat jatuh tempo ; -----

8. Bahwa sebagai jaminan pinjaman kredit kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak) sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit No. 12 tanggal 7 Desember 2012, Sdr. Abdul Khalim memberikan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah yang antara lain adalah : -----

- Sebidang tanah SHM No. 324 / Merak, luas 1.444 M², Gambar Situasi No. 431 / 1985 tertanggal 18-2-1985 atas nama Djumadi Bin Kamin, terletak di Desa Merak, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah ; -----
- Sebidang tanah SHM No. 702 / Merak, luas 1.483 M², Surat Ukur No. 166/Merak/2008 tertanggal 17-11-2008 atas nama Djumadi Bin Kamin, terletak di Desa Merak, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah ; -----

Ke - 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa** ; -----

9. Bahwa dari fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak) tersebut, Sdr. Abdul Khalim dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga mampu membayar bunga pinjaman kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak), secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit ;
10. Bahwa oleh karena situasi perdagangan yang kurang menguntungkan dan kondisi perekonomian dari Sdr. Abdul Khalim saat itu sedang menurun sehingga mengakibatkan banyak menderita kerugian dalam usahanya. Dan kondisi usaha dari Sdr. Abdul Khalim mulai tidak stabil dan tidak lancar seperti sebelumnya, oleh karena itu mulai tidak rutin dalam membayar bunga pinjaman kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak), secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit ; -----
11. Bahwa Sdr. Abdul Khalim telah memberitahukan kondisi usahanya tersebut kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak), dengan maksud untuk meminta keringanan dan permohonan penundaan pembayaran bunga dan pinjaman pokok sampai dengan kondisi usahanya bisa normal seperti sediakala ; -----
12. Bahwa mengingat kondisi usaha dari Sdr. Abdul Khalim yang belum juga berjalan lancar, hal ini mengakibatkan belum mampu untuk membayar bunga pinjaman kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat



- Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak). Akan tetapi Sdr. Abdul Khalim tetap beritikad baik untuk tetap membayar / melunasi semua pinjaman kredit kepada Tergugat I dengan cara meminta penundaan pembayaran pinjaman kredit kepada Tergugat ; -----
13. Bahwa Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak) telah memberi peringatan-peringatan kepada Sdr. Abdul Khalim baik yang berisi tentang anjuran untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat Dari peringatan-peringatan tersebut, Sdr. Abdul Khalim telah beberap kali mendatangi Kantor Tergugat dengan maksud untuk meminta keringanan dan penundaan pembayaran bunga dan pinjaman pokok sampai dengan usahanya berjalan kembali seperti sediakala ; -----
14. Bahwa permohonan jangka waktu penundaan dan / atau pembayaran pinjaman kredit tersebut tidak mendapat tanggapan dari Tergugat Bahkan Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak akan segera melimpahkan / menyerahkan permasalahan kredit tersebut kepada Lembaga Lelang ; -----
15. Bahwa karena selalu dihantui rasa bersalah kepada Para Penggugat dan merasa tidak mampu untuk menanggung sendiri beban pikiran atas pinjaman kredit kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak) karena telah menjaminkan barang - barang yang sebenarnya merupakan milik Para Penggugat, maka Sdr. Abdul Khalim memberanikan diri untuk berterus terang kepada Para Penggugat mengenai pinjaman kredit dan barang yang dijadikan agunan pinjaman kredit tersebut ; -----
16. Bahwa mendengar pengakuan dari Sdr. Abdul Khalim tersebut, Para Penggugat merasa sangat terkejut karena Para Penggugat merasa memiliki / sebagai pemilik ke - (dua) bidang tanah yang dijadikan agunan pinjaman kredit oleh Sdr Abdul Khalim kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak), mengingat Penggugat I (Djumadi) telah mengadakan pembagian ke -2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut kepada semua anak-anaknya yang dalam hal ini adalah Penggugat II, III, IV, V, VI dan Ismiatun ; -----
17. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat sebagai pemilik ke-2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa merasa kepentingannya sangat dirugikan atas rencana lelang yang selalu diutarakan oleh Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak) ; ---
18. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat meminta kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak) untuk tidak melakukan proses hukum apapun terhadap ke - 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa sehubungan dengan permasalahan kredit Sdr. Abdul Khalim yang belum terselesaikan serta memberikan kesempatan untuk menjual salah satu aset yang menjadi agunan untuk melunasi hutangnya ; -----
19. Bahwa Para Penggugat meminta kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak) untuk tidak melakukan tindakan apapun yang berhubungan dengan pemindahan hak ke-2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya sebagaimana tersebut di atas ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
20. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk memerintahkan kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat



Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak) agar memberikan jangka waktu pembayaran pinjaman pokok dan / atau jangka waktu pelunasan pinjaman kredit kepada Sdr. Abdul Khalim sampai dengan usahanya berjalan kembali seperti sediakala ; -----

21. Bahwa selain hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak memerintahkan kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak) tidak menghitung bunga dan denda bank kepada Sdr. Abdul Khalim terhitung sejak pembayaran angsuran bunga terakhir yang dibayar atau sejak diajukannya Gugatan ini di Pengadilan Negeri Demak sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
22. Bahwa Para Penggugat mengikutsertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak sebagai Para Pihak yaitu Turut Tergugat dalam perkara ini, dimaksudkan Turut Tergugat tidak menindaklanjuti dan / atau segera menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak ke-2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya milik Para Penggugat, apabila Tergugat dikemudian hari melakukan tindakan pemindahan hak terhadap ke-2 (dua) bidang tanah tersebut diatas yang saat ini menjadi Objek Sengketa untuk dibalik nama ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang, sejak diajukannya gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
23. Bahwa untuk menjamin Gugatan Para Penggugat serta untuk menghindari kemungkinan adanya tindakan dari Tergugat akan melakukan perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan dan / atau memindahkan hak kepemilikan ke-2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik Para Penggugat tersebut diatas kepada pihak lain baik melalui jual beli maupun lelang maka perlu diletakkan sita jaminan (Concervatoir Beslag) terhadap tanah tersebut ; -----

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak melalui Majelis Hakim berkenan menerima dan memeriksa perkara ini untuk selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut : -----

- Primair :** -----
1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
 2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) ke-2 (dua) bidang tanah milik Para Penggugat, yang antara lain adalah : -
 - Sebidang tanah SHM No. 324 / Merak, luas 1.444 M², Gambar Situasi No. 431 / 1985 tertanggal 18-2-1985 atas nama Djumadi Bin Kamin, terletak di Desa Merak, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah ; -----
 - Sebidang tanah SHM No. 702 / Merak, luas 1.483 M², Surat Ukur No. 166/Merak/2008 tertanggal 17-11-2008 atas nama Djumadi Bin Kamin, terletak di Desa Merak, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah ; -----
 3. Memerintahkan kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak) untuk memberikan jangka waktu pembayaran pinjaman kredit / penundaan pembayaran pinjaman kredit kepada Sdr. Abdul Khalim dengan cara menjual sendiri sebagian aset dari Para Penggugat yang dijadikan agunan pinjaman kredit ; -----
 4. Memerintahkan kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Demak) untuk tidak melakukan tindakan



apapun yang berhubungan dengan pemindahan hak ke-2 (dua) bidang tanah milik Para Penggugat tersebut di atas, ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

5. Memerintahkan kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Demak) untuk tidak menghitung bunga dan denda bank kepada Sdr. Abdul Khalim terhitung sejak pembayaran bunga pinjaman terakhir yang dibayar atau sejak diajukannya Gugatan di Pengadilan Negeri Demak sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak menindaklanjuti dan / atau segera menghentikan semua proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak ke-2 (dua) bidang tanah milik Para Penggugat tersebut di atas, ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi semua putusan dalam perkara ini ; -----
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Subsidiar : -----

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah memberikan jawaban tertulis yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

A. Dalam Eksepsi : -----

1. Gugatan Penggugat kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium) ; -----
 1. Bahwa gugatan para penggugat tanggal 9 September 2015 yang menjadi permasalahan dalam gugatan aquo adalah keberatan Para Penggugat atas diadakannya 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM No.324/Merak atas nama Djumadi bin Kamin dan SHM No.00702 /Merak atas nama Djumadi bin Kamin (selanjutnya disebut obyek sengketa) sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang dinikmati debitur a.n Abdul Khalim dan Zakiyatun (anak dan menantu Penggugat 1) pada Tergugat sesuai dengan Akta Perjanjian kredit No.12 tanggal 7 Desember 2012 yang dibuat oleh Evi Mariani Gautama, SH Notaris di Sayung dan adanya rencana lelang eksekusi agunan terhadap obyek sengketa tersebut ; -----
 2. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat justru tidak mengikut sertakan Abdul Khalim dan Zakiyatun sebagai pihak Tergugat yang notabene keduanya adalah pihak yang telah menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan kreditnya kepada Tergugat ; -----
 3. Bahwa timbulnya pemberian fasilitas kredit dan pengikatan obyek sengketa sebagai agunan tidak akan terjadi apabila Abdul Khalim dan Zakiyatun tidak mengajukan permohonan pinjaman kepada Tergugat dan tidak akan ada permasalahan ataupun gugatan dari Para Penggugat ; -----
 4. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya Abdul Khalim dan Zakiyatun sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat maka jelas gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku



- dan dapat mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak yang disebut sebagai Plurium Litis consortium ; -
5. Bahwa dengan demikian sudah seharusnya gugatan Para Penggugat yang demikian ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
2. Gugatan Para Penggugat Prematur : -----
1. Bahwa permasalahan dalam gugatan Para Penggugat aquo sesungguhnya belum, terjadi tersebut Para Penggugat telah mengajukan gugatan yang tentunya menjadi prematur ; -----
2. Bahwa Para Penggugat mempermasalahkan obyek sengketa yang menjadi jaminan atas kredit debitur Abdul Khalim dan Zakiyatun karena masing-masing Penggugat (Penggugat II,III,IV,V dan VI) merasa telah memiliki bagian dari hasil pembagian obyek sengketa oleh Penggugat I. Pada kenyataannya pembagian tersebut tidak dituangkan dalam suatu bentuk akta yang nyata yang memenuhi syarat formil dan materiil sehingga sah secara hukum dan tidak dinyatakan mulai berlakunya pembagian obyek sengketa tersebut atas obyek sengketa tersebut saat ini secara hukum masih dimiliki oleh Penggugat I. Apabila kepemilikan tersebut didalilkan atas dasar pewarisan (ahli waris anak Penggugat I) maka kepemilikan atas obyek sengketa oleh Penggugat II,III,IV,V dan VI baru diperoleh apabila telah terdapat peristiwa kematian penggugat I yang menimbulkan adanya hak mewaris dari seluruh ahli waris Penggugat I ; -----
3. Bahwa dengan belum beralihnya kepemilikan atas obyek sengketa secara sah dihadapan hukum dari Penggugat I kepada para ahli warisnya (yang kemungkinan adalah termasuk Penggugat II,III,IV,V dan VI) maka atas gugatan Para Penggugat yang diajukan saat ini sebelum beralihnya kepemilikan adalah prematur, karena dasar permasalahan yang sebenarnya belumlah timbul gugatan aquo diajukan Para Penggugat atas dasar ketakutan dan kekhawatiran yang tidak beralasan padahal obyek sengketa belum menjadi milik Para Penggugat (Penggugat II,III,IV,V dan VI) ; -----
4. Bahwa Para Penggugat juga mempermasalahkan mengenai lelang eksekusi agunan yang dilakukan oleh Tergugat padahal belum terdapat pendaftaran lelang kepada pejabat yang berwenang (dhi KPKNL) upaya-upaya yang Tergugat lakukan saat ini merupakan upaya penagihan untuk dibayarnya tunggakan kewajiban debitur Abdul Khalim dan Zakiyatun kepada Tergugat dan sama sekali tidak ada hubungan nya dengan Para penggugat dengan demikian sekali lagi jelas gugatan Para Penggugat aquo adalah prematur karena hal yang dipermasalahkan Para Penggugat belumlah ada dan terjadi, sehingga udah seharusnya gugatan Para Penggugat yang demikian ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
3. Penggugat tidak mempunyai kewenangan mengajukan gugatan ; -----
1. Bahwa Penggugat sama sekali tidak terkait sebagai debitur dalam hubungan hukum pemberian kredit antara Tergugat dengan Abdul Khalim dan Zakiyatun yang merupakan anak dan menantu Penggugat I sebagaimana teruang dalam Akta Perjanjian Kredit No.123 tanggal 7 Desember 2012 ; -----
2. Bahwa namun demikian dalam gugatan aquo Para Penggugat telah mempermasalahkan hubungan hukum pemberian kredit antara Tergugat dengan Abdul Khalim dan Zakiyatun tersebut (vide posita



angka 10 sampai dengan angka 14) dan dalam petitumnya telah meminta agar Tergugat memberikan jangka waktu pembayaran pinjaman / penguindan pembayaran pinjaman kepada Abdul Khalim dan Zakiyatun (vide petitum angka 3) serta meminta Tergugat untuk tidak menghitung bunga dan denda kepada Abdul Khalim dan Zakiyatun (vide petitum angka 5) ; -----

3. Bahwa oleh karena Para Penggugat bukan debitur dalam perjanjian kredit antara Tergugat dengan Abdul Khalim dan Zakliyatun maka sesuai hukum acara yang berlaku nyata-nyata Para Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan aquo terhadap Tergugat (Persdona standi in judicio) sehingga sudah seharusnya gugatan Para Penggugat aquo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
4. Gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (obscure Libel) ; -----
 1. Bahwa dalil-dalil dalam posita dan petitum yang disampaikan Para Penggugat dalam surat gugatannya sangatlah tidak jelas, membingungkan dan saling bertentangan satu sama lain, sebagaimana tercermin dan hal-hal sebagai berikut : -----
 - a. Dalam mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Demak dan merumuskan gugatan merupakan gugatan wanprestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum demikian pula dalam petitum gugatannya tidak ada petitum Para Penggugat yang meminta majelis hakim untuk menyatakan Tergugat wanprestasi atau melawan hukum jelas bahwa Para Penggugat tidak dapat merumuskan dengan benar permasalahan dalam gugatannya aquo karena permasalahan yang dibuat penggugat dalam gugatan aquo adalah mengada-ngada dan tidak berdasar hukum sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas ; -----
 - b. Dalam posita gugatannya angka 4, Para Penggugat menyatakan terhadap obyek sengketa telah diadakan pembagian secara adil kepada semua ahli waris anak dari Penggugat I, sehingga masing-masing Penggugat atau anak Penggugat I merasa memiliki bagian dalam obyek sengketa. namun demikian dalam petitum gugatannya Para Penggugat tidak meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa Para Penggugat atau anak dari Penggugat I adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa atau setidaknya meminta majelis hakim untuk menyatakan pembagian atau obyek sengketa tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ; -----
 - c. Dalam posita gugatannya angka 4 Para Penggugat mendalilkan bahwa telah dilakukan pembagian secara adil; kepada semua ahii waris anak dari Penggugat namun demikian dalam gugatannya Penggugat belumlah meninggal dan justru menjadi pihak Penggugat suatu pewarisan dapat timbul setelah adanya peristiwa kematian dari pewaris yang memiliki harta baik hutang maupun piutang serta harta benda yang lain dan memiliki ahli waris untuk menerima harta pewaris dengan demikian sangat jelas dan tidak berdasar hukum serta bertentangan apabila Para Penggugat menyebut dirinya sebagai ahli waris padahal Penggugat I belumlah meninggal dunia ; -----
 - d. Dalam posita gugatannya Para Penggugat menyebutkan nama Abdul Khalim yang tidak menjadi pihak dalam gugatan aquo



selanjutnya Para Penggugat dalam petitum angka 2 meminta majelis hakim untuk memberikan putusan yang bersangkutan dengan Abdul Khalim yang tidak menjadi pihak dalam gugatan aquo dan tidak ada hubungannya dengan Para Penggugat sehingga dengan demikian tidak jelas asal muasalnya dan dasar hukumnya Para Penggugat meminta putusan terhadap pihak yang tidak terdapat dalam gugatan yang diajukan Para Penggugat ; -----

2. Bahwa formulasi gugatan Para Penggugat yang demikian diatas nyata-nyata mengandung ketidakjelasan dalam merumuskan gugatannya, dimana terdapat pertentangan antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat tidak sinkronan dan tidak konsisten antara posita yang satu dengan posita yang lainnya bahkan tidak jelas dalam menentukan jenis gugatan yang diajukannya apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas ; -----

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas Tergugat memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi-eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan menolak gugatan Para Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ; -----

B. Dalam Pokok Perkara : -----

1. Bahwa apabila majelis hakim berpendapat lain Tergugat dengan ini mengajukan jawaban pada pokok perkara sebagai berikut : -----
2. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara : -----
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat ; -----
4. Bahwa dari sekian banyak uraian Para Penggugat nampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan mengada-ngada sehingga sangatlah berdasar hukum apabila dalil-dalil tersebut ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan sangat jelas bahwa gugatan Para Penggugat dibuat hanya untuk menghambat proses penyelesaian kredit bermasalah debitur Tergugat ; -----
5. Bahwa untuk mendudukan persoalan aquo pada permasalahan yang sebenarnya sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, perlu Tergugat sampaikan hal-hal sebagai berikut : -----
6. Bahwa Tergugat telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama Abdul Khalim dan istrinya Zakiyatun (selanjutnya disebut debitur) yang telah menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung kredit (tanggung renteng /hoofdelijke) awalnya sebesar pokok Rp.600.000.000.- (enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan sehingga harus lunas pada tanggal 7 Desember 2015 sesuai dengan Akta perjanjian kredit Nomor 12 tanggal 7 Desember 2012 yang dibuat oleh Evi Mariani Gautama SH Notaris di Sayung berdasarkan permohonan debitur



fasilitas kredit dari Tergugat akan digunakan untuk proses take over kredit debitur pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dengan agunan SHM No.00702/Merak atas nama Jumadi bin Pamin dan SHM No.324/Merak atas nama Djumadi bin Kamin serta untuk tambahan modal kerja debitur ; -----

7. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut diatas debitur Abdul Khalim (yang notabene adalah anak kandung dari Penggugat I dan saudara kandung dari Penggugat II,III,IV,V dan VI) telah menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan bangunan sesuai bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik SHM No. 00702/Merak atas nama Jumadi bin Pamin dan SHM No. 324/Merak atas nama Djumadi bin Kamin (selanjutnya disebut obyek sengketa) yang telah diikat dan dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai sertifikat hak tanggungan (SHT) No.260/2013 tanggal 5 Februari 2013 sebesar Rp.739.300.000,- (tujuh ratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) berdasarkan Akta pemberian hak tanggungan (APHT) No.477/2012 tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat oleh Evi Mariani Gautama Sarjana Hukum PPAT di Kabupaten Demak, Adapun pemberian hak tanggungan obyek sengketa telah dilakukan oleh pemiiknya sendiri secara sah yang namanya tertera dengan bukti kepemilikan obyek sengketa yaitu Djumadi bin Pamin atau disebut juga dengan nama Djumadi bin Kamin dan telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Muallimah sesuai Akta Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) Nomor 13 tanggal 7 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Evi Mariani Gauatama Notaris di Kabupaten Demak, berdasarkan SKMHT terebut. Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunana kredit (obyek sengketa) adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Diikat dan dibebaninya obyek sengketa sebagai jaminan kredit kepada Tergugat membawa konsekuensi yuridis bahwa agunan tersebut menjadi sumber jaminan pelunasan kredit debitur apabila ternyata debitur tidak dapat melunasi kewajiban / wanprestasi melalui cara-cara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ; -----
8. Bahwa dalam perkembangannya ternyata debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengangsur pinjaman secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya (cidera janji / wanprestasi) ketidakmampuan debitur mengangsur pinjaman secara tertib sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit membuat fasilitas kredit atas nama debitur tersebut diatas akhirnya menjadi menunggak. Terhadap cidera janji / wanprestasi debitur tersebut, Tergugat telah beberapa kali melakukan penagihan kepada debitur namun debitur tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit bahkan debitur selalu memberikan alasan yang tidak masuk akal mengenai penyebab kebangkrutan usahanya, debitur terus menerus berjanji akan menyelesaikan pinjamannya. Demikian pula pada tanggal 18 Februari 2015 debitur Abdul Khalim telah berjanji untuk menyelesaikan tunggakan pinjamannya dengan meminta waktu selama 3 (tiga) bulan sejak Februari 2015 namun demikian hingga saat ini debitur tidak memenuhi janjinya tersebut dan masih terdapat tunggakan atas pinjaman debitur pada Tergugat. Selanjutnya atas cidera janji/wanprestasi debitur tersebut Tergugat selaku pemegang



- hak tanggungan demi hukum sesuai Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 butir 8 APHT diatas berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa, namun demikian hingga saat ini Tergugat belum melaksanakan haknya tersebut Tergugat masih beritikad baik memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi kewajibannya pada Tergugat dan terus melakukan penagihan dan memberikan surat peringatan kepada debitur namun demikian surat peringatan tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh debitur dan tidak ada upaya nyata dari debitur untuk melunasi pinjamannya ; ---
9. Bahwa justru secara tiba-tiba dan tanpa dasar hukum yang jelas, Para Penggugat mengajukan gugatan yang tidak jelas materinya apakah gugatan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Demak bahkan nyata-nyata gugatan Para Penggugat mengada-ada dan jelas bertujuan untuk menghalang-halangi dan menghambat penyelesaian kredit debitur Abdul Khalim dan istrinya yang bermasalah. Hal tersebut terlihat jelas dengan tidak diikuti sertakannya Abdul Khalim dan istrinya sebagai Tergugat dalam gugatan aquo ; -----
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat posita angka 4 yang telah menyebutkan bahwa telah diadakan pembagian secara adil kepada semua ahli waris anak dari Penggugat I. seharusnya Para Penggugat bisa menyebutkan dengan jelas dasar pembagian obyek sengketa dan waktu pembagian atas obyek sengketa, apalagi Para Penggugat menyatakan bahwa terdapat ahli waris dari Penggugat 1 yang nyata-nyata Penggugat 1 belum meninggal dunia dan masih menjadi Penggugat. Dengan demikian jelas bahwa pembagian tersebut belum sah dan memiliki kekuatan hukum karena belum timbul pewarisan yang baru timbul karena adanya kematian. Sehingga apabila benar telah dilakukan atas obyek sengketa (quod non) kepemilikan atas obyek sengketa tersebut tetap belum beralih secara sah dan memiliki kekuatan hukum sebelum dituangkan dalam suatu akta ataupun sebelum timbulnya pewarisan ; -----
11. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita angka 5 yang menyatakan penjaminan obyek sengketa dilakukan tanpa sepengetahuan Para Penggugat. Dalil Para Penggugat yang demikian nyata-nyata mengandung kebohongan dan telah memutarbalikkan fakta, sehingga patut dikesampingkan. Bahwa sesuai bukti kepemilikannya nyata-nyata secara yuridis pemilik obyek sengketa dalam perkara aquo adalah Penggugat I dan yang menandatangani surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan (SKHMT) kepada Tergugat untuk pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) untuk menjamin obyek sengketa sehingga kemudian muncul sertipikat hak tanggungan yang memberikan hak prefensi kepada Tergugat juga Penggugat sendiri dengan persetujuan istrinya. Penjaminan obyek sengketa telah dilakukan sejak tahun 2012 bahkan sebelumnya atas obyek sengketa telah menjadi jaminan atas kredit debitur pada Bank lain, sehingga dengan demikian tidak mungkin apabila Para Penggugat tidak mengetahui obyek sengketa menjadi jaminan atas kredit debitur. Mengapa baru saat ini Para Penggugat mempermasalahkan obyek sengketa yang menjadi agunan debitur ketika kredit debitur menjadi bermasalah dan terdapat upaya dari Tegugat untuk melakukan penyelesaian kredit bermasalah debiitur



melalui saluran hukum ;-----

12. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat angka 120, Para Penggugat mengakui bahwa debitur Abdul Khalim yang menikmati fasilitas kredit pada Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan cara tidak rutin dalam membayar pinjaman kepada Tergugat sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit. Dengan demikian seharusnya Para Penggugat juga telah mengetahui konsekuensi dari wanprestasinya debitur yaitu Tergugat berhak melakukan lelang eksekusi agunan atas obyek sengketa ; -----
13. Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan debitur, Tergugat telah cukup memberikan waktu bagi debitur untuk melunasi tunggakan dan kewajibannya kepada Tergugat termasuk memenuhi permintaan debitur untuk memberikan waktu untuk mencari pembeli atas obyek sengketa. Namun demikian setelah terdapat beberapa pembeli yang berminat untuk membeli obyek sengketa debitur tetap tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada Tergugat sehingga sampai sekarang tidak terdapat penyelesaian atas tunggakan kewajiban debitur pada Tergugat ; -----
14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 17 posita gugatannya yang menyatakan bahwa kepentingan Para Penggugat dirugikan atas rencana lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat jelas-jelas bahwa Tergugat memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Pasal 2 butir 6 APHT yang menyatakan bahwa : ---
Pasal 6 UUHT : -----
Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ; -----
Pasal 2 butir 6 APHT : -----
Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama : -----
 - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ; -----
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ; -----
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; -----
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas dan ; -----
 - f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diluruskan atau menurut pendapat pihak kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut ; -----Konsekuensi yuridis atas diadakannya agunan kredit (obyek sengketa) sebagai jaminan hutang Penggugat pada Tergugat berarti



bahwa dalam hal debitur wanprestasi maka tergugat berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut ; -----

15. Bahwa dalam gugatan aquo Para Penggugat terus menerus menimpakan kesalahan yang mengakibatkan obyek sengketa akan dilakukan lelang kepada Tergugat, padahal jelas dalam posita gugatan Para Penggugat disebutkan bahwa debitur Abdul Khalim yang memiliki kewajiban pada Tergugat dan menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat. Terlebih lagi penjaminan dilakukan oleh pemilik obyek sengketa sendiri yaitu Penggugat 1 yang malahan ikut menjadi pihak penggugat dalam gugatan aquo. Sungguh tidak masuk di akal dan sangat mengada-ada; lebih lanjut dalam posita angka 20 dan petitum angka 2 gugatannya, Para Penggugat meminta kepada majelis hakim untuk memberikan jangka waktu pembayaran dan / atau pelunasan kredit kepada Abdul Khalim sampai dengan usahanya berjalan kembali seperti semula. Sungguh permintaan yang sangat mengada-ada dan tidak ada korelasinya dalam gugatan aquo. Apa urgensinya Para Penggugat memintakan putusan kepada majelis hakim untuk pihak yang sama sekali tidak terdapat dalam gugatan aquo. Jelas dalil yang demikian adalah dalil yang mengada-ada dan patut untuk ditolak dan dikesampingkan ; -----
16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 23 yang meminta kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Demak untuk menaruh sita jaminan terhadap obyek sengketa. Sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sita jaminan / conservatoir beslag, telah diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa : Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seorang debitur sebelum, keputusan hakim yang mengalahkannya dfijatuhkan atau boleh dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya baik yang tidak bergerak maupun bergerak, dengan maksud untuk menjatuhkan barang itu dari kreditur, atas surat permintaan dari orang yang berkepentingan ketua Pengadilan boleh memberikan perintah supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu, kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadapi persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya ; -----
Dengan merujuk ketentuan dalam HIR, maka tidak seharusnya Penggugat mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa yang menjadi jaminan atas kredit debitur pada Tergugat ; -----
17. Bahwa dengan demikian tidak ada satu perbuatan Tergugat yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak ada perbuatan tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena segala perbuatan Tergugat I mulai dari pemberian kredit pengikat jaminan sampai dengan upaya penangguhan dan nantinya lelang eksekusi agunan telah sesuai prosedur dari ketentuan yang berlaku dan dengan sepengetahuan pihak-pihak terkait (dhi debitur dan Penggugat I selaku pemilik obyek sengketa) ; -----

Maka : berdasarkan hal-hal dan dalili-dalil tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Para Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar



yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini oleh karena itu Tergugat memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah pula memberikan jawaban tertulis pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa yang menjadi obyek perkara aquo adalah : -----
 - a. Sebidang tanah yang tercatat pada sertifikat Hak Milik No.324/Desa Merak seluas 1.444 M2 atas nama Djumadi bin Kamin terletak di Desa Merak kecamatan Dempet Kabupaten Demak ; -----
 - b. Sebidang tanah berikut yang tercatat pada sertifikat Hak Milik, No.702/Desa Merak seluas 1.483 M2 atas nama Djumadi bin Kamin terletak di Desa Merak Kecamatan Dempet Kabupaten Demak ; -----
2. Bahwa yang menjadi pokok perkara adalah adanya perjanjian kredit antara para penggugat dengan tergugat dimana sdr. Abdul Khalim memperoleh fasilitas kredit dari tergugat tanpa sepengetahuan dari para penggugat oleh karena kedua obyek sengketa tersebut sudah dibagi-bagi kepada para pengugat maka para penggugat merasa kepentingannya sangat dirugikan ; -----
3. Bahwa menanggapi petitum penggugat pada posita angka 232 yang intinya untuk tidak menindaklanjuti segala proses yang berhubungan dengan pemindahan ke 2 obyek sengketa untuk dibalik nama ke pihak lain baik melalui proses jual beli atau lelang dapatlah turut tergugat kemukakan hal sebagai berikut : -----

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah : -----

Pasal 45 huruf e menyebutkan bahwa Kepala kantor menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebasan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi : -----

Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan ; -
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan sebagaimana tersebut diatas, sudah jelas bahwa kepala kantor pertanahan akan menolak pendaftaran peralihan hak apabila tanah tersebut menjadi obyek gugatan di pengadilan sampai obyek gugatan tersebut mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap ; -----
5. Bahwa apabila kemudian terdapat putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, turut tergugat akan melaksanakan putusan dimaksud menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana yang tertuang dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 1 Februari 2016, Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima ; -----



DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.174.000,00.- (satu juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ; --

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 10 Pebruari 2016 Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN. Dmk yang dibuat oleh SUYANTO NUR BUDI SANTOSO, SH Panitera Pengadilan Negeri Demak, Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Demak, tanggal 1 Februari 2016, Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, dan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 12 Februari 2016 ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyerahkan memori banding tanggal 23 Maret 2016 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 24 Maret 2016, dan memori banding tersebut pada tanggal 28 Maret 2016 telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula menyerahkan kontra memori banding tertanggal 4 April 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada hari itu juga, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 11 April 2016 ; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak dalam tenggang waktu 14 hari, sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tertanggal 7 Maret 2016, serta Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 15 Maret 2016 ; -----



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa mengenai permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, karena pernyataan permohonan banding tersebut telah diajukan pada tanggal 10 Februari 2016, sedangkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 1 Februari 2016, maka sesuai dengan ketentuan pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, dalam memori banding tertanggal 23 Maret 2016, telah menyatakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 1 Februari 2016, Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, dengan alasan yang pada pokoknya adalah karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak mengemukakan alasan-alasannya, akan tetapi hanya menegaskan kembali inti gugatannya dengan mengulangi posita (fondamentum petendi) dan petitum gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terbanding semula Tergugat, dalam kontra memori banding tertanggal 4 April 2016, pada pokoknya telah menolak memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat dan menyatakan bahwa pertimbangan hukum dan pendapat Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga harus dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara berserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 1 Februari 2016, Nomor 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, dan Memori Banding serta Kontra Memori Banding, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah seperti yang terurai dalam surat gugatan tanggal 9 September 2015 tersebut diatas ; -----

Halaman 17, Putusan No. 198/Pdt/2016/PT SMG



Menimbang, bahwa alasan yang menjadi dasar gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut pada pokoknya adalah adanya perjanjian kredit antara Abdul Khalim yaitu anak kandung Pembanding I semula Penggugat I dengan Tergugat sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit No. 12 tanggal 7 Desember 2012, dengan jaminan / agunan 2 (dua) bidang tanah milik Para Pembanding semula Penggugat, yang dijaminan tanpa sepengetahuan Para Pembanding semula Para Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, dengan alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : ----

1. Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) ; -----
2. Gugatan prematur ; -----
3. Penggugat tidak mempunyai kewenangan mengajukan gugatan (*Persona Standi in Judicio*) ; -----
4. Gugatan kabur (*Obscuur Libel*) ; -----

Menimbang, bahwa alasan yang menjadi dasar Terbanding I semula Tergugat I mengajukan eksepsi tentang Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) pada pokoknya adalah karena Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mengikut sertakan Abdul Khalim dan Zakiyatun selaku pihak yang telah menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Terbanding semula Tergugat, padahal pemberian fasilitas kredit dan pengikatan obyek sengketa tersebut sebagai agunan tidak akan terjadi, apabila Abdul Khalim dan Zakiyatun tidak mengajukan permohonan pinjaman kepada Terbanding semula Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa eksepsi Terbanding semula Tergugat yang menyangkut tentang gugatan kurang pihak tersebut adalah beralasan hukum dan dapat dibenarkan, karena Abdul Khalim adalah sebagai pihak yang telah menjaminkan tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan Pembanding semula Penggugat, lagi pula dalam petitum ke-3 gugatan, Pembanding semula Penggugat juga telah menuntut agar Terbanding semula Tergugat memberikan jangka waktu pembayaran pinjaman kredit / penundaan pembayaran pinjaman kredit

Halaman 18, Putusan No. 198/Pdt/2016/PT SMG



kepada Abdul Khalim, dengan demikian berdasarkan alasan tersebut, maka Abdul Khalim adalah sebagai pihak yang mempunyai hubungan atau kaitan yang sangat erat / koneksitas dengan perkara ini, sehingga dengan tidak diikut sertakannya Abdul Khalim sebagai pihak dalam sengketa perkara ini akan merugikan Terbanding semula Tergugat dalam pembelaannya, dan akan menimbulkan adanya ketidak seimbangan dan ketidakadilan dalam penyelesaian perkara ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Terbanding semula Tergugat tentang gugatan kurang pihak patut untuk dikabulkan dan putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 1 Februari 2016, Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, yang menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini ; ---

DALAM POKOK PERKARA : -----

Menimbang, bahwa karena eksepsi Terbanding semula Tergugat dikabulkan, maka Pengadilan Tinggi tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkaranya, sehingga gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 9 September 2015 harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima, maka putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 1 Februari 2016, Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, dalam pokok perkara dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Pembanding semula Para Penggugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan dan sesuai dengan pasal 181 ayat (1) HIR., harus dihukum membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan ; -----

Memperhatikan, Undang - undang Nomor 48 tahun 2009, Undang - undang Nomor 49 tahun 2009, Undang - undang Nomor 20 tahun 1947, HIR. Stb. 1941 Nomor 47, dan peraturan-peraturan perundang-undangan serta peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan ; - -----



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ; -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Demak, tanggal 1 Februari 2016, Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, yang dimohonkan banding tersebut ; -----

Mengadili sendiri :

- Mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA -----

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 1 Februari 2016, Nomor : 27 / Pdt.G / 2015 / PN Dmk, yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Rabu** tanggal **29 Juni 2016** oleh kami **TJAROKO IMAM WIDODADI, S.H.** sebagai Ketua Majelis, **MUSLICH BAMBANG LUQMONO, S.H. M.Hum.** dan **SAPARUDIN HASIBUAN, S.H. M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 20 Mei 2016, Nomor : 198 / PDT / 2016 / PT SMG, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **08 Agustus 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh **SUTANTO, S.H. M.H.** dan **SAPARUDIN HASIBUAN, S.H. M.H.** masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 03



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

Agustus 2016, Nomor : 198 / PDT / 2016 / PT SMG serta dibantu oleh **SRI HARYATI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ; -----

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd.

SUTANTO, S.H. M.H.

TJAROKO IMAM WIDODADI, S.H.

Ttd.

SAPARUDIN HASIBUAN, S.H. M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

SRI HARYATI, S.H.

Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan : Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Putusan : Rp. 5.000,-
 3. Biaya Pemberkasan : Rp.139.000,-
 - Jumlah : Rp.150.000,-
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)