



PUTUSAN
Nomor 214/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **ARIF ZAINUDDIN**, Tempat tanggal lahir Kudus 16 Nopember 1970, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Desa Loram, Rt.006/Rw.004, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
2. **ATIK ROSYIDAH**, Tempat tanggal lahir Kudus 6 Juni 1977, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Desa Loram, Rt.006/Rw.004, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II,

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Pebruari 2018, Pengugat I dan Penggugat II telah memberikan kuasa khusus kepada Noor Efendi, S.H., Pengacara di kantor advokat Noor Efendi, S.H., dan Rekan yang beralamat di Jl. Sudimoro Desa Klumpit Rt. 01 Rw.05 Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus;

Lawan :

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)Tbk, Kantor Pusat Jakarta Cq PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, melalui Kantor Cabang Kudus**, berkedudukan di Jl. Jend Sudirman No. 66 Kudus, yang diwakili oleh SUKAMTO HARSONO pemimpin cabang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jonet Kertapati, Irfan Syaifuddin, Reza Novananda, Suryo Pambudi, Yogie Reza Pahlevi, Pujo Nugroho, kesemuanya pegawai pada Kantor tersebut berdasarkan Surat Kuasa No:B.5076-KC-VIII/ADK/10/2017, tanggal 25 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

Halaman 1 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



2. **Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Keuangan R.I Cq Departemen Keuangan Cq Direktorat jenderal Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Semarang**, berkedudukan di Jl. Imam Bonjol No. 1 D Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;
3. **YUSUF SETIAWAN**, tempat tanggal lahir Semarang 12 September 1979, Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Tanjungkarang Rt.001/Rw.004, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, yang dalam hal ini diwakili oleh Yunantyo Adi Setyawan, S.H., advokat pada kantor advokat Yunantyo Adi S., S.H. & Rekan yang beralamat di Perumahan Mangunsari Asri Kav. 39 Gunungpati Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III ;
4. **LAFITA KATIRI, SH**, Pekerjaan Notaris/PPAT, Alamat Jl. Bakti No. 73, Ds. Burikan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Turut Tergugat I;
5. **YULIATI MASYRIFAH**, tempat tanggal lahir Ngawi 11 Juli 1975, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Tanjungkarang Rt.002/Rw.003, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Turut Tergugat II;
6. **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus**, berkedudukan di Jl. Mejobo Kudus, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Priyohadi, S.H., M.Kn., Wegig Widi Bawono S.H., Katugino, S.H., berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Turut Tergugat III;
7. **PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Semarang melalui Kantor Cabang Kudus**, berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman 158 Kudus, yang diwakili oleh Ristiani Saptuti, S.E. M.M. pemimpin cabang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darmawanto, S.H. M.H., Mirza Koerniadi, S.H. M.Hum., Dedy Supriyanto, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. Puspa Anindita, S.H. Trie Aquarius Ferijanto, S.E
kesemuanya pegawai pada kantor tersebut
berdasarkan surat kuasa tanggal 09 Nopember 2017,
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding VII semula
Turut Tergugat IV ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal
6 Maret 2018 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah
mengajukan surat gugatan tertanggal 9 Oktober 2017, yang diterima dan
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 10 Oktober
2017 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds, yang pada pokoknya
mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I telah melakukan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I
(PT. Bank Rakyat Indonesia) nomor : 129 tanggal 17 April 2008 yang
kemudian dilanjutkan dengan Perubahan dan Perpanjangan Jangka
Waktu Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011 dihadapan Turut Tergugat I
(Lafita Katiri, SH. Notaris/PPAT) atas nama Penggugat I (ARIF
ZAINUDDIN) dan Penggugat II dengan jaminan berupa :
 - Sebidang Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik
Nomor 1049 atas nama ARIF ZAINUDDIN luas 161 terletak di Desa
Tanjungkarang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dengan batas –
batas sebagai berikut : Utara : Sri dan Dayat, Selatan : Arif Zainuddin,
Barat : Jalan Gang yang dulunya Sholikul CS, Timur : Suriah;
 - Sebidang Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik
Nomor 1050 atas nama ARIF ZAINUDDIN luas 320 terletak di Desa
Tanjungkarang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dengan batas –
batas sebagai berikut : Utara : Arif Zainuddin, Selatan : Jalan Lingkar,
Barat : Jalan Gang yang dulunya H Anshori (alias Turi), Timur : Tono;
Selanjutnya untuk memudahkan mohon untuk disebut sebagai Obyek
Agunan;
2. Bahwa atas Akta Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit
tersebut Para Penggugat mendapatkan fasilitas kredit berupa fasilitas
Rekening Koran dengan Plafon Kredit maksimal Rp. 800.000.000,-
(delapan ratus juta rupiah) dengan pengembalian jatuh tempo selama 36

Halaman 3 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh enam) bulan dimulai sejak tanggal 26 april 2011 sampai dengan tanggal 26 april 2014;

3. Bahwa oleh Tergugat I kemudian diterbitkan rekening dengan nomor : 0038-01-501082-15-4 dengan nama ARIEF ZAENUDIN bukan atas nama Penggugat I yaitu ARIF ZAINUDDIN, bahwa hal ini bertentangan isi Perjanjian Kredit antar Para Penggugat dan Tergugat I yaitu Perjanjian Kredit Nomor : 77 tentang Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit tertanggal 26 April 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, bertentangan juga dengan ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001;
4. Bahwa Penggugat I sudah pernah memprotes atau mengingatkan Tergugat I untuk mengganti nama rekening atas nama ARIEF ZAENUDIN menjadi atas nama Penggugat I ARIF ZAINUDDIN akan tetapi Tergugat I tidak bersedia dan tetap menggunakan rekening atas nama ARIEF ZAENUDIN;
5. Bahwa dikarenakan hal tersebut dalam posita nomor 4 (empat) diatas maka Para Penggugat tidak menyetorkan bunga sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh karenanya terjadi kredit macet atas Perjanjian kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I;
6. Bahwa atas kemacetan Kredit Para Penggugat kepada Tergugat I maka Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan Nomor : B. – VIII/KC/ADK/07/2013 tertanggal 25 Juli 2013 dengan tujuan Kepada Yth, Sdr. ARIEF ZAENUDIN Loram Kulon RT. 06/04, Kec. Jati, Kudus;
7. Bahwa Tergugat I kembali menerbitkan Surat Peringatan II Nomor : B. 5937–VIII/KC/ADK/10/2013 tertanggal 24 Oktober 2013 dengan tujuan Kepada Yth, Sdr. ARIEF ZAENUDIN Loram Kulon RT. 06/04, Kec. Jati, Kudus;
8. Bahwa Tergugat I kembali menerbitkan Surat Peringatan III Nomor : B. 2045–VIII/KC/ADK/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015 dengan tujuan Kepada Yth, Sdr. ARIEF ZAENUDIN Loram Kulon RT. 06 RW. 04, Kec. Jati, Kudus;
9. Bahwa Tergugat I kemudian menerbitkan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Nomor : B. 3532a–VIII/KC/ADK/04/2015 tertanggal 28 April 2015 dengan tujuan Kepada Yth, Sdr. ARIF ZAENUDIN Loram Kulon RT. 6/4, Kec. Jati, di Kudus;

Halaman 4 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam posita nomor 6 (enam) sampai dengan posita nomor 9 (sembilan) telah melanggar Perjanjian Kredit Nomor: 77 tentang Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit;

10. Bahwa pada tanggal 29 September 2016 Tergugat I melalui perantara Tergugat II telah melakukan Pelelangan dimuka umum atas Obyek Agunan yang telah dimenangkan oleh Tergugat III;

11. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II atas nama Pemenang Lelang yaitu Tergugat III maka Tergugat III mengajukan Roya dan Permohonan Balik nama terhadap Obyek Agunan sehingga oleh Turut Tergugat III diterbitkan Hak Tanah atas nama Tergugat III yang berupa :

- Sebidang Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 atas nama YUSUF SETIAWAN luas 161 terletak di Desa Tanjungkarang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dengan batas – batas sebagai berikut : Utara : Sri dan Dayat, Selatan : Arif Zainuddin, Barat : Jalan Gang yang dulunya Sholikul CS, Timur : Suriah;
- Sebidang Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1050 atas nama YUSUF SETIAWAN luas 320 terletak di Desa Tanjungkarang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dengan batas – batas sebagai berikut : Utara : Arif Zainuddin, Selatan : Jalan Lingkar, Barat : Jalan Gang yang dulunya H Anshori (alias Turi), Timur : Tono;

Selanjutnya untuk memudahkan mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

12. Bahwa Obyek Sengketa oleh Tergugat III telah diajukan sebagai agunan pelunasan hutang Tergugat III kepada Turut Tergugat IV sesuai Akta tertanggal 27/01/2017 Nomor : 30/2017 yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor : 491/2017;

13. Bahwa berdasarkan Kepemilikan Hak Obyek Sengketa Tergugat III telah mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Kepada Pengadilan Negeri Kudus atas Obyek Sengketa yang telah terdaftar dalam register perkara nomor : 7/Pdt.Eks/2017/Pn.Kds sebagai Termohon Eksekusi YULIATI MASYIRAH (Turut Tergugat II);

14. Bahwa Perbuatan Tergugat I yang telah salah mencantumkan nama Debitor pada rekening Pinjaman (vide posita 1) telah bertentangan dengan Ketentuan Undang – Undang dalam hal ini ketentuan Kitab Undang – undang Hukum Perdata (BW) Bab I tentang orang yang mengakibatkan terjadinya Perbedaan Orang antara ARIF ZAINUDDIN

Halaman 5 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ARIEF ZAENUDIN sehingga debitor yang telah diberi Surat Peringatan I,II,III dan Surat Pemberitahuan Lelang serta didaftarkan lelang dimuka umum bukanlah Penggugat I selaku orang yang melakukan Perjanjian Nomor : 77 tentang Perubahan dan Perpanjangan jangka Waktu Kredit;

15. Bahwa dikarenakan adanya kesalahan terhadap Pencantuman nama Debitor oleh Tergugat I selaku Kreditor maka mengakibatkan berkas Persyaratan Pengajuan Lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang meliputi surat-surat sebagai mana tercantum dalam posita 6 (enam) sampai dengan posita 9 (sembilan) menjadi tidak terpenuhi, oleh karenanya Pelelangan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II atas Obyek Agunan sudah sepatutnya dan selayaknya dinyatakan Cacat Hukum sehingga Pelelangan atas Obyek Agunan yang telah dimenangkan oleh Tergugat III dinyatakan Batal Demi Hukum hal ini sesuai dengan ketentuan Undang – Undang Lelang (Vendu Reglement, ordonantie 28 Februari 1908 Statblad 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Statblad 194:3) jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.07/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan PMK No. 93/PMK.07/2010 tanggal 23 Mei 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

16. Bahwa dikarenakan Proses Pelelangan dinyatakan Batal demi Hukum maka Risalah Lelang serta Grosse Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum oleh karenanya Proses Balik Nama Obyek Agunan menjadi Obyek Sengketa sudah patut dan selayaknya Batal demi Hukum dan hasil dari Proses tersebut yang berupa SHM Obyek Sengketa untuk dinyatakan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum atau Tidak Berkekuatan Hukum;

17. Bahwa dikarenakan Proses Obyek Agunan menjadi Obyek Sengketa adalah Batal Demi Hukum dan SHM Obyek Sengketa adalah tidak Berkekuatan Hukum maka Permohonan Eksekusi Tergugat III sudah seharusnya dan sepatutnya untuk ditolak atau setidak – tidaknya tidak dapat dilaksanakan;

18. Bahwa berdasarkan kronologi diatas, Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Kudus

Halaman 6 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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)



sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“ Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang membawa kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Adapun unsur dari Perbuatan Melawan Hukum / Perbuatan Melanggar Hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan melawan hukum / yang bertentangan dengan hukum;
- b. Melanggar hak Subyektif orang lain;
- c. Adanya kesalahan (Schuld)
- d. Adanya kerugian
- e. Adanya hubungan Kausal

19. Bahwa dalam artitluas yang telah menjadi Yurisprudensi, berdasarkan putusan H.R, Arrest 31 januari 1919, mengartikan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak Subjektif orang lain (Hak-hak Pribadi, Kekayaan, Kebebasan dan Hak atas Kehormatan dan Nama baik).
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban Hukumnya sendiri.
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan Kesusilaan.
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan Kepatutan, Ketelitian, Kehati-hatian atau Keharusan dalam pergaulan masyarakat

20. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat dan para TurutTergugat berdasarkan KUH Perdata pasal 1365 diatas adalah sebagai berikut :

- a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (BW) Bab I tentang Orang,
- b. Bahwa Tergugat I telah melanggar ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenalan Nasabah;
- c. Bahwa Tergugat I telah melanggar undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit Nomor 77 tentang Perubahan dan Perpankangan Jangka Waktu Kredit dimana Tergugat I telah salah dalam menentukan atau mencantumkan Nama Debitor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa Tegugat II telah melanggar Undang – Undang Lelang (Vendu Reglement, ordonantie 28 Februari 1908 Statblad 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Statblad 194:3) jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.07/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan PMK No. 93/PMK.07/2010 tanggal 23 Mei 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

21. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat telah senyatanya melanggar Ketentuan KUH Perdata pasal 1365 yang telah mengakibatkan kerugian baik Materiil maupun Immateriil kepada Para Penggugat yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL

- Kehilangan Hak atas tanah Obyek sengketa yang apabila di uangkan adalah senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah)
- Untuk pengurusan perkara ini Para Penggugat telah mengeluarkan biaya konsultasi dan ongkos – ongkos sampai perkara ini didaftarkan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat tidak tenang, merasa Malu, dan menjadi beban pikiran Para Penggugat, sehingga sangat mengganggu kinerja dari usaha Para Penggugat. Semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila Para Penggugat menuntut kerugian Im-Materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Total keseluruhan kerugian Materiil dan Im-Materiil adalah sebesar Rp. 5.050.000.000,- (lima milyar lima puluh juta rupiah);

22. Bahwa untuk menghindari kemungkinan yang lebih merugikan Penggugat dimana sewaktu – waktu tanah Obyek Sengketa tersebut dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain, maka cukup alasan apabila Para Penggugat mohon untuk diletakkan Sita Jaminan atas tanah Obyek Sengketa tersebut yang berupa :

- Sebidang Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1049 atas nama YUSUF SETIAWAN luas 161 terletak di Desa Tanjungkarang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dengan batas –



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas sebagai berikut : Utara : Sri dan Dayat, Selatan : Arif Zainuddin,
Barat : Jalan Gang yang dulunya Sholikul CS, Timur : Suriah ;

- Sebidang Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1050 atas nama YUSUF SETIAWAN luas 320 terletak di Desa Tanjungkarang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dengan batas – batas sebagai berikut : Utara : Arif Zainuddin, Selatan : Jalan Lingkar, Barat : Jalan Gang yang dulunya H Anshori (alias Turi), Timur : Tono ;

23. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didukung dan berdasarkan kepada bukti – bukti yang akurat, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus Cq. Majelis hakim yang memeriksa serta mengadili Perkara ini untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

24. Bahwa oleh karena adanya dugaan Para Tergugat memiliki itikad buruk, maka mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri dalam Perkara ini;

Berdasarkan Uraian diatas maka, Para Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI KUDUS melalui MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara ini, agar berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara dan memeriksa dengan seksama serta selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan nama Penggugat I adalah ARIF ZAINUDDIN bukan ARIEF ZAENUDIN;
3. Menyatakan Surat Peringatan I,II,III dan surat Pemberitahuan Lelang yang dilakukan dan dikeluarkan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 9 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Batal Demi Hukum Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Perantara Tergugat II atas Obyek Agunan milik Penggugat yang telah dilakukan pada Tanggal 29 September 2016;
8. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1719/2016 tanggal 09 Nopember 2016 dan Grosse Risalah Lelang beserta Penetapan Pemenang Lelang yang di lakukan dan dikeluarkan oleh Tergugat II adalah Tidak Memiliki Kekuatan Hukum;
9. Menyatakan Batal Demi Hukum Proses Balik nama Obyek Agunan menjadi Obyek Sengketa atas nama Tergugat III;
10. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Obyek Sengketa tidak Memiliki Kekuatan Hukum atau Tidak Berkekuatan Hukum;
11. Menyatakan Eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat III dalam Perkara Nomor : 7/Pdt.Eks/2017/PN.Kds ditolak atau tidak dapat diterima atau setidaknya tidak dapat dilaksanakan;
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk mencoret nama Tergugat III sebagai pemegang Hak Obyek Sengketa dan mengembalikan pemegang Hak atas Obyek Sengketa menjadi nama Penggugat I sebagai Pemegang Hak sebelumnya;
13. Menyatakan dalam hukum, Batal Demi Hukum segala surat – surat, akta – akta baik otentik maupun dibawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan atau mengurangi hak Para Penggugat atas Obyek Sengketa;
14. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
 - a. KERUGIAN MATERIL
 - Kehilangan Hak atas tanah Obyek sengketa yang apabila di uangkan adalah senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah)
 - Untuk pengurusan perkara ini Penggugat telah mengeluarkan biaya konsultasi dan ongkos – ongkos sampai perkara ini didaftarkan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
 - b. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat tidak tenang, merasa Malu, dan menjadi beban pikiran Penggugat, sehingga sangat mengganggu kinerja dari usaha Penggugat. Semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila

Halaman 10 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

Penggugat menuntut kerugian Im-Materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

Total keseluruhan kerugian Materiil dan Im-Materiil adalah sebesar Rp. 5.050.000.000,- (lima milyar lima puluh juta rupiah);

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari kepada Penggugat apabila Para Tergugat lalai melaksanakan Putusan ini;

16. Menetapkan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk Membayar biaya Perkara;

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut selanjutnya Terbanding I/ Tergugat I, Terbanding III/ Tergugat III, T mengajukan jawaban atas gugatan tersebut yaitu sebagai berikut :

Jawaban dari Terbanding I semula Tergugat I konpensi/ Penggugat rekonsensi :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya ;

2. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya seharusnya adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat sehingga Penggugat dapat menuntut ganti rugi dan memohon supaya lelang dibatalkan akan tetapi setelah membaca gugatan dari Penggugat, dari posita 1 sampai dengan 18 tidak jelas perbuatan manakah dari Tergugat I yang telah melawan hukum namun Penggugat dengan tiba-tiba meminta kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk membatalkan lelang tanpa menjelaskan Perbuatan Melawan Hukumnya terlebih dahulu ;

Bahwa oleh karena tidak jelas gugatan (*obscure libel*) yang ditujukan kepada Tergugat I, maka sudah sepatutnya gugatan khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam sengketa *a quo* ;

Halaman 11 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1 sampai angka 5, Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat I, namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/ piutang macet;

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh pihak Debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/ berkualitas sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI No.995 K/S i p / 1 9 75 tertanggal 08 Agustus 1975);

4. EKSEPSI PETITUM PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa didalam petitum Penggugat pada nomor 4 yang berbunyi : "Menyatakan hukuman bahwa lelang yang akan diselenggarakan pada hari Selasa 25 April 2015 adalah tidak sah dan menyatakan hukumannya segala surat yang terbit dengan adanya lelang tersebut tidak sah, cacat hukum dan tidak berlaku dihadapan hukum"

Petitum ini sungguh membingungkan bagaimana mungkin pelelangan baru akan dimulai pada hari Selasa 25 April 2015, sedangkan gugatan masuk pada tanggal 25 April 2017 oleh karena petitum dari Penggugat adalah kabur (obscur libel) maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Tergugat I diatas dengan ini Tergugat I menyampaikan jawaban dalam pokok perkara dan hal-hal yang disampaikan didalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali dalam jawaban pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban Tergugat I ini

I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang diakuinya secara tegas - tegas;
2. Menanggapi posita point 1, bahwa Tergugat I tidak pernah membuka kantor di Jalan Siroyo Gombel Semarang;
3. Menanggapi posita point 3, bahwa Tergugat I merasa dibohongi oleh Penggugat, karena pada Perjanjian Kredit Nomor : 0088/PK/KJA/IX/2014 tanggal 29 September 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan istrinya dan Tergugat I yang penandatanganan dilakukan di kantor

Halaman 12 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

koperasi Kresno Jaya Abadi jalan Fatmawati Raya No.20c Semarang dan disaksikan oleh Notaris Ratna Agung Sukmawati,S.H,Mkn,bahwa pada saat mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I,Penggugat mengatakan bahwa hutang tersebut akan dipakai untuk TAMBAHAN MODAL USAHA bukan untuk MENUTUP PEMBAYARAN HUTANG di Bank Danamon hal ini jelas menunjukan itikad tidak baik Penggugat terhadap Tergugat I.apabila pada saat awal pengajuan kredit Penggugat secara transparan mengatakan bahwa hutang tersebut dipakai untuk menutup hutang di Bank Danamon,tentu saja Tergugat I tidak akan memberikan kredit tersebut kepada Penggugat karena sangat berpotensi untuk kredit macet dan ternyata memang terjadi kredit macet, kemudian timbul pertanyaan, bagaimana mungkin Penggugat membayar hutang kepada Tergugat I apabila hutang kepada Tergugat I dipakai untuk melunasi hutang kepada Bank Danamon ? pola GALI LUBANG TUTUP LOBANG ini yang dipakai oleh Penggugat sehingga pada akhirnya menjadi KREDIT MACET karena Penggugat tidak pernah membayar angsuran kecuali pada saat pencairan kredit Penggugat minta dipotong langsung dua kali angsuran dimuka;

4. Menanggapi posita point 5, bahwa pemotongan Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) tentunya hal ini diperhitungkan dengan sisa angsuran yang sedang berjalan ;
5. Menanggapi posita point 6, ini adalah tidak benar karena Perjanjian Kredit Nomor : 0088/PK/KJA/IX/2014 tanggal 29 September 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan istrinya dan Tergugat I yang penandatanganananya dilakukan di kantor koperasi Kresno Jaya Abadi jalan Fatmawati Raya No.20c Semarang saat itu disaksikan oleh Notaris Ratna Agung Sukmawati,S.H,Mkn .yang hadir dikantor koperasi Tergugat I hal ini jelas merupakan pemutar balikan fakta oleh Penggugat. Bahwa didalam UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH pada Pasal 15 yang berbunyi :
 - (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat **dengan akta notaris** atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.

Halaman 13 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Selanjutnya penjelasan pasal 15 yang antara lain berbunyi :

Pasal 15

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu **dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.**Dst.

Menurut pasal a quo jelas tertulis bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat **dengan akta notaris** atau akta PPAT bukan dibuat **dihadapan Notaris** akan tetapi pada saat Penggugat menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, itu dilakukan dihadapan/ disaksikan Notaris Ratna Agung Sukmawati, S.H, MKn. Yang hadir di kantor koperasi Kresno Jaya Abadi yang beralamat di Jalan. Fatmawati Nomor 20 C Semarang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas nama Penggugat itu dibuat dengan Akta Notaris dan dihadapan Notaris akan tetapi Penggugat justru mendalilkan suatu kebohongan yang bisa berakibat hukum yang lain apabila Penggugat tidak bisa membuktikan dali-dalil tersebut oleh sebab itu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Penggugat tersebut bukanlah suatu cacat hukum seperti yang diasumsikan oleh Penggugat oleh sebab itu Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris Ratna Agung Sukmawati, S.H, MKn. Adalah sah dan berharga sebagai salah satu syarat terjadinya lelang secara umum;

6. Menanggapi posita point 7, bahwa pada dasarnya baik itu Bank umum, Bank Perkreditan Rakyat maupun koperasi penyaluran kredit kepada debitur adalah sama dan tidak ada perbedaan dan dilakukan secara transparan yaitu ada biaya administrasi , mengenai besar kecilnya persentase itu adalah kebijakan masing-masing Bank atau koperasi karena sejak awal sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani para Debitur,

Halaman 14 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



kreditur selalu memberitahukan kepada calon debitur bahwa pada saat pencairan kredit akan ada pemutungan biaya administrasi sebesar 10 % (sebagai contoh dari koperasi Kresno Jaya Abadi) ,apabila debitur keberatan maka seharusnya debitur tidak usah menandatangani perjanjian kredit tersebut,dalam perkara ini jelas sekali kalau Penggugat sedang mencari-cari alasan pembenar dalilnya supaya ada alasan untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Semarang, akan tetapi itikad baik Penggugat sampai dengan mediasi dilakukan tidak ada sama sekali disamping itu ketidak konsistenan Penggugat didalam positanya semakin menunjukan itikad tidak baik dari Penggugat , dimana pada point 3 Penggugat mengatakan bahwa pinjaman tersebut untuk menutup hutang di Bank Danamon akan tetapi pada point 7 ini Penggugat mengatakan bahwa usahanya sedang terpuruk , pertanyaannya adalah bagaimana bisa melakukan kegiatan usaha apabila kredit dari Tergugat I dipergunakan untuk menutup hutang di Bank Danamon? Padahal pada perjanjian kredit tertulis pada pasal 1 yang berbunyi:

“ KREDITUR telah memberikan kepada DEBITUR berupa pinjaman uang dengan fasilitas KREDIT MULTIGUNA sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan DEBITUR menyatakan mengaku dan menerima pinjaman uang tersebut yang akan digunakan untuk **TAMBAHAN MODAL USAHA** *jumlah mana tidak termasuk bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian ini*, untuk selanjutnya disebut PINJAMAN” ;

Hal ini menurut Tergugat I Penggugat telah mengelabui Tergugat I dalam hal permohonan Kredit sampai dengan pelunasan kreditnya yang ternyata bermasalah, oleh sebab itu sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

7. Menanggapi posita point 9 yang mengatakan bahwa Penggugat tidak dapat menemukan alamat baru Tergugat I yang ada pada kop surat Tergugat I yaitu KOPERASI KRESNO JAYA ABADI,Jl. Kelud Raya No 88 B Semarang, itu adalah hal mengada-ada dari Penggugat, buktinya relaas dari Pengadilan Negeri Semarang telah sampai dan diterima oleh Tergugat I dan kemudian Tergugat I mengikuti jalannya persidangan yang sedang berlangsung sekarang ini, terlihat jelas kebohongan-kebohongan yang telah dikatakan Penggugat didalam gugatannya;



8. Menanggapi posita point 10, sekali lagi ini menunjukkan inkonsistensi dalil-dalil yang diuraikan Penggugat, bahwa pada posita point 9 Penggugat mengatakan tidak dapat menemukan alamat baru Tergugat I, akan tetapi pada posita point 10 Penggugat mengatakan bahwa karena kesibukan Penggugat hingga sekarang tidak pernah ketemu dengan Tergugat I, faktanya adalah jurusita pengganti dari Pengadilan Negeri Semarang bisa langsung menemukan alamat Tergugat I tetapi Penggugat mengaku kalau tidak dapat menemukan alamat Tergugat I, hal ini menunjukkan itikad tidak baik Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi hutang kepada Tergugat I, malah sekarang Penggugat ingin mendapatkan kembali tanah dan bangunan yang sudah dijaminkan kepada Tergugat I ditambah lagi dengan tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil dengan total sebesar Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah), disini kembali terlihat itikad tidak baik Penggugat yaitu sudah tidak mau membayar hutang malah sekarang ingin mendapatkan jaminannya yang ada pada Tergugat I ditambah uang tunai sebesar Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) oleh sebab itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
9. Bahwa menurut prof.Dr.M.Khoidin,S.H,M.Hum,C.N. dalam bukunya HUKUM JAMINAN (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan,dan Eksekusi Hak Tanggungan), cetakan kedua, Januari 2017 penerbit Laksbang Yustitia Surabaya, halaman 89, sebagai berikut :

“salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi. **Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa meminta fiat (persetujuan) eksekusi kepada pengadilan negeri.** Cara eksekusi demikian lazim disebut sebagai **parete eksekusi.** Ketentuan mengenai parete eksekusi lahir dari suatu janji (**beding**) yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri (heding van eigenmachtige verkop).

Dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Debitur cidera janji, berdasarkan pendapat tersebut, apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I tidaklah melawan prosedur yang mengakibatkan cacat hukum atas eksekusi hak tanggungan atas nama Penggugat;

10. Menanggapi posita point 16 dan 17, dapat Tergugat I sampaikan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain yaitu :

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: "... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.";

Berdasarkan yurisprudensi tersebut diatas sudah selayaknya apabila tuntutan ganti kerugian ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang tertulis didalam konvensi dianggap berlaku didalam rekonsensi ini;
2. Bahwa selama ini Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi hanya membayar 2 (dua) kali angsuran itupun atas permintaan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi untuk dipotong dimuka pada saat pencairan kredit pada 29 September 2014 dan selanjutnya Tergugat Rekonsensi tidak pernah membayar hutangnya sampai sekarang ;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat I dalam Konvensi sudah 3 (tiga) kali melayangkan somasi kepada Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi yaitu pada tanggal 20 November 2015 dengan Nomor surat 27/SOM/BNP/XI/2015, dengan kop surat KOPERASI SIMPAN PINJAM "KRESNO JAYA ABAD" Jalan Kelud Raya Nomor 88 B, Semarang;

Halaman 17 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

4. Bahwa karena somasi tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi melayangkan somasi kedua dengan nomor surat 36/SOM/KSP/XI/2015, dengan kop surat KOPERASI SIMPAN PINJAM "KRESNO JAYA ABADI" Jalan Kelud Raya Nomor 88 B, Semarang;
5. Bahwa somasi kedua itupun dianggap angin lalu oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi melayangkan somasi terakhir dengan nomor surat 21/SOM/KSP/XII/2015, dengan kop surat KOPERASI SIMPAN PINJAM "KRESNO JAYA ABADI" Jalan Kelud Raya Nomor 88 B, Semarang;
6. Bahwa pada tanggal 16 November 2016 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang umum yang akan dilaksanakan melalui Tergugat II dalam Konvensi berdasarkan surat nomor : S-4303/WKN.09/2016 bertempat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d GKN II Semarang yang kemudian lelang tersebut tidak ada penawaran;
7. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi memberitahukan lagi kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, bahwa akan dilaksanakan pelelangan kedua tanggal 25 April 2017 melalui Tergugat II dalam Konvensi berdasarkan surat Nomor : S-860/WKN.09/KNL.01/2017 tanggal 22 Maret 2017 bertempat di kantor KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d GKN II Semarang;
8. Bahwa semua prosedur tentang lelang sudah dipenuhi oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi maka sudah selayaknya apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan sah dan berharga dimuka hukum lelang yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi melalui Tergugat II dalam Konvensi baik itu yang dilakukan pada tanggal 16 November 2016 berdasarkan surat nomor : S-4303/WKN.09/2016 bertempat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d GKN II Semarang
Maupun lelang kedua yang dilakukan pada tanggal 25 April 2017 melalui Tergugat II dalam Konvensi berdasarkan surat Nomor: S-860/WKN.09/KNL.01/2017 tanggal 22 Maret 2017 bertempat di kantor

Halaman 18 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d GKN II Semarang;

9. Bahwa semua prosedur tentang lelang sudah dipenuhi oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi maka sudah selayaknya apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan ijin untuk dilakukan pelelangan dimuka umum berikutnya sampai terjualnya jaminan tersebut untuk melunasi hutang berikut denda dan bunga kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi yaitu atas objek Hak Tanggungan/ Agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 01098, luas tanah 223 m² atas nama Sigid Darmono Alfi

10. Bahwa untuk menjamin lelang dimuka umum tersebut berjalan lancar dan untuk menghindari dari itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan cara menghalang-halangi proses lelang dan apabila dikemudian hari tanah dan bangunan tersebut telah terjual dalam lelang umum akan tetapi Tergugat Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut atas biaya sendiri, maka sudah sepatutnya apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sendiri dan dengan biaya sendiri terhitung paling lambat 14 (empat belas) hari setelah adanya putusan pengadilan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasar uraian tersebut diatas Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I.

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit nomor : **0088/PK/KJA/IX/2014** ;

Halaman 19 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris Ratna Agung Sukmawati,SH,MKn, yang berkedudukan di Kabupaten Kudus sebagai salah satu syarat terjadinya lelang negara

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan sah dan berharga pelaksanaan lelang umum yang dilaksanakan melalui KPKNL berdasarkan surat nomor : S-4303/WKN.09/2016 bertempat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d GKN II Semarang pada tanggal 16 November 2016
2. Menyatakan sah dan berharga pelaksanaan lelang umum yang dilaksanakan melalui KPKNL berdasarkan surat nomor : S-860/WKN.09/KNL.01/2017 bertempat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d GKN II Semarang pada tanggal 25 April 2017 ;
3. Memberikan ijin kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi untuk melakukan pelelangan dimuka umum berikutnya sampai terjualnya jaminan tersebut untuk melunasi hutang berikut denda dan bunga kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi yaitu atas objek Hak Tanggungan/ Agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 01098, luas tanah 223 m² atas nama Sigid Darmono Alfi yang terletak di Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik , Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah,
4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 01098, luas tanah 223 m² atas nama Sigid Darmono Alfi tersebut dengan biaya sendiri terhitung paling lambat 14 (empat belas) hari setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Semarang dan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul upaya hukum lainnya;

Atau apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut selanjutnya Terbanding I/Tergugat I, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding V/ Turut Tergugat II, Terbanding VI/Turut Tergugat III

Halaman 20 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Terbanding VII/Turut Tergugat IV mengajukan jawaban atas gugatan tersebut yaitu sebagai berikut

Jawaban dari Terbanding I/ Terbanding I:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Dalam surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar beberapa peraturan yaitu:
 - a. KUH Perdata Bab I tentang Orang,
 - b. Peraturan bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tentang Prinsip Mengenal Nasabah,
 - c. Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit No. 77,
 - d. Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan perubahannya,
2. Bahwa Namun demikian, Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan secara spesifik pasal ataupun ketentuan dari peraturan-peraturan tersebut yang telah dilanggar Para Tergugat, sehingga berakibat gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel)

M A K A Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara aquo berkenan memutus gugatan Para Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian dengan putusan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam posita dan petitum gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.

Halaman 21 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut,
5. Bahwa Pada awalnya Para Penggugat menerima kredit dari Tergugat I bersama-sama kedua orang tuanya yaitu Khanali bin Sirat dan Sunipah binti Kasan Mardi, berupa kredit modal kerja sebesar pokok Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 129 tanggal 17 April 2008 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S. H., Notaris di Kudus. Perjanjian Kredit tersebut telah diperpanjang jangka waktunya sebagaimana tertuang dalam Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 105 tanggal 29 Juni 2009, yang kemudian kembali diperpanjang disertai perubahan komposisi debitur dengan mengeluarkan kedua orang tua Para Penggugat, sehingga yang bertindak sebagai debitur tinggal Para Penggugat saja sebagaimana tertuang dalam Akta Novasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 117 tanggal 31 Mei 2010. Pada tanggal 26 April 2011 perjanjian kredit atas nama Para Penggugat kembali diperpanjang jangka waktunya sebagaimana tertuang dalam Akta Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011 untuk jangka waktu 36 bulan, sehingga jatuh tempo dan wajib dilunasi selambat-lambatnya tanggal 26 April 2014. Meskipun terjadi beberapa kali mengalami perubahan perjanjian kredit karena perpanjangan jangka waktu kredit, tetapi nomor rekening pinjaman yang dibentuk untuk kredit Para Penggugat tersebut sejak awal tidak mengalami perubahan yaitu dengan nomor : 0038-01-501082-15-4.
6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Para Penggugat, telah diserahkan 2 (dua) bidang tanah sebagai agunan dengan bukti kepemilikan yaitu:
 - a. SHM No. 1049/Desa Tanjungkarang, Kec. Jati, Kab. Kudus-Jawa Tengah atas nama atas nama Para Penggugat,
 - b. SHM No. 1050/Desa Tanjungkarang, Kec. Jati, Kab. Kudus-Jawa Tengah atas nama atas nama Para Penggugat,Kedua agunan kredit tersebut telah diikat dan dibebani Hak

Halaman 22 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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)

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1848/2010 tertanggal 16 Juli 2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 251/2010 tanggal 7 Juli 2010 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S. H. Notaris dan PPAT di Kudus.

7. Bahwa Diikat dan dibebaninya kedua agunan tersebut dengan Hak Tanggungan, membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I BERHAK melakukan lelang eksekusi terhadap kedua agunan kredit tersebut untuk sumber pelunasan kredit Para Penggugat apabila Para Penggugat selaku debitur cidera janji/wanprestasi. Hal tersebut telah diatur secara tegas dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), 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 20 ayat (1) UUHT:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya".*

Hak Tergugat I di atas juga telah disepakati di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

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

Halaman 23 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

a. Menjual atau suruh menjual di hadapan 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 debitor tersebut di atas, dan

Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.

8. Bahwa Sebagaimana diakui sendiri secara tegas oleh Para Penggugat, bahwasannya Para Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya mengangsur pinjaman sesuai perjanjian kredit (cidera janji), bahkan sampai lewat tanggal jatuh tempo, juga tidak dilunasi oleh Para Penggugat sehingga kreditnya menjadi macet.

9. Bahwa Atas cidera janjinya Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah melakukan penagihan-penagihan secara langsung dan memberikan peringatan tertulis melalui surat-surat sbb:

a. Surat Peringatan I No: B. 4119-VIII/KC/ADK/07/2013 tanggal 25 Juli 2013,

b. Surat Peringatan II No: B. 5937-VIII/KC/ADK/10/2013 tanggal 24 Oktober 2013,

c. Surat Peringatan III No: B. 2045-VIII/KC/ADK/03/2015 tanggal 10 Maret 2015,

Surat peringatan-surat peringatan tersebut ternyata tidak ditanggapi dengan baik oleh Para Penggugat dan tidak ada upaya nyata dari Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, dengan alasan yang tidak jelas.

Oleh karena tidak ada itikad baik dari Para Penggugat dan kejelasan penyelesaian kredit macet Para Penggugat, maka agar



penyelesaian kredit Para Penggugat tidak menjadi berlarut-larut, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi hak tanggungan terhadap kedua agunan kredit atas dasar hak yang dimiliki selaku pemegang Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) dengan bantuan Tergugat II,

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 4 dan angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak mau mengangsur pinjaman sesuai perjanjian kredit yang berakibat kreditnya menjadi macet karena Tergugat I tidak bersedia mengganti nama rekening pinjaman Penggugat dari Arief Zaenudin menjadi Arif Zaenudin.

Dalil Penggugat yang demikian sangat mengada-ada dan hanya mencari-cari alasan untuk menutup-nutupi itikad tidak baik Para Penggugat, sehingga patut dikesampingkan.

Sesuai hasil analisa Tergugat I yang tertuang dalam Memorandum Analisis Penyelesaian Kredit Melalui Parate Eksekusi, penyebab macetnya kredit Para Penggugat bukan karena Tergugat I tidak bersedia mengganti nama Para Penggugat pada rekening pinjamannya tetapi karena Para Penggugat telah menyalahgunakan kredit yang seharusnya dipergunakan untuk modal usahanya justru oleh Para Penggugat ditanamkan dalam proyek perumahan yang ternyata proyek tersebut tidak laku.

Atas dasar hal tersebut, penyebab kredit macet Para Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat yaitu Tergugat I tidak bersedia mengganti nama rekening pinjaman Penggugat dari Arief Zaenudin menjadi Arif Zaenudin nyata-nyata tidak benar.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Para Penggugat angka 9 yang pada intinya menyatakan bahwa Surat Peringatan-Surat Peringatan yang ditujukan kepada Penggugat I dengan nama ARIEF ZAENUDIN yang beralamat di Loram Kulon RT.06 RW. 04 Kecamatan Jati, Kudus dan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan yang ditujukan kepada Penggugat I dengan nama ARIF ZAENUDIN, dengan alamat yang sama telah melanggar Perjanjian Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011.



Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar dan sangat mengada-ada, sehingga patut dikesampingkan.

Surat peringatan - surat peringatan maupun surat pemberitahuan lelang yang disampaikan Tergugat I kepada Para Penggugat sama sekali tidak melanggar satupun syarat dan ketentuan kredit dalam Perjanjian Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011, apalagi Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas syarat dan ketentuan kredit dalam perjanjian kredit tersebut yang telah dilanggar.

Justru Para Penggugat sendiri yang telah melanggar perjanjian kredit tersebut karena tidak memenuhi kewajibannya mengangsur dan atau melunasi pinjaman sesuai syarat dan ketentuan di dalam perjanjian kredit tersebut, sehingga kreditnya macet.

Kalaupun ada sedikit perbedaan huruf dalam penulisan nama Penggugat I pada surat peringatan-surat peringatan yaitu ARIEF ZAENUDIN dengan nama Penggugat I pada akta perjanjian kredit yaitu ARIF ZAENUDIN (tanpa huruf E), tetapi faktanya antara ARIEF ZAENUDIN dengan ARIF ZAENUDIN adalah orang yang sama yaitu Penggugat I.

Fakta tersebut diperkuat dengan adanya beberapa kesamaan data dalam beberapa dokumen antara lain sebagai berikut:

1. Kesamaan alamat ARIEF ZAENUDIN dalam surat peringatan-surat peringatan dengan alamat ARIF ZAENUDIN dalam akta perjanjian kredit dan dokumen-dokumen kredit lainnya, yaitu di Desa Loram Kulon RT 06 RW 04 Kecamatan Jati Kabupaten Kudus,
2. Kesamaan plafond kredit/pinjaman ARIEF ZAENUDIN dalam surat peringatan-surat peringatan dengan alamat ARIF ZAENUDIN dalam akta perjanjian kredit yaitu sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah),
3. Kesamaan tanda tangan ARIEF ZAENUDIN yang ada pada Laporan Kunjungan Nasabah bulan April 2011 dengan tandatangan ARIF ZAENUDIN yang pada Surat Penawaran Putusan Kredit tanggal 26 April 2011 dan dokumen-dokumen lainnya,
4. Kesamaan nomor rekening pinjaman ARIEF ZAENUDIN yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum pada surat peringatan-surat peringatan, maupun dalam salinan rekening pinjamannya dengan nomor rekening ARIF ZAENUDIN yang tercantum pada Surat Penawaran Putusan Kredit tanggal 26 April 2011 maupun dokumen-dokumen lainnya, yaitu : 0038-01-501082-15-4;

Atas dasar hal-hal tersebut di atas nyata-nyata antara ARIEF ZAENUDIN dalam surat peringatan-surat peringatan di atas dengan ARIF ZAENUDIN dalam Akta Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011 adalah orang yang sama sehingga surat peringatan-surat peringatan di atas sama sekali tidak melanggar perjanjian kredit. Apalagi Surat Peringatan III yang ditujukan kepada Penggugat I dengan nama ARIEF ZAENUDIN jelas-jelas telah menunjuk Akta Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011 sebagai dasar penerbitannya.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 3 dan angka 14 yang pada intinya menyatakan perbuatan Tergugat I yang salah mencantumkan nama Penggugat I dalam rekening pinjaman sehingga berbeda dengan nama Penggugat I dalam Akta Perjanjian Kredit telah melanggar KUH Perdata Bab I tentang orang, sehingga mengakibatkan perbedaan orang.

Dalil Para Pengugat yang demikian juga sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

Sama halnya dengan sedikit perbedaan nama Penggugat I sebagaimana telah Tergugat I sampaikan di atas, bahwa meskipun terdapat sedikit perbedaan nama Penggugat I yang tercantum dalam rekening pinjaman (tertulis ARIEF ZAENUDIN) dengan nama Penggugat I dalam Akta Perjanjian Kredit (tertulis ARIF ZAENUDIN), tetapi faktanya antara ARIEF ZAENUDIN dengan ARIF ZAENUDIN adalah orang yang sama yaitu Penggugat I.

Hal tersebut dikuatkan dengan adanya kesamaan alamat yang tercantum dalam rekening pinjaman dengan yang ada pada Akta Perjanjian Kredit yaitu Desa Loram Kulon RT 06 RW 04, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dan kesamaan plafond pinjamannya yaitu Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang faktanya juga sama dengan yang ada pada dokumen-

Halaman 27 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



dokumen lainnya.

Atas dasar fakta-fakta tersebut nyata-nyata perbedaan pencantuman nama Penggugat I di dalam rekening pinjaman dengan nama Penggugat I di dalam Akta Perjanjian Kredit tidak mengakibatkan perbedaan orang sebagaimana didalilkan Para Penggugat, karena faktanya ARIEF ZAENUDIN yang dimaksud dalam rekening pinjaman dengan ARIF ZAENUDIN yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Kredit adalah orang yang sama.

Di samping itu penggunaan nama Penggugat I juga tidak konsisten antara dokumen yang satu dengan yang lain, karena ada dokumen-dokumen Penggugat I yang juga menggunakan nama ARIEF ZAENUDIN meskipun alamatnya sama, antara lain yaitu:

1. Surat Tanda Daftar Perusahaan yang diterbitkan Kantor Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus tanggal 5 Maret 2005,
 2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil yang diterbitkan Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus tanggal 14 Desember 2009,
 3. Surat Tanda Daftar Perusahaan yang diterbitkan Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus tanggal 3 Desember 2010,
 4. Kuitansi Pembayaran Tanah sebesar Rp. 50.000.000,- tanggal 5 April 2010,
13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Para Penggugat angka 15 dan angka 16 yang pada intinya menyatakan bahwa karena kesalahan pencantuman nama Penggugat I mengakibatkan berkas persyaratan lelang berupa Surat Peringatan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II menjadi tidak terpenuhi, sehingga pelelangan objek agunan yang dimenangkan Tergugat III cacat hukum dan batal demi hukum, termasuk risalah lelang dan baliknama objek agunan.
- Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga patut ditolak.
14. Bahwa Sebagaimana telah Tergugat I sampaikan di atas, kredit Para Penggugat sudah macet karena Para Penggugat cidera janji tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit.



Oleh karena upaya-upaya penagihan kredit oleh Tergugat I kepada Para Penggugat tidak membawa hasil karena tidak ada itikad baik dari Para Penggugat untuk melunasi pinjamannya, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan menempuh upaya penyelesaian kredit macet Para Tergugat melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT dengan bantuan Tergugat II.

Sebelum lelang eksekusi dilaksanakan Tergugat I telah memberikan surat peringatan-surat peringatan kepada Para Tergugat yaitu:

- a. Surat Peringatan No: B. 4119-VIII/KC/ADK/07/2013 tanggal 25 Juli 2013,
- b. Surat Peringatan No: B. 5937-VIII/KC/ADK/10/2013 tanggal 24 Oktober 2013,
- c. Surat Peringatan III No: B. 2045-VIII/KC/ADK/03/2015 tanggal 10 Maret 2015.

Meskipun ada sedikit perbedaan nama Penggugat I di dalam surat peringatan-surat peringatan tersebut dengan nama Penggugat I dalam Akta Perjanjian Kredit dan dokumen-dokumen kredit lainnya, tetapi surat peringatan-surat peringatan tersebut nyata-nyata ditujukan kepada Penggugat I, karena alamat yang dituju dalam surat-surat tersebut sama dengan alamat Penggugat I dalam akta perjanjian kredit maupun pada dokumen-dokumen kredit Para Penggugat, yaitu di Desa Loram Kulon RT 06 RW 04 Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, sesuai alamat Penggugat I.

Selanjutnya dalam rangka lelang eksekusi atas agunan kredit Para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui :

- a. Surat Permohonan Lelang No. B. 2206-KC/VIII/ADK/03/2015 tanggal 17 Maret 2015 untuk lelang pertama,
- b. Surat Permohonan Lelang No. B. 375-KC/VIII/ADK/06/2016 tanggal 08 Juni 2016 untuk lelang kedua (lelang ulang),
- c. Surat Permohonan Lelang No. B. 5657-KC/VIII/ADK/08/2016 tanggal 24 Agustus 2016 untuk lelang ketiga (lelang ulang),

Setelah mendapatkan jadwal pelaksanaan lelang dari Tergugat II, Tergugat I kemudian menerbitkan pengumuman lelang yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tertanggal 28 April 2015 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui harian Wawasan terbitan tanggal 13 Mei 2015 untuk pelaksanaan lelang pertama,
- b. Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tertanggal 20 Juli 2016 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui harian Wawasan terbitan tanggal 4 Agustus 2016 untuk pelaksanaan lelang kedua (lelang ulang),
- c. Pengumuman lelang ulang melalui harian Wawasan terbitan tanggal 22 September 2016 untuk pelaksanaan lelang ketiga (lelang ulang),

Disamping menerbitkan pengumuman lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Para Penggugat melalui surat nomor B. 6180-VIII/KC/ADK/09/2016 tanggal 20 September 2016.

Sesuai Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 854/2015 tanggal 28 Mei 2015 dan Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 1277/2016 tanggal 18 Agustus 2016, agunan kredit yang dilelang belum laku terjual karena tidak ada peserta yang mengajukan penawaran.

Agunan tersebut baru laku terjual dalam lelang ulang dengan pemenang lelang yang ditunjuk sesuai Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 29 September 2016 adalah Tergugat III.

Di dalam Salinan/Grosse Risalah Lelang tersebut tercantum bahwa agunan yang dilelang adalah 2 (dua) bidang tanah dengan bukti kepemilikan masing-masing yaitu:

- a. SHM No. 1049/Desa Tanjungkarang, Kec. Jati, Kab. Kudus-Jawa Tengah atas nama atas nama ARIF ZAENUDIN (Penggugat I),
- b. SHM No. 1050/Desa Tanjungkarang, Kec. Jati, Kab. Kudus-Jawa Tengah atas nama atas nama ARIF ZAENUDIN (Penggugat I),

Kedua agunan tersebut telah dibebani hak tanggungan yang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 251/2010 tanggal 7 Juli 2010 sebagai pihak pemberi hak tanggungan yaitu ARIF ZAENUDIN yang bertempat tinggal di Desa Loram Kulon RT 06 RW 04 Kecamatan Jati Kabupaten Kudus dengan

Halaman 30 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



persetujuan istrinya ATIK ROSYIDAH dengan alamat yang sama. Kedua tanah dengan bukti kepemilikan SHM tersebut di atas merupakan agunan kredit ARIF ZAENUDIN dan ATIK ROSYIDAH (Para Penggugat) yang beralamat di Desa Loram Kulon RT 06 RW 04 Kecamatan Jati Kabupaten Kudus yang diterima dari Tergugat I, sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 129 tanggal 17 April 2008 yang dibuat oleh Lafita Katiri, S. H., Notaris di Kudus, berikut perubahan-perubahannya yang terakhir Akta Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 77 tanggal 26 April 2011.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas nyata-nyata lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dalam perkara aquo tidak terdapat kekeliruan objek agunan yang dilelang baik nama pemilik, letak maupun luasnya dan tidak terdapat kekeliruan debitur baik nama maupun alamatnya, sehingga lelang eksekusi terhadap agunan kredit aquo sudah SAH sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta menjadi dasar hukum yang kuat bagi baliknama agunan menjadi atas nama pemenang lelang (Tergugat III).

Oleh karena lelang eksekusi aquo sudah dilaksanakan sesuai ketentuan maka tidak dapat dibatalkan

Hal tersebut sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.6/21 jo. Peraturan Menteri Keuangan No.16/PMK.6/213 yang dengan tegas menyatakan Pasal 3 PMK No. 93/PMK.06/2010 yang menyatakan:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Para Penggugat angka 18, angka 19 dan angka 20 yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dalam melakukan lelang eksekusi atas agunan kredit Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

Dalil Para Penguat yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut dikesampingkan.



Lelang eksekusi atas agunan kredit yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III dalam perkara aquo dilaksanakan karena Para Penggugat selaku debitur telah cidera janji tidak memenuhi kewajibannya mengangsur pinjaman sesuai perjanjian kredit (cidera janji).

Dasar hukum bagi Tergugat I melakukan lelang eksekusi dengan bantuan Tergugat II adalah Pasal 6 UUHT karena Tergugat I selaku pemegang hak Tanggungan demi hukum BERHAK melakukan lelang eksekusi ketika Para Penggugat selaku debitur cidera janji.

Lelang eksekusi tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi syarat dan prosedur sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Oleh karena lelang eksekusi telah dilaksnakan sesuai ketentuan, maka tindakan Para Tergugat dalam perkara aquo tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat.

16. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 21 yang pada intinya menyatakan bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 3.050.000.000,- karena kehilangan objek sengketa dan telah mengeluarkan biaya berperkara, serta kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- karena akibat perbuatan Para Tergugat, Para Penggugat merasa tidak tenang, malu dan menjadi beban pikiran.

Dalil Para Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada serta tidak realistis.

Objek sengketa dalam perkara aquo merupakan agunan kredit yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit Para Penggugat apabila Para Penggugat cidera janji, oleh karenanya sudah merupakan konsekuensi hukum apabila agunan kredit tersebut dilelang oleh Tergugat I selaku pemegang Hak tanggungan karena Para Penggugat selaku debitur telah cidera janji (vide Pasal 6 UUHT).

Bahwa dimasukkannya biaya konsultasi/advokasi yang dikeluarkan Penggugat sebagai komponen yang menambah



jumlah kerugian yang dituntut Penggugat juga tidak berdasar dan tidak sesuai dengan Jurisprudensi tetap MARI No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974, yang pada intinya menyatakan: *"biaya-biaya yang timbul karena Para Pelawan menggunakan jasa Pengacara/Konsultan Hukum tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan/Para Tergugat"*;

Selanjutnya terkait kerugian immateriil yang diminta penggugat juga sangat tidak berdasar, apalagi menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Oktober 1976 Nomor 196K/Sip/1974 dalam menilai jumlah ganti rugi immateriil pada intinya *perlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut*.

Dalam hal inipun harus dibuktikan adanya relevansi hukum antara kerugian immateriil yang diderita (quod non) dikaitkan dengan status kemasyarakatan Penggugat.

M A K A Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus gugatan Para Penggugat yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan putusan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Jawaban dari Terbanding III/Tergugat III :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel), formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas, sebagai berikut:
 - 2.1. Bahwa dalil Para Penggugat pada posita angka 13 dinyatakan bahwa, "Berdasarkan kepemilikan hak Objek Sengketa, Tergugat III mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Kudus atas Objek Sengketa yang terdaftar dalam register perkara No. 7/Pdt.Eks/2017/PN.Kds, sebagai termohon eksekusi adalah Yulianti Masyirah (Turut Tergugat II)".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan bunyi gugatan Para Penggugat pada posita angka 2, yang disebut sebagai Termohon Eksekusi adalah Yuliaty Masyrifah, bukan Yuliaty Masyirah sebagaimana disebut dalam posita 13. Dalam hal ini terdapat perbedaan identitas pada diri Turut Tergugat II, sehingga dalil pada posita ini kabur, tidak jelas.
- Bahwa memang benar Tergugat III mengajukan permohonan eksekusi pengosongan Objek Hak Tanggungan (Objek HT), namun permohonan eksekusi pengosongan yang berlaku bukanlah perkara No.7/Pdt.Eks/2017/PN Kds itu. Pada mulanya Tergugat III mendaftarkan permohonan eksekusi pengosongan Objek Hak Tanggungan teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan No. 10/Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 13 September 2017. Sehubungan itu Ketua Pengadilan Negeri Kudus juga telah menerbitkan Penetapan Perintah Teguran tanggal 25 September 2017. Namun karena ada kesalahan ejaan nama Termohon Eksekusi (Turut Tergugat II) pada Penetapan Perintah Teguran tersebut, yaitu tertulis Yuliaty Masyirah padahal seharusnya Yuliaty Masyrifah, permohonan eksekusi No. 10/Pdt.Eks/PN Kds tersebut dicabut Tergugat III, selanjutnya mendaftarkan permohonan eksekusi pengosongan Objek Hak Tanggungan yang baru dengan nama Termohon Eksekusi yang benar. Permohonan eksekusi pengosongan yang baru ini telah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus No. 12/Pdt.Eks/2017/PN Kds tanggal 10 Oktober 2017, dan atas permohonan ini Ketua Pengadilan Negeri Kudus sudah menerbitkan Penetapan Perintah Teguran tanggal 12 Oktober 2017, dan telah dilaksanakan panggilan teguran terhadap Termohon Eksekusi tiga kali masing-masing tanggal 19 Oktober 2017, 26 Oktober 2017, dan 1 November 2017.

BAHWA OLEH KARENA DALIL GUGATAN SEBAGAIMANA POSITA ANGKA 13 TERSEBUT NOMOR REGISTER PERMOHONAN EKSEKUSINYA TIDAK JELAS, IDENTITAS TERMOHON EKSEKUSINYA PUN TIDAK JELAS, MAKA GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU di-N-O(NIET ONTVANKELUJ VERKLAARD).

2.2. Bahwa pada bunyi petitum gugatan angka 11 Para Penggugat menyatakan, "Eksekusi pada perkara No. 7/Pdt.Eks/2017/PN.Kds

Halaman 34 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

supaya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima". Tidak jelas perkara apa yang dimaksud Para Penggugat tersebut, sebab jika yang dimaksud adalah permohonan Tergugat III supaya Pengadilan Negeri Kudus melakukan eksekusi pengosongan terhadap Objek Hak Tanggunganyang sedang dipersengketakan Para Penggugat adalah bukan perkara No. 7/Pdt.Eks/2017/PN.Kds, melainkan permohonan eksekusi objek lelang yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 10 Oktober 2017 Nomor 12/Pdt.Eks/2017/PN Kds.

BAHWA OLEH KARENA TUNTUTAN PERKARA APA YANG DIMAKSUDKANPARA PENGGUGAT DALAM PETITUM ANGKA 11 TERSEBUT TIDAK JELAS, MAKA GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DITERIMA ATAU di-N-O (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

2.3. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menuduh tindakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat.

- Bahwa setelah dicermatidali Penggugat pada posita angka 20 tidak menerangkan dan tidak membuktikan fakta-fakta perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat III dan Para Turut Tergugat. Posita itu hanya mendalilkan perbuatan pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, tetapi Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat (yang berarti termasuk Tergugat III) dan Para Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.
- Bahwa Para Penggugat tidak menerangkan dan tidak membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III, tetapi pada posita angka 21 Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat, berarti termasuk Tergugat III, telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil Para Penggugat, masing-masing kerugian materiil sebesar Rp 5.050.000.000 dan kerugian immateriil sebesar Rp 2.000.000.000; sehingga dalil ini tidak jelas dan kabur.
- Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya angka 6 menuntut Ketua Pengadilan Negeri Kudus Cq Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara hanya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 35 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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)



yang melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini tidak tertuang tuntutan supaya Tergugat III juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam petitum angka 14 Para Penggugat memohonkan supaya Para Tergugat, berarti termasuk Tergugat III, dihukum untuk mengganti kerugian secara materiil Rp 3.000.000.000 dan kerugian immateriil sebesar Rp 2.000.000.000 secara tanggung renteng, dan membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp 5.000.000 setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan; sehingga tuntutan yang juga dibebankan kepada Tergugat III ini tidak jelas dan kabur.

- Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi MA RI No. 1360 K/Sip/1973 pada pokoknya menyebutkan: "Bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

BAHWA KARENA DALIL-DALIL GUGATAN SEBAGAIMANA DIURAIKAN DALAM POSITA DAN TUNTUTAN YANG DISAMPAIKAN DALAM PETITUM PARA PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR, MAKA GUGATAN YANG DEMIKIAN ITU SUDAH SEPATUTNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU N-O (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

3. Penggugat tidak berhak menggugat karena dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya utang-utangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

- 3.1. Bahwa mengacu keterangan akta autentik Grosse Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 29 September 2016, Para Penggugat telah memberikan jaminan Hak Tanggungan (HT) kepada Tergugat I, jaminan tersebut berupa dua bidang tanah dengan bangunan di atasnya sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1049 seluas 161 m2 dan SHM No. 1050 seluas 320 m2 terletak di Desa Tanjungkarang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus.

- 3.2. Bahwa terhadap Objek Agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Sertifikat Hak Tanggungan No. 1848/2010 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Akta tanggal 7-7-2010 No. 251/2010 yang dibuat oleh Latifa Katiri, S.H. selaku PPAT di Kudus senilai Rp 960.000.000.



3.3. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya mengakui sendiri kreditnya macet, sehingga Tergugat I kemudian menerbitkan surat peringatan sampai tiga kali supaya Para Penggugat menyelesaikan hutangnya, dengan urutan sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I No. B.4119-VIII/KC/ADK/07/2013 tanggal 25 Juli 2013,
- b. Surat Peringatan II No. B.5937-VIII/KC/ADK/10/2013 tanggal 24 Oktober 2013,
- c. Surat Peringatan III No. B.2045-VIII/KC/ADK/03/2015 tanggal 10 Maret 2014.

3.4. Bahwa Para Penggugat mengakui sendiri menerima pemberitahuan dari Tergugat I berupa Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B.3532a-VIII/KC/ADK/04/2015 tanggal 28 April 2015.

3.5. Bahwa oleh karena Penggugat I tetap tidak melunasi kewajibannya maka dilanjutkan dengan mengeksekusi Objek Agunan tersebut sebagai Objek Lelang HT. Penjualan ini dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

3.6. Bahwa berdasarkan rincian jumlah sisa hutang atau jumlah kewajiban Penggugat I yang dibuat tanggal 24 Agustus 2016 adalah sebagai berikut:

Pokok Pinjaman	: Rp 773.000.000
Bunga dan denda	: Rp 350.785.606
TOTAL	: Rp 1.123.785.606

3.7. Bahwa Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 29 September 2016 dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tersebut merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai keterangan yang termuat di dalamnya dan memiliki kekuatan eksekutorial, bernilai setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

3.8. BAHWA OLEH KARENA PARA PENGGUGAT SENDIRI TIDAK BISA MEMENUHI APA YANG MENJADI KEWAJIBAN UTANG-UTANGANYA SESUAI DENGAN PERJANJIAN YANG TELAH DIA SEPAKATI DENGAN TERGUGAT I, MAKA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TIDAK BERHAK MENGGUGAT, SEHINGGA GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMAATAU N-O (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Gugatan Penggugat Error in Persona.

- 4.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menarik Tergugat III sebagai pihak, karena telah memenangkan pelelangan atas Objek Hak Tanggungan.
- 4.2. Bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beriktikad baik dan dilindungi undang-undang.
- 4.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila permintaan lelang terpenuhi, maka mengacu Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan, kantor lelang tidak boleh menolaknya.
- 4.4. Bahwa Objek Agunan yang dilelang sebagai Objek Lelang HT di muka umum dikarenakan Para Penggugat wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran terhadap Tergugat I, dan seluruh proses lelang terhadap Objek Hak Tanggungan sudah selesai dilaksanakan dengan dinyatakan Tergugat III sebagai pemenang lelang oleh kantor lelang negara berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 09 November 2016.
- 4.5. Ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) RI No. 40/PMK.07/2006 jo Permenkeu RI No. 150/PMK.06/2007 jo Permenkeu RI No. 61/PMK.06/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa:

“Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.
- 4.6. Dengan demikian, penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Tergugat II sudah tidak dapat diganggu gugat oleh siapa pun termasuk Para Penggugat sebagai pemegang hak awal Objek Agunan tersebut.
- 4.7. Untuk itu sangatlah tidak beralasan hukum apabila Tergugat III dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut sudah memenuhi syarat yang berlaku, serta tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III.
- 4.8. Bahwa dikarenakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka ditariknya Tergugat III sebagai pihak, menunjukkan gugatan Para Penggugat adalah error in persona.

BAHWA BERDASARKAN DALIL-DALIL EKSEPSI DAN FAKTA HUKUM DI ATAS, TERGUGAT III MEMOHON MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN

Halaman 38 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

MENGADILI PERKARA UNTUK MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT III, DAN MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU N-O (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

Apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain, maka:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya.
2. Bahwa pertama-tama Tergugat III akan menjelaskan, pada pokoknya dalam hal Tergugat III membeli Objek Agunanatau Objek Hak Tanggungandari kantor lelang negara dengan iktikad baik,dan dilindungi undang-undang.
 - a. Bahwa dalam hal pembeli beriktikad baik maka perlindungannya KUH Perdata dalam Pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal tersebut, menyebutkan:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga terbitnya alasan untuk pembatalan pembeliannya.”
 - b. Bahwa dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUH Perdata, yaitu:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian.”
 - c. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan:

“Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”
 - d. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, yang menyatakan:

Halaman 39 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Walaupun Tergugat Asal I dan Tergugat Asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (jual beli tanah warisan dari sebagian ahli waris) sedang Para Penggugat Asal masih dapat menggugat Tergugat I dan II."

Intinya adalah:

"Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur."

e. Bahwa Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan berbagai pandangan hukum mengenai pembeli yang beritikad baik melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir IX dirumuskan:

- "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)."
- "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

f. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.
- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi (oleh hukum).
- Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan lain yang juga berkekuatan hukum tetapibunyi putusannya bertentangan dengan putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya, dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelumnya tidak mengikat, maka putusan berkekuatan hukum tetap yang belakangan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.

Halaman 40 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Dengan demikian jelas bahwa Para Penggugat dapat saja mempersengketakan penjualan Objek Agunan Hak Tanggungan terhadap Tergugat I sebagaimana pandangan subjektifnya, namun hal tersebut tidak dapat mengubah status kepemilikan barang lelang yang sudah dibeli Tergugat III secara sah dan sudah dibalik nama tersebut.

3. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat terdapat hal-hal yang sebetulnya merupakan perbuatan Penggugat di mana risiko hukumnya menjadi risiko Penggugat sendiri, kemudian juga terdapat hal-hal yang merupakan urusan internal antara Penggugat dengan Tergugat I di mana perikatan antar keduanya, sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III, tetapi anehnya ada tuduhan-tuduhan dan tuntutan-tuntutan Penggugat yang menempatkan Tergugat III sebagai pihak tertuduh dan dituntut ikut tanggung jawab hukum atas perbuatan yang bukan perbuatan hukum Tergugat III, maka dari itu Tergugat III perlu menanggapi dalil-dalil dan petitum-petitum Penggugat, sebagaimana tertuang dalam jawaban ini.
4. Bahwa dalam dalil gugatan posita angka 1 disebutkan, Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I No. 129 tgl. 17-04-2008 yang kemudian dilanjutkan dengan Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 77 tgl. 26-04-2011 di hadapan notaris Turut Tergugat II (Lafita Katiri S.H., Notaris/PPAT) dengan jaminan SHM 1049 dan SHM 1050 Desa Tanjungkarang, Jati, Kudus, a.n. ARIF ZAINUDDIN, selanjutnya disebut Objek Agunan.

TERGUGAT III:

- Bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian kredit yang dibebani Hak Tanggungan, di mana Penggugat adalah Pemberi Hak Tanggungan, sedang Tergugat I adalah Pemegang Hak Tanggungan.
- Bahwa pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996 adalah, "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".
- Bahwa Hak Tanggungan memiliki ciri, selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada, atau disebut Droit de suit, di mana biarpun Objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya

Halaman 41 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak lain, kreditur Pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.

- Bahwa hak istimewa yang dipunyai kreditur Pemegang Hak Tanggungan adalah, penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.
- Bahwa setelah dipelajari, tidak benar Perjanjian Kredit No. 129 tgl. 17-04-2008 itu langsung begitu saja dilanjutkan dengan Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011.
- Bahwa yang benar adalah, Perjanjian Kredit No. 129 tgl. 17-04-2008 dilanjutkan lagi dengan Perjanjian Perpanjangan Jangka Kredit No. 105 tgl. 29-06-2009; berikutnya dilanjutkan dengan Perjanjian Novasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 117 tgl. 31-05-2010 dengan ketentuan Akta Perjanjian sebelum Akta Novasi dihapus; baru kemudian dilanjutkan dengan Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 77 tgl 26-04-2011, dengan ketentuan: "agunan dan syarat-syarat kredit lainnya yang tercantum dalam sebelumnya (Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010) dinyatakan tetap berlaku" dan "segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam surat-menyurat dan kertas-kertas lain merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini (Perjanjian No. 77 tgl 26-04-2011)".
- Bahwa dalam Perjanjian No. 129 tgl. 17-04-2008 dan Perjanjian No. 105 tgl. 29-06-2009, Tergugat I juga tidak hanya melakukan Perjanjian Kredit dengan Penggugat I dan Penggugat II, melainkan dengan empat orang, yaitu Khanafi bin Sirat, Hj. Sunipah binti Kasan Mardi (istri Khanafi), Penggugat I (anak Khanafi), dan Penggugat II (istri Penggugat I); dengan nilai Kredit adalah Rp 800 juta, dengan jaminan berupa dua bidang tanah dan bangunan SHM No. 1049 & SHM No. 1050 Desa Tanjungkarang, Jati, Kudus, atas nama Hj. Sunipah binti Kasan Mardi, senilai Rp 960 juta.
- Bahwa baru dalam Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010, Tergugat I melakukan perjanjian kredit dengan Penggugat I dan Penggugat II, Khanafi dan Hj. Sunipah tidak ikut sebagai Pengambil Kredit. Dalam perjanjian ini disebutkan bahwa ARIF ZAINUDDIN dan ATIK ROSYIDAH selaku Pengambil Kredit mengoper hak dan tanggung jawab serta dengan tegas menggantikan Khanafi bin Sirat dan Hj. Sunipah binti Kasan Mardi. Adapun nilai utangnya adalah Rp 800 juta, dengan jaminan berupa dua bidang tanah dan bangunan

Halaman 42 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

SHM No.1049 dan SHM 1050 Desa Tanjungkarang, Jati, Kudus, atas nama Hj. Sunipah binti Kasan Mardi, senilai Rp 960 juta, diroya dan akan dilakukan proses jual beli berdasarkan akta jual beli atas nama ARIF ZAINUDDIN sebagai pembeli. Jadi dalam perjanjian ini status kepemilikan Objek Hak Tanggungan belum dibalik nama. Para Penggugat dengan tegas menyatakan, dengan akta ini mereka berkehendak mengadakan Novasi dan Perpanjangan Waktu Kredit dan oleh karena itu dengan Novasi ini Akta Perjanjian yang dibuat sebelum Akta Novasi ini dihapus.

- Dalam Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011, Tergugat I mengadakan Perjanjian Kredit dengan Para Penggugat untuk Kredit senilai Rp 800 juta, disebutkan jaminannya adalah dua bidang tanah dan bangunan SHM No. 1049 & SHM No. 1050 Desa Tanjungkarang, Jati, Kudus, a.n. Hj. Sunipah binti Kasan Mardi, telah dibalik nama a.n. ARIF ZAINUDDIN, senilai Rp 960 juta, dengan pengembalian jatuh tempo selama 36 bulan, dari tgl. 26-04-2011 s/d tgl. 26-04-2014, namun sebagaimana diakui Para Penggugat sendiri, kemudian terjadi kredit macet sehingga Objek Agunan Hak Tanggungan dieksekusi kreditur sebagai barang lelang, dijual melalui kantor lelang negara.
- Bahwa penjelasan di atas penting untuk uraikan, guna menerangkan bahwa Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011 itu tidak lagi ada kaitan dengan Perjanjian No. 129 tgl. 17-04-2008 sebagaimana didalilkan, namun hanya terkait dengan Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010 tentang Novasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit. Hal ini dibuktikan dengan bunyi dalam Akta Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010 yang menyatakan, "...dengan akta ini mereka berkehendak mengadakan Novasi dan Perpanjangan Waktu Kredit dan oleh karena itu dengan Novasi ini Akta Perjanjian yang dibuat sebelum Akta Novasi ini dihapus".
- Bahwa sebelum timbulnya Akta Novasi dan Perpanjangan Waktu Kredit No. 177 tgl. 31-05-2010 telah didahului adanya Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tgl. 25-05-2010 dari PinCa Tergugat I kepada Penggugat I. Dalam SPPK tgl. 25-05-2010 Penggugat I tertera identitas ARIEF ZAENUDIN dan ARIF ZAINUDDIN, sedang istrinya menggunakan identitas ATIK ROSYIDAH dan ATIK ALYA ROSY. Mengapa terjadi demikian, hal itu bukan ranah Tergugat III untuk mengambil kesimpulan, namun merupakan ranah Penggugat dan Tergugat I untuk menjelaskan dalam persidangan.
- Bahwa sehubungan adanya nama ganda (nama ARIEF ZAENUDIN dan ARI ZAINUDDIN) dalam SPPK tersebut, bukanlah perbuatan Tergugat III, melainkan urusan internal Penggugat dengan Tergugat I, sehingga jika

Halaman 43 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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)



terjadi sengketa identitas antara Penggugat dengan Tergugat I, tanggung jawab hukum tidak bisa dibebankan terhadap Tergugat III.

5. Bahwa dalil gugatan posita angka 3 menyatakan, "Tergugat I menerbitkan rekening dengan nomor: 0038-01-501082-15-4 atas nama ARIEF ZAENUDIN, bukan atas nama Penggugat I yaitu ARIF ZAINUDDIN, bahwa hal ini bertentangan dengan Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011 dan Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001."

TERGUGAT III:

- Bahwa jika diperhatikan, isi dalam Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011 memang mengatur Pengambil Kredit diwajibkan bertransaksi di rekening BRI, tetapi sama sekali tidak ada penyebutan mengenai nomor rekening BRI Penggugat I, juga tidak ada menyebut mengenai identitas rekening Penggugat I menggunakan nama ARIF ZAINUDDIN atau ARIEF ZAENUDIN.
- Bahwa di dalam perjanjian justru terdapat ketentuan yang menyatakan, "Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini yang oleh Bank diatur dalam surat-menyurat dan kertas-kertas lain, merupakan bagian tak dapat dipisahkan dalam Perjanjian ini".
- Bahwa pihak Bank tentusudah meneliti identitas Para Penggugat sebagaimana arahan Peraturan Bank Indonesia, tetapi mengapa penggunaan nama Penggugat I dalam nomor rekening BRI menggunakan nama ARIEF ZAENUDIN, hal itu menjadi urusan internal Penggugat I dengan Tergugat I sendiri, tak ada sangkut paut dengan Tergugat III.
- Bahwa mengenai sengketa nama dalam rekening BRI tersebut, dalam persidangan pokok perkara nanti patut diusut apakah ada "surat-menyurat atau kertas-kertas lain yang merupakan bagian tak terpisahkan dalam perjanjian ini (Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010 jo. Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011)". Misalnya, apakah Penggugat I pernah mengajukan penggunaan nama berejaan ARIEF ZAENUDDIN, atau adakah surat-surat dengan identitas ARIEF ZAENUDIN yang ditandatangani Penggugat I, atau lainnya. Sehubungan ini untuk sementara Tergugat III baru memperoleh dataawal, di mana faktanya pernah ada "surat-menyurat atau kertas-kertas lain" yaitu Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) No. B.2223-KC-VIII/ADK/05/2010 tanggal 25 Mei 2010 yang dikeluarkan PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kudus (kreditur, Tergugat I), ditandatangani PinCa PT. BRI Cabang Kudus dan Penggugat I, di dalamnya terdapat identitas ARIF ZAINUDDIN dan ARIEF ZAENUDIN terhadap diri Penggugat I, sbb:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam SPPK tertera kalimat:

"Surat Permohonan Debitur tanggal Mei 2010 - ...

Menunjuk Surat Permohonan kredit Saudara di atas (di situ jelas tertulis Yth. ARIEF ZAINUDIN), dengan ini kami beritahukan bahwa permohonan kredit tersebut telah diputus dan kami tawarkan dengan syarat-syarat dan ketentuan kredit sebagai berikut:

Nama Pemohon : 1. ARIEF ZAENUDIN, 2. ATIK ALYA ROSY Dst..."

- Bahwa Objek Agunan Hak Tanggungan yang tertera dalam SPPK adalah Objek Agunan yang sama dengan yang tertera dalam Perjanjian No. 177 tanggal 31 Mei 2010 tentang Akta Novasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 251/2010, yaitu SHM No. 1049 dan SHM No. 1050 Desa Tanjungkarang, Jati, Kudus, ketika itu kepemilikan dalam SHM adalah atas nama ARIF ZAINUDDIN, tetapi dalam SPPK ini ditulis ARIEF ZAENUDIN. Bunyi dalam SPPK adalah seperti ini:

"AGUNAN KREDIT

Properti komersial Sertifikat Hal Milik No. 1049 dan SHM No. 1050 tgl. 14/10/1991 atas nama ARIEF ZAENUDIN untuk fasilitas KMK U/ PERDAGANGAN, HOTEL & RESTORAN."

- Pada kotak "Syarat Lainnya" dalam SPPK tersebut tertera:

1. Nama pemohon lama: (1) Khanafi bin Sirat, (2) Sunipah binti Kasan Mardi, (3) Arif Zainuddin, (4) Atik Rosidah.
2. Sertifikat agunan mengalami proses roya, akad jual beli, proses balik nama dari Hajah Sunipah binti Kasan Mardi dibalik nama atas nama ARIEF ZAENUDIN, dipasang HT baru.

- Bahwa jika nama dalam objek jaminan (objek agunan) sesuai sertifikat kepemilikan dan sesuai perjanjian adalah ARIF ZAINUDDINseharusnya ejaan nama tujuan surat dalam SPPK juga tertera ARIF ZAINUDDIN, tetapi kenapa ejaan namanya ARIEF ZAENUDIN, hal itu juga menjadi ranah Penggugat dan Tergugat I untuk menjelaskan dalam persidangan.

- Bahwa identitas PinCa PT. BRI dalam SPPK dan dalam Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010 juga sama, yaitu Dedi Juhaedi. Dalam kolom tanda tangan SPPK bermaterai Rp 6.000 terdapat nama penanda tangan dengan ejaan ARIEF ZAENUDIN, dan ditandatangani.

Halaman 45 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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 walau ejaan nama pemohon yang tertera dalam SPPK adalah ARIEF ZAENUDIN dan ATIK ALYA ROSY, tetapi ejaan nama yang ditulis dalam Perjanjian No. 177 Tanggal 31-05-2010 adalah ARIF ZAINUDDIN dan ATIK ROSYDAH, namun materi menyangkut "Valuta, Jumlah/Usul Kredit, Tujuan Penggunaan Kredit, Jangka Waktu Kredit (termasuk Grace Period), Suku Bunga Kredit, Provisi Kredit, Commitment Fee, Penalty," yang tertera dalam SPPK, adalah sama dengan materi yang tertera dalam Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010.
 - Bahwa kenapa bisa ada identitas ganda dalam SPPK tersebut, dan bagaimana hubungannya dengan rekening nomor: 0038-01-501082-15-4 dengan nama ARIEF ZAENUDIN, hal itu menjadi ranah Penggugat dan Tergugat Isendiri untuk saling menjelaskan.
 - Bahwa karena faktanya memang ada identitas ARIEF ZAENUDIN dan ARIF ZAINUDDIN dalam SPPK tgl. 25-05-2010 tersebut dan telah ditandatangani, maka tuntutan Penggugat dalam petitum angka 2 yang berbunyi, "Menyatakan nama Penggugat adalah ARIF ZAINUDDIN bukan ARIEF ZAENUDIN", dengan sendirinya dalil dan petitum ini menjadi gugur dengan sendirinya, karenanya tuntutan ini sudah sepatutnya diabaikan Yth. Majelis Hakim, atau dinyatakan ditolak, atau dinyatakan tidak diterima.
 - Bahwa menyangkut sengketa nama dalam rekening BRI nomor 0038-01-501082-15-4 atas nama ARIEF ZAENUDIN inisama sekali tidak ada hubungannya dengan Tergugat III, sehingga tidak pada tempatnya sekiranya ada akibat hukum atas masalah ini kemudian Penggugat turut menuntut tanggung jawab hukum terhadap Tergugat III.
6. Bahwa gugatan posita angka 4 menyebutkan, Penggugat I sudah pernah memrotes atau mengingatkan Tergugat I untuk mengganti nama rekening atas nama ARIF ZAENUDIN menjadi nama Penggugat I ARIF ZAINUDDIN, akan tetapi Tergugat I tidak bersedia dan tetap menggunakan rekening atas nama ARIEF ZAENUDIN.
- Bahwa Penggugat I tidak menjelaskan protesnya itu protes yang bagaimana dan seperti apa cara protesnya, di mana, kapan, apakah hanya omongan lisan atau sekadar diskusi, berbicara dengan siapa, atau ada protes tertulisnya, dan berapa kali protes, sehingga dalil ini kabur dan tidak jelas.
 - Bahwa pihak Bank tentunya juga punya alasan dan punya dasar sehingga tidak mau mengubah nama rekening BRI nomor 0038-01-501082-15-4 atas nama ARIEF ZAENUDIN tersebut.

Halaman 46 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apa pun itu, menyangkut hal ini merupakan urusan internal antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III, sehingga tidak pada tempatnya sekiranya ada akibat hukum atas masalah ini kemudian Penggugat menuntut pertanggungjawaban hukum kepada Tergugat III.
- 7. Bahwa dalil gugatan angka 5 menyatakan, karena hal tersebut dalam posita angka 4 di atas maka Para Penggugat tidak menyetorkan bunga sebagaimana telah diperjanjikan, oleh karenanya terjadi kredit macet atas Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I.
- Bahwa ada yang aneh dalam pernyataan ini, sebab Para Penggugat hanya menyebut tidak mau menyetorkan bunga... dst., padahal kewajiban Para Penggugat selaku Pengambil Kredit bukan hanya membayar bunga, melainkan harus membayar pokok pinjaman, bunga, dan denda.
- Bahwa posita ini materinya kabur dan tidak jelas, sebab Para Penggugat dalam dalil ini tidak menjelaskan ke rekening mana membayar kewajibannya atas pinjaman pokok. Penggugat tidak menerangkan apakah misalnya, Penggugat I membayar kewajiban kredit atas pinjaman pokok ke rekening BRI nomor 0038-01-501082-15-4 tetapi tidak membayarkan bunganya saja ke rekening itu, atau bagaimana. Ataupun sebenarnya Penggugat tidak membayar kewajiban pinjaman pokok, bunga, dan denda, tetapi dalam dalil gugatan ini hanya menuliskan tidak membayar bunganya, hal ini tidak menjelaskan. Mengenai ini butuh penjelasan Penggugat dan Tergugat I.
- Bahwa mengenai pernyataan Penggugat yang menyatakan, "Karena hal tersebut dalam posita angka 4 di atas Para Penggugat tidak menyetorkan bunga sebagaimana telah diperjanjikan, oleh karenanya terjadi kredit macet atas Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I", hal tersebut adalah perbuatan Penggugat sendiri, atas kesadarannya Penggugat sendiri, atas kesengajaannya Penggugat sendiri, tentunya Penggugat juga sadar risiko jika Penggugat tidak menyetorkan kewajiban kreditnya terhadap Tergugat I. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 12 ayat 4 Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010 (ketentuan mengenai agunan dan syarat-syarat kredit yang tercantum dalam perjanjian ini merupakan bagian tak terpisahkan dalam Perjanjian No. 77 tgl. 256-04-2011), terdapat kesanggupan janji antara Penggugat dengan Tergugat I yang dinyatakan: "Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka Bank berhak menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini baik secara di bawah tangan maupun di muka umum untuk mana atas permintaan Bank dan atas

Halaman 47 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerelaan sendiri tanpa paksaan Pengambil Kredit dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah bangunan sebagaimana yang tersebut dalam perjanjian ini,"tentunya Para Penggugat sadar mengenai isi perjanjian ini.

- Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak menyetorkan kewajiban atas utang-utangnya sehingga terjadi kredit macet itu tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III, sehingga tidak pada tempatnya sekiranya ada akibat hukum atas masalah ini kemudian Penggugat turut menuntut tanggung jawab hukum kepada Tergugat III.

8. Bahwa dalam gugatan posita angka 6 s/d posita angka 9 Para Penggugat mengakui sendiri kreditnya macet, sehingga Tergugat I kemudian menerbitkan Surat Peringatan (SP) sampai tiga kali supaya Para Penggugat menyelesaikan utangnya, selain itu juga memperoleh Surat Pemberitahuan Lelang Agunan, dengan urutan sebagai berikut:

- Surat Peringatan I No. B. -VIII/KC/ADK/07/2013 tanggal 25 Juli 2013,
- Surat Peringatan II No. B.5937-VIII/KC/ADK/10/2013 tanggal 24 Oktober 2013,
- Surat Peringatan III No. B.2045-VIII/KC/ADK/03/2015 tanggal 10 Maret 2014,
- Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B.3532a-VIII/KC/ADK/04/2015 tanggal 28 April 2015,

Menurut Penggugat, surat-surat tersebut ditujukan kepada ARIEF ZAENUDIN dengan alamat Desa Loram Kulon RT 06 RW 04, Kec. Jati, Kab. Kudus. Para Penggugat kemudian menuduh, bahwa dalam posita angka 6 s/d posita angka 9 telah melanggar Perjanjian Kredit No. 77 (tgl. 26-04-2011).

- Bahwa Penggugat secara tegas mengakui sendiri kalau kreditnya macet, juga diakui sendiri bahwa akibat terjadinya kredit macet maka Tergugat I berkiriman SP-SP sampai tiga kali, tetapi karena SP-SP itu diabaikan Penggugat, maka Objek Agunan Hak Tanggungan kemudian dilelang Tergugat I.
- Bahwa jika memperhatikan jarak antar-SP itu, terkesan bahwa Tergugat I terlalu toleran terhadap Penggugat, namun semuanya sengaja diabaikan Penggugat. Jarak waktu antara SP I dengan SP II adalah sekitar 3 bulan, jarak antara SP II ke SP III adalah sekitar lima bulan. Jarak antara SP III dengan pelaksanaan lelang pertama adalah lebih dari 30 hari. Padahal normalnya, tiap lewat batas waktu 14 hari kewajiban pembayaran tidak

Halaman 48 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhi debitur, kreditur sudah berhak melayangkan tiap-tiap Surat Peringatan (SP). Kemudian menurut Grosse Risalah Lelang No. 1719/2010 dijelaskan bahwa selanjutnya telah dilakukan pelelangan ulang pada tgl. 29 September 2016 dan dalam pelelangan ulang ini baru mendapatkan pembeli yaitu Tergugat III. Pelelangan ulang ini telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh penjual dengan nomor surat: B.6180-VIII/KC/ADK/09/2016 tgl. 20 Agustus 2016, pelelangan ini telah diumumkan melalui Harian Wawasan tgl. 22 September 2016 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tgl. 18 Agustus 2016. Berarti telah dilakukan tiga kali lelang dalam penjualan Objek Agunan Hak Tanggungan ini. Dan jarak antara pelelangan pertama dengan pelelangan ulang adalah sekitar satu tahun, dan dalam kurun waktu itu, Penggugat tetap mengabaikan proses-proses pelelangan itu, tetap saja Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya.

- Bahwa Penggugat kemudian menuduh SP-SP dan Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I itu melanggar Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011, tuduhan ini kabur dan tidak jelas melanggar ketentuan bagian mana dalam Perjanjian itu, karena tidak ada penjelasan bagaimana unsur-unsur pelanggaran.
- Bahwa dalam Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011 sama sekali tidak disebut ada ketentuan mengenai SP dan Surat Pemberitahuan Lelang tentang tujuan surat harus menggunakan nama ARIF ZAINUDDIN, juga tidak ada ketentuan mengenai larangan menggunakan nama ARIEF ZAENUDIN.
- Bahwa karena terdapat ada identitas nama ARIF ZAINUDDIN dan ARIEF ZAENUDIN dalam SPPK tgl. 25-05-2010, di mana SPPK itu kemudian ditingkatkan menjadi Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010 jo. Perjanjian No. 77 tgl. 26-04-2011, maka Surat Peringatan I, II, III, dan Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat I dengan ejaan nama ARIEF ZAENUDIN dan dengan alamat rumah Penggugat, oleh kekuasaan Tergugat I dianggap sah dan mengikat Para Penggugat.
- Bahwa surat-surat itu diakui Para Penggugat dialamatkan ke Desa Loram Kulon RT 06 RW 04, Kec. Jati, Kab. Kudus, merupakan alamat Penggugat I dan istri, dan diakui pula bahwa surat-surat itu telah diterima Penggugat, untuk kemudian surat-surat itu dijadikan Penggugat sebagai bahan gugatan. Jelas tujuan Tergugat I menyampaikan surat peringatan adalah ditujukan kepada Penggugat I, bukan pihak lain atau orang selain Penggugat I.

Halaman 49 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam kalimat dalil gugatan posita angka 6 pun jelas dinyatakan,"Bahwa karena kemacetan Kredit Para Penggugat kepada Tergugat I, maka Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan No. B. – VIII/KC/ADK/07/2013 tanggal 25 Juli 2013... dst", di situ jelas diakui Para Penggugat sendiri bahwa Surat Peringatan tgl. 25 Juli 2013 dan seterusnya itu terbit dikarenakan kemacetan Kredit Para Penggugat kepada Tergugat I, bukan karena kemacetan Kreditnya orang lain.
 - Bahwa dengan demikian, tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 3 yang berbunyi,"Menyatakan Surat Peringatan I, II, III, dan Pemberitahuan Lelang yang dilakukan dan dikeluarkan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat",petitum ini gugur dengan sendirinya, sehingga wajar jika dalam hal ini Para Tergugat memandang petitum ini patut diabaikan Yth. Majelis Hakim, sehubungan itu tuntutan ini supaya dinyatakan DITOLAK, atau dinyatakan tidak dapat diterima.
 - Bahwa apa pun itu, sengketa mengenai nama ARIEF ZAENUDIN dalam Surat Peringatan dan Surat Pemberitahuan Lelang itu tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III, melainkan murni sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga tidak pada tempatnya sekiranya ada akibat hukum atas sengketa ini kemudian Penggugat hendak turut memintai tanggung jawab hukum terhadap Tergugat III.
9. Bahwa pada dalil gugatan posita angka 10 menerangkan, pada tanggal 29 September 2016 Tergugat I melalui perantara Tergugat II telah melakukan pelelangan di muka umum atas Objek Agunan yang telah dimenangkan Tergugat III.
- Bahwa keterangan tersebut benar, tetapi Para Penggugat tidak menerangkan bahwa diri mereka tidak melakukan verzet (perlawanan) untuk diselesaikan perselisihannya ketika tanggal pelelangan.
 - Bahwa sesuai ketentuan (sebagaimana disebutkan dalam Grosse Risalah Lelang No. 1719/2010), segala perselisihan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan lelang akan diselesaikan dan diputuskan pada tanggal pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang. Namun ruang ini diabaikan Para Penggugat, selama proses pelelangan tidak ada verzet (perlawanan) dari Para Penggugat, sehingga proses pelelangan itu dianggap benar, hasil pelelangan yang memenangkan Tergugat III dianggap sah, dan tidak dapat diganggu gugat lagi.

Halaman 50 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengacu ketentuan Pasal 20 ayat (5) UUHT dinyatakan demikian:
"Sampai saat pengumuman untuk dilelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."

Namun faktanya sampai dengan pengumuman lelang telah lewat tempo, Para Penggugat tetap mengabaikannya, sama sekali tidak ada respons untuk mengindarkan pelelangan dengan cara melakukan pelunasan utang.

- Bahwa mengacu ketentuan Pasal 24 Peraturan Menkeu No. 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menkeu No. 106/PMK.06/2013 pada pokoknya menjelaskan, pembatalan lelang hanya dapat dilakukan sebelum pelelangan, di mana lelang itu hanya dapat dibatalkan dengan atas permintaan penjual, atau penetapan provisional, atau putusan dari lembaga peradilan. Tetapi faktanya selama pelaksanaan lelang sama sekali tidak terdapat keberatan atau verzet dari Para, dan sebelum lelang tidak didapati adanya putusan provisional atau putusan lembaga peradilan yang diajukan Para Penggugat tentang pembatalan lelang.

10. Bahwa dalam gugatan posita angka 11 Para Penggugat mengungkapkan, berdasarkan Risalah Lelang yang dikeluarkan kantor lelang negara (Tergugat II), Tergugat III melaksanakan proses balik nama.

- Bahwa proses balik nama atas barang lelang memang demikian aturan hukumnya. Grosse Risalah Lelang No. 1719/2010 tanggal 29 September 2016 menyatakan, Pembeli akan mendapat Kutipan Risalah Lelang untuk proses balik nama.
- Bahwa Pembeli sudah memroses balik nama secara sah nama menjadi atas nama Yusuf Setiawan tgl. 18-01-2017 berdasarkan hak tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, berarti sudah tidak dapat diganggu gugat lagi Para Penggugat.

11. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan posita angka 12 menyebutkan, Objek Sengketa tersebut telah diajukan sebagai agunan pelunasan utang Tergugat III kepada Turut Tergugat IV tgl. 27-02-2017 No. 30/2017 yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 491/2017.

Bahwa yang disebut Penggugat sebagai Objek Sengketa itu adalah objek milik Sdr. Yusuf Setiawan (Tergugat III). Maka memang sudah haknya Sdr. Yusuf Setiawan atas benda miliknya, dalam konteks ini Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak ada urusannya sama sekali dengan Para Penggugat dan tidak perlu dikait-kaitkan dalam gugatan Para Penggugat ini.

Halaman 51 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

12. Bahwa dalil gugatan posita angka 13 menyatakan, berdasarkan kepemilikan hak atas Objek Hak Tanggungan (yang disebut Para Penggugat sebagai Objek Sengketa), Tergugat III mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus atas objek itu, yang telah terdaftar dalam register perkara nomor 7/Pdt.Eks/2017/PN Kds, sebagai Termohon Eksekusi Yulianti Masyirah.

Bahwa dalil ini kabur dan tidak jelas, sebab permohonan eksekusi pengosongan yang Tergugat III bukanlah perkara eksekusi pengosongan nomor 7/Pdt.Eks/2017/PN Kds, melainkan perkara eksekusi pengosongan No. 12/Pdt.Eks/PN Kds tgl.10-10-2017, sebagai Termohon Eksekusi adalah Yulianti Masyrifah, bukan Yulianti Masyirah. Para Penggugat mementahkan dalil gugatannya sendiri, sehingga dalil-dalil lain sehubungan ini patut diabaikan. Yang Terhormat Majelis Hakim, untuk itu supaya tuntutan ini dinyatakan DITOLAK atau dinyatakan tidak diterima.

13. Bahwa dalil gugatan posita angka 14 menyatakan, "Perbuatan Tergugat I yang telah salah mencantumkan nama debitur pada rekening pinjaman telah bertentangan dengan ketentuan undang-undang dalam hal ini KUHPdt Bab I tentang Orang yang mengakibatkan terjadinya perbedaan orang antara ARIF ZAINUDDIN sebagai ARIEF ZAENUDIN, sehingga debitur telah diberi Surat Peringatan I, II, III dan Surat Pemberitahuan Lelang serta didaftarkan lelang di muka umum. Bukanlah Penggugat I selaku orang yang melakukan Perjanjian No. 77 (tgl. 26-04-2011) tentang Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit".

- Bahwa dalil ini kabur dan tidak jelas, Para Penggugat juga tidak menjelaskan maksud "pencantuman nama debitur pada rekening pinjaman bertentangan dengan KUHPdt Bab I tentang Orang", di situ tidak dijelaskan bertentangan dengan ketentuan pasal berapa, dan bagaimana penjelasan mengenai unsur-unsur pelanggarannya juga tidak ada.
- Bahwa jika diperhatikan, ternyata materi dalam Buku I Bab I KUHPdt tentang Orang itu adalah mengenai "Menikmati dan Kehilangan Hak Kewargaan (Berlaku Bagi Golongan Timur Asing Bukan Tionghoa, dan Bagi Golongan Tionghoa)", terdiri dari tiga pasal, Pasal 1 berbunyi, "Menikmati hak-hak kewargaan tidak bergantung pada hak-hak kewargaan"; Pasal 2 berbunyi, "Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah lahir, setiap kali kepentingan si anak menghendaknya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dia dianggap tidak pernah ada"; Pasal 3 berbunyi, "Tiada

Halaman 52 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



suatu hukuman pun pun yang mengakibatkan kematian perdata, atau hilangnya segala hak-hak kewargaan”.

- Bahwa tidak ada satu pasal pun dalam Bab I KUHPdt mengatur mengenai definisi orang dengan urusan utang-piutang antara kreditur dengan debitur, tidak juga mengatur tentang definisi orang dengan urusan lelang barang di muka umum, sehingga dalil ini sudah sepantasnya diabaikan Yth. Majelis Hakim, untuk itu dalil ini supaya DITOLAK, atau dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa sehubungan posita ini harus pula diperhatikan posita angka 6 s/d posita angka 9, mengacu ini jelas bahwa SuratPeringatan I, II, III dan Surat Pemberitahuan Lelang itu diakui Para Penggugat sendiri telah dialamatkan ke Desa Loram Kulon RT 06 RW 04, Kec. Jati, Kab. Kudus, alamat itu merupakan alamat Penggugat I dan istri.
- Dalam kalimat dalil gugatan posita angka 6 pun jelas dinyatakan,”Bahwa karena kemacetan Kredit Para Penggugat kepada Tergugat I, maka Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan No. B. –VIII/KC/ADK/07/2013 tanggal 25 Juli 2013... dst.”, di situ jelas diakui Para Penggugat sendiri bahwa Surat Peringatan tgl. 25 Juli 2013 dan seterusnya itu terbit dikarenakan kemacetan Kredit Para Penggugat kepada Tergugat I, bukan karena alasan lain dan bukan karena kemacetan kreditnya orang lain.
- Bahwa dengan demikian sudah jelas diakui Para Penggugat sendiri bahwa Surat Peringatan yang ditujukan ke alamatrumah tinggal Penggugat I dan istri itu adalah untuk Penggugat I, bukan untuk orang selain Penggugat I.
- Bahwa apa yang dipersengketakan sehubungan dalil ini bagaimanapun merupakan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III, maka tidak pada tempatnya jika kemudian Penggugat melibatkan Tergugat III sebagai ikut bertanggung jawab hukum atas hal yang bukan perbuatan hukum Tergugat III.

14. Bahwa dalam gugatan posita angka 15 dinyatakan,”...dikarenakan adanya kesalahan terhadap pencantuman nama debitur oleh Tergugat I selaku kreditur, maka mengakibatkan berkas persyaratanpengajuan lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II yang meliputi surat-surat sebagaimana tercantum dalam posita 6 sampai dengan posita 9 menjadi tidak terpenuhi. Oleh karenanya pelelangan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II atas Objek Agunan sudah sepatutnya dan sudah selayaknya dinyatakan cacat hukum, sehingga pelelangan atas Objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agunan yang telah dimenangkan Tergugat III dinyatakan batal demi hukum, hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Lelang...”

- Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan yang dijual Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan kedinasan dari Menteri Keuangan (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).
- Bahwa Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pengurusan piutang negara dan pelelangan, sehingga tindakan selanjutnya terhadap Objek Agunan Hak Tanggungan dimaksud adalah sepenuhnya hak dan kewenangan Tergugat III sebagai pembeli lelang yang ditetapkan secara sah, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagai pembeli yang beriktikad baik.
- Bahwa tentunya Tergugat II sudah meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.
- Bahwa sehubungan itu, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
- Bahwa faktanya permohonan lelang yang diajukan Tergugat I telah diterima Tergugat II, berarti kelengkapan dokumen lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang sudah terpenuhi.
- Bahwa wilayah itu merupakan kewenangan Tergugat I dan Tergugat II, tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III, Tergugat III tidak bisa digugat dan dituntut apa pun. Tergugat III selaku Pembeli bersikap percaya terhadap Tergugat I selaku pihak yang berwenang menjual barang lelang, dan bersikap percaya kepada Tergugat II selaku kantor lelang negara yang oleh undang-undang diberi kewenangan menjalankan fungsi pelelangan.
- Bahwa dengan demikian, sehubungan dengan dalil yang dipersengketakan Penggugat ini, sama sekali tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum secara hukum terhadap Tergugat III. Pembelian barang lelang oleh Tergugat III yang dengan iktikad baik, sudah tidak dapat diganggu gugat lagi. Penggugat hanya bisa meminta pertanggungjawaban kepada Tergugat I atas apa yang disengketakannya, adapun pembelian barang lelang oleh Tergugat III dari kantor lelang negara, sudah tidak dapat dibatalkan lagi.
- Bahwa dalam hal Tergugat I menjual Objek Agunan Hak Tanggungan tersebut, hal ini memang sudah sesuai dengan isi Perjanjian Kredit yang telah disepakati Penggugat dengan Tergugat I, juga sesuai dengan isi dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), di mana di dalamnya

Halaman 54 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

memuat ketentuan Tergugat I diberi kuasa dan berwenang menjual Objek Agunan Hak Tanggungan tanpa membutuhkan izin dari Penggugat, jika Penggugat cidera janji atas kewajiban kreditnya.

- Bahwa kewenangan Tergugat I melakukan penjualan karena Penggugat cidera janji, dinyatakan dalam Pasal 12 ayat 4 Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010 (ketentuan mengenai agunan dan syarat-syarat kredit yang tercantum dalam perjanjian ini merupakan bagian tak terpisahkan dalam Perjanjian No. 77 tgl. 256-04-2011) yang isinya menyebutkan: "Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka Bank berhak menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini baik secara di bawah tangan maupun di muka umum untuk mana atas permintaan Bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan Pengambil Kredit dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah bangunan sebagaimana yang tersebut dalam perjanjian ini."
- Bahwa Tergugat I menjual Objek Agunan Hak Tanggungan tanpa perlu lagi meminta persetujuan Penggugat itu adalah sesuai ketentuan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 251/2010, di mana di dalamnya termuat janji-janji Pihak Kedua (Para Penggugat) kepada Pihak Pertama (Tergugat I), antara lain janji yang menyebutkan:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-utang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi an menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek 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 kepada pembeli yang bersangkutan,
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Halaman 55 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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 sehubungan tersebut, yang patut dikatakan melakukan kesalahan sampai-sampai Objek Agunan Hak Tanggungan dijual Tergugat I melalui kantor lelang negara adalah Para Penggugat sendiri. Kalau saja Para Penggugat memenuhi kewajiban atas utang-utangnya, pelelangan Objek HT itu tidak akan terjadi.
- Bahwa berdasarkan rincian jumlah sisa utang atau jumlah kewajiban Penggugat I yang dibuat tanggal 24 Agustus 2016 adalah sebagai berikut:
 - Pokok Pinjaman : Rp 773.000.000
 - Bunga dan denda : Rp 350.785.606
 - TOTAL : Rp 1.123.785.606
- Bahwa ketika Objek Agunan Hak Tanggungan tersebut dilakukan lelang ulang pada tanggal 29 September 2016 telah laku senilai Rp 890.000.000, berarti Para Penggugat masih ada sisa utang kepada Tergugat I sebesar Rp 1.123.785.606 - Rp 890.000.000 = Rp 233.785.606.
- Menurut keterangan kuasa dari Tergugat I, sisa utang Para Penggugat sebesar Rp 233.785.606 tersebut sampai sekarang belum dibayar Para Penggugat, dan sesuai perjanjian maka ketentuan bunga dan denda atas sisa utang yang belum terbayar tersebut akan tetap berjalan.
- Bahwa sekiranya Penggugat menilai ada yang cacat dalam pelelangan, untuk membatalkan pelelangan itu hanya dapat dilakukan Penggugat dengan cara pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu, beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Mengacu ketentuan Pasal 20 ayat (5) UUHT dinyatakan demikian:

“Sampai saat pengumuman untuk dilelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”
- Bahwa faktanya sampai dengan pengumuman lelang telah lewat tempo, Para Penggugat tetap mengabaikannya, sama sekali tidak ada respons untuk mengindarkan pelelangan dengan cara melakukan pelunasan utang.
- Bahwa mengacu ketentuan Pasal 24 Peraturan Menkeu No. 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menkeu No. 106/PMK.06/2013 pada pokoknya menjelaskan bahwa pembatalan lelang hanya dapat dilakukan sebelum pelelangan, di mana lelang itu hanya dapat dibatalkan dengan atas permintaan penjual, atau penetapan provisional, atau putusan dari lembaga peradilan tentang pembatalan lelang.

Halaman 56 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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 faktanya selama pelaksanaan lelang atas Objek Lelang tersebut sama sekali tidak terdapat keberatan atau verzet dari Para Penggugat (ketiadaan verzet ini dituangkan dalam Kutipan Risalah Lelang No. 1079/2016), tidak didapati putusan provisional atau putusan lembaga peradilan yang diajukan Para Penggugat, sehingga apabila Para Penggugat sekarang-sekarang ini baru memasalahkan mengenai pelelangan tersebut, sedangkan pelelangan telah selesai dilaksanakan, maka hal tersebut sesungguhnya terlambat, sebab pelelangan yang sudah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan, tidak dapat diganggu gugat. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Menkeu No. 93/PMK.06/2010: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."
 - Bahwa mendasarkan hal-hal tersebut di atas, tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 7 yang menyebutkan, "Menyatakan batal demi hukum pelelangan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II atas Objek Agunan milik Penggugat yang telah dilakukan pada tgl. 29 September 2016", sepatutnya dinyatakan DITOLAK.
 - Bahwa yang disebut Penggugat dalam petitum angka 7 pada kalimat, "Objek Agunan milik Penggugat," tersebut sekarang ini bukanlah objek milik Penggugat, melainkan objek milik Tergugat III, sehingga petitum itu kabur dan tidak jelas. Tergugat III menolak objek milik Tergugat III dimasukkan dalam petitum gugatan Para Penggugat.
15. Bahwa Tergugat III menolak gugatan posita angka 16 yang menyatakan, "...dikarenakan proses pelelangan dinyatakan batal demi hukum, maka Risalah Lelang serta Grosse Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum..."
- Bahwa dalil ini terlalu mengada-ada, tidak ada dasar hukumnya, dan justru melawan peraturan hukum yang berlaku. Sesuai aturan, yang dapat membatalkan lelang hanyalah Tergugat I, itu pun jika Penggugat bersedia melunasi utangnya. Faktanya Para Penggugat tidak melakukan tindakan untuk menghindari pelelangan dengan cara melunasi utang, sebagaimana aturan mainnya demikian.
 - Bahwa nyatanya selama pelaksanaan lelang atas Objek HT tersebut sama sekali tidak terdapat keberatan atau verzet dari Para Penggugat (ketiadaan verzet ini dituangkan dalam Kutipan Risalah Lelang No. 1079/2016), juga tidak didapati putusan provisional atau putusan lembaga peradilan yang diajukan Para Penggugat. Jadi pelelangan itu memang sah dan tidak dapat

Halaman 57 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan, maka sudah sewajibnya dalam tiap pelelangan diterbitkan Risalah Lelang.

- Bahwa pelaksanaan lelang dan penerbitan Risalah Lelang adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, antara lain diatur dalam ketentuan-ketentuan sbb:
 - o Bahwa mengacu perintah peraturan yang berlaku, sebagai bukti pelaksanaan lelang maka Pejabat Lelang diwajibkan membuat berita acara lelang yang dinamakan Risalah Lelang. Kewajiban membuat Risalah Lelang tersebut ditentukan dalam Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menkeu No. 93/PMK.06/2010 yang menyatakan:

"Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang".
 - o Bahwa Pasal 35 Vendu Reglement menyatakan:

"Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilaksanakan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan dan penjualan harus dibuat berita acara tersendiri."
- Bahwa ketentuan Vendu Reglement tersebut mengatur Risalah Lelang sama artinya dengan berita acara lelang, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Sementara itu menurut ketentuan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menkeu No. 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menkeu No. 106/PMK.06/2013 disebutkan:

"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna".
- Bahwa Risalah Lelang sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang ditentukan dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu:

"Suatu akta autentik memberikan di antara pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak di antara mereka, suatu bukti yang sempurna, tentang apa yang dimuat di dalamnya."
- Bahwa dengan demikian, memang sudah sewajibnya Tergugat III selaku pembeli Objek Hak Tanggungan memperoleh bukti berita acara jual beli berupa Risalah Lelang, yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
- Bahwa Risalah Lelang yang diterbitkan tersebut adalah dokumen sah yang secara hukum tidak dapat dibatalkan.
- Bahwa tidak terdapat hal-hal yang menyebabkan hilangnya kekuatan hukum Risalah Lelang. Dengan demikian, tuntutan Para Penggugat dalam petitum

Halaman 58 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 8 yang menghendaki,”... Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 09 November 2016 dan Grosse Risalah Lelang beserta penetapan pemenang lelang yang dilakukan dan dikeluarkan oleh Tergugat III adalah tidak memiliki kekuatan hukum”, adalah tidak berdasar, justru bertentangan dengan peraturan yang berlaku, maka sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK.

16. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan posita angka 16 yang menyatakan,”...oleh karenanya proses balik nama Objek Agunan menjadi Objek Sengketa sudah patut dan sudah selayaknya batal demi hukum, dan hasil dari proses tersebut yang berupa SHM Objek Sengketa untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak berkekuatan hukum.”

- Bahwa Tergugat III telah mendapat Kutipan Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 09 November 2016 untuk kepentingan balik nama, dan memperoleh Grosse Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 29 September 2016 dengan irah-irah “Demi Keadikan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- Bahwa sebagaimana tertuang dalam Grosse Risalah Lelang 1719/2016 yang berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” jelas-jelas dinyatakan:

“Peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang berjumlah satu peserta yaitu Yusuf Setiawan (Tergugat III), menawar Objek Lelang sebesar Rp 894.000.000. Oleh karena penawaran tertinggi terakhir untuk barang tersebut telah mencapai harga limit yang telah ditetapkan penjual (Tergugat I), maka penawar tertinggi disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang ini. Terhadap barang yang terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan pembeli dan membeli harus segera mengurusnya. Terhadap pembeli (Tergugat I) diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama. Biaya balik nama barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta biaya resmi lainnya menjadi tanggung jawab sepenuhnya pembeli.”

- Bahwa Risalah Lelang No. 1719/2016 memiliki kekuatan eksekutorial, hal itu ditegaskan dalam Pasal 1 angka 36 Peraturan Menkeu No. 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menkeu No. 106/PMK.06/2013 didefinisikan sebagai “...salinan asli dari risalah lelang yang berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, artinya Risalah Lelang tersebut memiliki kekuatan hukum eksekutorial, setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga kalimat perintah yang tertuang di dalamnya wajib segera dilaksanakan.

Halaman 59 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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 karena yang tertuang dalam Grosse Risalah Lelang No. 1719/2016 tersebut memiliki nilai pembuktian yang sempurna dan mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga sudah sewajarnya jika Tergugat III selaku Pembeli segera mengurus barang lelang yang dibelinya itu, dan mengajukan proses balik.
- Bahwa yang berwenang menilai SHM itu sah atau tidak sah, berkekuatan hukum atau tidak berkekuatan hukum, adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, bukan kewenangan Penggugat. Faktanya tidak terdapat hal-hal apa pun yang membatalkan demi hukum proses balik nama itu. Proses balik nama Objek Hak Tanggungan menjadi Objek Hak Milik atas nama Pembeli, adalah sudah diproses secara benar, hal itu dibuktikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus selaku badan negara yang berwenang di bidang pertanahan sudah mengesahkan sertifikat balik nama.
- Bahwa dengan demikian tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 9 yang menyebutkan, "Menyatakan batal demi hukum proses balik nama Objek Agunan menjadi Objek Sengketa atas nama Tergugat III," kemudian tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 10 yang menyebutkan, "Menyatakan Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak berkekuatan hukum," berikutnya tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 12 yang menyebutkan, "Memerintahkan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) untuk mencoret nama Tergugat III sebagai pemegang Objek Sengketa dan mengembalikan pemegang hak atas Objek Sengketa menjadi nama Penggugat I dan pemegang hak sebelumnya," selanjutnya tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 13 yang menyebutkan, "Menyatakan dalam hukum, batal demi hukum surat-surat, akta-akta baik autentik maupun di bawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan mengurangi hak Para Penggugat atas Objek Sengketa tersebut," adalah terlalu mengada-ada, tidak memiliki alas hukum, serta bertentangan dengan peraturan yang berlaku, karena itu sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK.
- Bahwa yang disebut Penggugat dalam petitum angka 9, petitum angka 10, petitum angka 12, dan angka 13 sebagai "Objek Agunan" dan "Objek Sengketa" tersebut sekarang ini bukanlah objek milik Penggugat, melainkan objek milik Tergugat III, sehingga petitum itu kabur dan tidak jelas. Tergugat III menolak objek milik Tergugat III dimasukkan dalam petitum gugatan Para Penggugat.

Halaman 60 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Tergugat III menolak gugatan posita angka 17 yang menyatakan, "...karena proses Objek Agunan menjadi Objek Sengketa adalah batal demi hukum dan SHM Objek Sengketa tidak berkekuatan hukum maka permohonan eksekusi Tergugat III sudah seharusnya sudah sepatutnya ditolak, atau setidaknya tidak dapat dilaksanakan."
- Bahwa penjualan lelang atas barang yang dieksekusi kreditur merupakan satu kesatuan dengan pengosongan barang yang dilelang, dan pelaksanaan eksekusi pengosongan tidak dapat diganggu gugat.
 - Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat melalui Pengadilan Negeri Kudus tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengakibatkan pengadilan harus menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan yang dimohonkan Tergugat III selaku pemilik yang sah.
 - Bahwa proses eksekusi pengosongan yang dimohonkan Tergugat III adalah dalam rangka menindaklanjuti proses lelang yang telah dilakukan. Berdasarkan executorial verkoop yang diatur dalam Pasal 200 ayat 11 HIR atau Pasal 218 ayat 2 RBG terdapat asas hukum bahwa "penjualan lelang atas barang yang dieksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pengosongan barang yang dilelang".
 - Bahwa sebagaimana tertuang dalam Lembar Keempat dari Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 29 September 2016 dinyatakan, "Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya".
 - Bahwa karena pembelian Objek Hak Tanggungan oleh Tergugat III dari Tergugat I melalui kantor lelang negara adalah sah dan dilindungi hukum, dan eksekusi pengosongan Objek Hak Tanggungan adalah satu kesatuan dengan pembelian Objek Hak Tanggungan, memang sudah haknya Tergugat III mengajukan permohonan penetapan eksekusi pengosongan sebab hak miliknya dikuasai orang lain, yaitu Turut Tergugat II (Yulianti Masyrifah dan kawan-kawan/keluarganya).
 - Bahwa penguasaan oleh Turut Tergugat II secara ilegal itu tidak lepas dari perbuatan penipuan yang dilakukan Penggugat I, yang akan dijelaskan sebagai berikut.

Halaman 61 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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 pada awalnya alasan Turut Tergugat II tidak mau meninggalkan rumah dari tanah-rumah milik Tergugat III yaitu, Turut Tergugat II mengatakan tidak mau pindah rumah karena balas budi dengan Para Penggugat (bekas pemilik) karena bekas pemilik berpesan supaya jangan mau pindah sebelum ada eksekusi dari pengadilan, atau Turut Tergugat II tidak mau pindah dari rumah itu jika ada perintah dari bekas pemilik.
- Bahwa belakangan alasan Turut Tergugat II tidak mau meninggalkan Objek Hak Tanggungan adalah karena terdapat ikatan sewa-menyewa antara “Ibu Yuliati Masrifah” dengan Penggugat I, dibuktikan antara lain berupa kuitansi bertuliskan: “Telah terima: dari ‘Ibu Yuliati Masrifah’, Uang sejumlah: Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah, Untuk pembayaran: kontrak rumah di Jl. Soekarno-Hatta No. 28 Tanjung Karang selama 6 tahun terhitung mulai tgl 15 januari 2016 sampai dgn 14 januari 2022”, tertanggal 15 januari 2016, ditandatangani Arif Zainuddin dengan materai Rp 6.000.
- Bahwa nama Turut Tergugat II bukan “Yuliati Masrifah” sebagaimana tertulis dalam kuitansi tersebut, melainkan mengacu Kartu Tanda Penduduknya adalah Yuliati Masyrifah, sehingga ikatan sewa-menyewa sebagaimana disebut dalam kuitansi itu semestinya tidak bisa berlaku.
- Bahwa setelah dipelajari ternyata perbuatan Penggugat I menyewakan Objek Agunan itu rupanya tanpa seizin Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus, kreditur), ini berarti Penggugat I telah mengingkari janjinya terhadap Tergugat I.
- Bahwa perbuatan Penggugat I menyewakan Objek Agunan kepada Turut Tergugat II itu berarti Penggugat I telah melanggar perjanjian yang tertuang dalam “Akta Novasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 117 Tanggal 31 Mei 2010” maupun janji yang tertuang dalam “Akta Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 77 Tanggal 26 April 2011”, sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalam Pasal 16 Ayat 9 “Akta Novasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 117 Tanggal 31 Mei 2010” disebutkan, Para Penggugat selaku PENGAMBIL KREDIT tidak diperkenankan menyewakan dan/atau mengontrakkan agunan kredit kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari BANK.
 - b. Adapun Pasal 12 Ayat 12 “Akta Perubahan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 77 Tanggal 26 April 2011” juga disebutkan, Para Penggugat selaku PENGAMBIL KREDIT tidak diperkenankan

Halaman 62 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewakan dan/atau mengontrakkan agunan kredit kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari BANK.

- Bahwa perbuatan Penggugat I menyewakan Objek Agunan kepada Turut Tergugat II tanpa izin tertulis dari pihak BANK itu memperlihatkan Penggugat I memiliki iktikad buruk, sehingga sewa-menyewa yang dilakukan Penggugat I dengan Turut Tergugat II tersebut dengan sendirinya batal demi hukum.
- Bahwa Penggugat I makin memperlihatkan iktikad buruknya, yaitu ketika perbuatannya menyewakan Objek Agunan yang tanpa izin tertulis dari kreditur itu ternyata dilakukannya setelah Objek Agunan itu sudah berstatus sebagai Objek Lelang. Para Penggugat dalam surat gugatannya sendiri, pada posita angka 9, nyata-nyata mengakui sudah mengetahui adanya lelang terhadap Objek Agunan, yaitu menerima pemberitahuan dari Tergugat I berupa Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B.3532a-VIII/KC/ADK/04/2015 tanggal 28 April 2015. Namun walau sudah mengetahui itu, Penggugat I sengaja menerima uang tanda kontrak dan memberikan bukti kuitansi kepada Turut Tergugat II.
- Bahwa Para Penggugat pun telah mengingkari janjinya untuk secara sukarela mengosongkan Objek Agunan jika kredit tidak dibayar pada waktu yang ditetapkan. Sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang tertuang dalam Pasal 12 Ayat 4 "Akta Novasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit" No. 117 Tanggal 31 Mei 2010 tegas dinyatakan:

"Bilamana kredit tidak dibayar pada waktu yang ditetapkan, maka BANK berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini baik secara di bawah tangan maupun di muka umum, untuk mana atas permintaan BANK dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, PENGAMBIL KREDIT dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah bangunan sebagaimana yang tersebut dalam perjanjian ini."

Namun bukannya Para Penggugat mengosongkan Objek Lelang, malah Penggugat I menyewakan Objek Lelang kepada Turut Tergugat II, ini makin menguatkan betapa buruknya iktikad Penggugat I.

- Bahwa Pembeli menyadari, upaya pengosongan rumah bangunan dengan bantuan pengadilan menjadi risiko dari Pembeli. Sebenarnya sebelum Objek Agunan itu dijual, Tergugat I dapat saja memohonkan eksekusi pengosongan dengan bantuan pihak yang berwajib. Sebab sudah diperjanjikan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, yaitu tertuang dalam pada Pasal 12 ayat 5 Perjanjian No. 177 tgl. 31-05-2010, jika

Halaman 63 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pada Pasal 12 ayat 4 tersebut di atas tidak dilaksanakan Pengambil Kredit dengan semestinya, maka atas biaya PENGAMBIL KREDIT sendiri pihak BANK dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya. Namun oleh sebab pihak Bank tidak melaksanakan pengosongan rumah bangunan sebagaimana dimaksud, maka menjadi risiko Pembeli yang akan melaksanakan eksekusi pengosongan Objek Hak Tanggungan tersebut.

- Bahwa dasar Turut Tergugat II menguasai Objek Lelang milik Tergugat III itu dengan alasan sebelumnya telah mengadakan ikatan sewa-menyewa dengan bekas pemilik (Para Penggugat), sesungguhnya ikatan sewa-menyewa itu hanya mengikat penyewa dan yang menyewakan, dan ikatan hukum tersebut merupakan hubungan yang bersifat pribadi antara Penggugat I dengan Turut Tergugat II sendiri, sama sekali tidak mengikat Tergugat I dan tidak juga mengikat Tergugat III. Sehingga apabila Objek Lelang tersebut dikehendaki Tergugat III untuk dimohonkan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri Kudus, maka bekas pemilik (Para Penggugat) maupun Turut Tergugat II tidak berhak mempertahankannya dengan melakukan perlawanan.
 - Bahwa karena tidak ada dasar hukum apa pun yang dapat menunda atau membatalkan pelaksanaan eksekusi pengosongan Objek Lelang milik Tergugat III, sehingga tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 11 yang berbunyi, "Menyatakan eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat III dalam perkara No. 7/Pdt.Eks/2017/PN Kds ditolak atau tidak dapat diterima atau setidaknya tidak dapat dilaksanakan," haruslah DITOLAK.
 - Bahwa tuntutan pada petitum angka 11 itu pun tidak jelas, sebab permohonan eksekusi pengosongan yang dimohonkan Tergugat III adalah No. 12/Pdt.Eks/2017/PN Kds, bukan perkara No. 7/Pdt.Eks/2017/PN Kds seperti yang dimaksud Para Penggugat, karena itu memang sudah sewajarnya harus dinyatakan DITOLAK atau dinyatakan tidak diterima oleh Yth. Majelis Hakim.
18. Bahwa Tergugat III menolak gugatan posita angka 18 yang menuduh Para Penggugat bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa tuduhan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Para Penggugat tidak terbukti dan tidak berdasar.
 - Bahwa faktanya tidak ada satu dalil pun yang menyebutkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 64 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dituduhkan Para Penggugat, maka ketentuan Pasal 1365 KUHPdt yang berbunyi, "Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang membawa kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut," tidak bisa dibebankan kepada Tergugat III.
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdt jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum, haruslah memenuhi unsur-unsur sbb:
 - o Harus ada perbuatan,
 - o Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum,
 - o Harus ada unsur kesalahan,
 - o Harus ada kerugian yang diderita,
 - o Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang diderita.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila suatu unsur tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

- Bahwa faktanya tidak ada tuntutan Para Penggugat kepada Tergugat III pada petitum angka 6 supaya Yth. Majelis Hakim menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, yang dituntut hanya Tergugat I dan Tergugat II.
 - Oleh dengan demikian sudah jelas bahwa Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Karena itu, Tergugat III tidak bisa dituntut atau dimintai pertanggungjawaban hukum apa pun atas hal yang bukan perbuatan Tergugat III.
19. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 22 tentang Sita Jaminan, dan menolak tuntutan Para Penggugat pada petitum 5 yang menyatakan, "...sah dan berharga Sita Jaminan atas Objek Sengketa yang dimohonkan Penggugat".
- Bahwa sesuai Pasal 227 ayat 1 HIR, penerapan Sita Jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan wanprestasi. Dalam hal ini yang melakukan perbuatan wanprestasi adalah Para Penggugat sendiri yang tidak memenuhi kewajiban utangnya kepada Tergugat I, sehingga sangat tidak beralasan jika Para Penggugat mengajukan tuntutan Sita Jaminan. Sebab proses lelang yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah diperuntukkan

Halaman 65 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melunasi pembayaran utang atas wanprestasi yang dilakukan Para Penggugat itu.

- Bahwa dengan demikian, tuntutan Para Penggugat tentang Sita Jaminan sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam petitum angka 5 tersebut tidak berdasar hukum sama sekali, dan sudah sepatutnya DITOLAK oleh majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara.

20. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 21 pada pokoknya menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian Para Penggugat sebesar: (a) kerugian materiil sebesar Rp 3,05 miliar dan kerugian imateriil sebesar Rp 2 miliar, total Rp 5,05 miliar, sebab dalil itu terlalu mengada-ada dan tidak berdasar hukumnya.

- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung N0. 177.K/Sip/1975 tgl. 2 Juni 1971 menyatakan, "Tuntutan ganti Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, harus ditolak."
- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 51.K/Sip/1974 tgl. 29 Mei 1975 dinyatakan, "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan."
- Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 495.K/Sip/1975 tgl. 18 September 1976 dinyatakan, "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut."
- Bahwa dengan demikian jelas atas permohonan ganti rugi kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali, maka sudah sepatutnya DITOLAK oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkaraa quo.

21. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka angka 24 yang menuntut, "...mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5000.000 per hari kepada Penggugat apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini".

- Bahwa tuntutan itu terlalu mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
- Tergugat III adalah Pembeli dengan iktikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, justru Para Penggugatlah yang beriktikad buruk dan melakukan perbuatan melawan hukum.
- Tuntutan ganti rugi dan dwangsom yang diajukan Para Penggugat tersebut tidak berdasar dan beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus

Halaman 66 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DITOLAK oleh Yang Terhormat Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara, sebab tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat nyata-nyata terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (vide: Yurisprudensi MA RI No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983). Padahal yang melakukan perbuatan melawan hukum tidak memenuhi kewajiban kredit sesuai waktu yang diperjanjikan sehingga membuka ruang Tergugat I menjual Objek Agunan Hak Tanggungan secara lelang, adalah Para Penggugat sendiri.

- Bahwa karena itu, tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 15 yang menuntut Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000 per hari kepada Para Penggugat apabila Para Tergugat lalai melaksanakan petitum ini, sudah sewajarnya dinyatakan DITOLAK oleh Yth. Majelis Hakim.

22. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita gugatannya angka 23 yang menyatakan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus Cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan dulu walaupun ada verzet, banding, dan kasasi, maupun upaya hukum lainnya.

- Bahwa mengacu Pasal 180 HIR juncto Surat Edaran (SE) Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, tuntutan terhadap Putusan Serta Merta tidak dapat didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak Penggugat.
- Bahwa berdasar fakta yang ada, dalil Penggugat tidak memenuhi ketentuan dan bertentangan dengan SE MA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Agama, agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - o Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya... dst.
 - o Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
 - o Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst.

Halaman 67 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

- o Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)... dst.
- o Dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- o Gugatan didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap... dst.
- o Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- Bahwa dikarenakan tidak ada satu pun ketentuan SE MA tersebut dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Para Penggugat mengenai Putusan Serta Merta sepatutnya dinyatakan ditolak.
- Bahwa selain itu juga, berdasarkan SE MA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta harus disertai penetapan sesuai butir 7 SE MA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta. Lebih lanjut apabila majelis hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada ketua pengadilan.

23. Bahwa Tergugat III menolak tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 17 yang menyatakan, "Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara".

MAKA, berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta, dan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan dan tuntutan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat sebagai Para Penggugat yang tidak baeriktikad baik.
3. Menyatakan Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 68 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



4. Menyatakan bahwa Tergugat III adalah Pembeli yang beriktikad baik dan dilindungi undang-undang.
5. Membebaskan Tergugat III dari segala tuntutan hukum.
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
7. Atau apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adlnya (Ex Aequo Et Bono).

Jawaban dari Terbanding V/Turut Tergugat II :

1. Bahwa dalam perkara ini saya menjadi Turut Tergugat II sebenarnya hanya sebagai penyewa dari obyek sengketa yang dipersengketakan antara Penggugat dan Tergugat;
2. Saya selaku Turut Tergugat II menyewa terakhir obyek tersebut mulai tanggal 15 Januari 2016 dan berakhir tgl 14 Januari 2022;

Demikianlah tanggapan atau jawaban saya selaku Turut Tergugat II, kami sampaikan pada persidangan ini, atas kesempatan yang diberikan diucapkan terima kasih.

Jawaban dari Terbanding VI/Turut Tergugat III :

Sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh ARIF ZAINUDDIN dan ATIK ROSYIDAH yang terdaftar dalam register perkara No. 35/Pdt.G/2017/PN Kds. tanggal 10 Oktober 2017, dengan ini kami yang bertindak untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, selaku Turut Tergugat III, beralamat di Komplek Perkantoran Jl. Mejobo Kudus berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Oktober 2017 nomor : 562.1/600.14-33.19/X/2017, dengan ini mengajukan JAWABAN sebagai berikut :

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menyebutkan obyek sengketa adalah SHM No.1049/ Tanjungkarang, dan SHM 1450/ Tanjungkarang masih tercatat atas nama ARIF ZAINUDDIN.
2. Bahwa sesuai data yang ada pada TURUT TERGUGAT III kami sampaikan pada saat ini tanah obyek sengketa SHM No.1049/ Tanjungkarang, dan SHM 1450/ Desa Tanjungkarang telah dibalik nama menjadi atas nama YUSUF SETIAWAN berdasarkan kutipan Risalah Lelang No. 1719/2016 tanggal 09-11-2017.
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat posita 9, 10 turut tergugat sampaikan bahwa dalam menindaklanjuti dan/atau menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pencatatan maupun pencoretan dalam tanah obyek sengketa yaitu SHM No.1049/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjungkarang, dan SHM 1450/ Desa Tanjungkarang sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan perlawanan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini .

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) .

Jawaban dari Terbanding VII/ Turut Tergugat IV :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Error in Persona

Bahwa kedudukan hukum PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Kudus sebagai Pihak Turut Tergugat IV adalah tidak tepat, hal ini terlihat dengan jelas jika dalam posisi tanya penggugat sama sekali tidak ada alasan hukum yang menjadikan alasan hak dari Penggugat menempatkan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Kudus sebagai pihak dalam gugatan Penggugat.

Bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV tidak ada hubungan hukum sama sekali, sehingga tidak ada hak dan kewajiban antara Penggugat dan Turut Tergugat IV, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum apapun dari Turut Tergugat IV kepada Penggugat yang bisa dijadikan dasar Hukum dalam Gugatan Penggugat.

Bahwa Penggugat secara tidak langsung telah mengakui tidak adanya hubungan hukum sama sekali antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat IV hal ini jelas terlihat pada gugatan Penggugat dalam semua petitumnya Penggugat tidak ada satupun yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV.

2. Eksepsi Obscuur libel

Bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", Mandar Maju, Bandung 1995, hal 2 menyatakan : bahwa dalam Praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu, hanya demi lengkapnya gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.(MA tgl 6-8-1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan tanggal 1-8-1973 Nomor 1038 K/Sip/1972).

Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata."

Bahwa sebagaimana alasan tersebut terlihat jika gugatan Penggugat kacau dan tidak berdasar hukum karena menempatkan Tergugat IV dalam gugatannya tetapi tidak ada satupun tuntutan kepada Turut Tergugat IV untuk memenuhi sesuai tuntutan Penggugat, oleh karena itu sudah selayaknya jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan eksepsi sebagaimana tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat mohon dinyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk verklaard.*)

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah di kemukakan dalam eksepsi mohon di anggap diajukan pula dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil dalil Penggugat yang tidak berkenaan dengan Turut Tergugat IV.
3. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dan menyangkal posita Penggugat point 12 yang menyatakan jika obyek sengketa oleh Tergugat III dijadikan agunan pelunasan hutang Tergugat III kepada Turut Tergugat IV tanpa didasarkan fakta hukum yang ada karena antara Tergugat III dan Turut Tergugat IV sudah tidak ada hubungan hutang piutang (Kredit) sebagaimana yang didalilkan Penggugat.
4. Bahwa sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat yang tidak ada satupun tuntutan kepada Turut Tergugat IV telah menunjukan bukti jika Turut Tergugat IV sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga Turut Tergugat IV tidak mempunyai kewajiban hukum kepada Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara di atas, maka atas perkenaan majelis hakim yang memeriksa,

Halaman 71 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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

mengadili dan memutuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

A. DALAMEKSEPSI

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- Menerima Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya.
- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa atas surat jawaban dari Para Terbanding / Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV maka Para pembanding/ Para Penggugat telah mengajukan Replik dan selanjutnya Para Terbanding/ Para Tergugat telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kudus telah menjatuhkan putusan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 6 Maret 2018 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAMEKSEPSI:

- Menolak Eksepsi tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 1.426.000,- (satu juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Telah membaca relas pemberitahuan isi putusan perkara Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds yang telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding II/ Tergugat II, Terbanding IV/ Turut Tergugat I, Terbanding V/ Turut Tergugat II dan kepada Terbanding VI/ Turut Tergugat III yaitu masing-masing pada tanggal 9 Maret 2018 dan tanggal 15 Maret 2018;

Telah membaca akta pernyataan banding yang dibuat dan di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa kuasa hukum Para Penggugat pada tanggal 19 Maret 2018 menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 6 Maret 2018 dan pernyataan permintaan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding/ Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan kepada

Halaman 72 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat IV yaitu masing-masing pada tanggal 20 Maret 2018 dan tanggal 2 April 2018;

Telah membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat tertanggal 2 April 2018 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 2 April 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada Para Terbanding/ Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan kepada Turut Tergugat IV yaitu masing-masing pada tanggal 2 April 2018, 3 April 2018 dan tanggal 16 April 2018;

Telah membaca kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding III/ Tergugat III yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 16 April 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat yaitu pada tanggal 18 April 2018 dan kepada Para Terbanding/ Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV yaitu masing-masing pada tanggal 18 April 2018;

Telah membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I tertanggal 25 April 2018 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 25 April 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat yaitu pada tanggal 26 April 2018 dan kepada Para Terbanding/ Tergugat III, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan kepada Turut Tergugat IV yaitu masing pada tanggal 18 April 2018, 26 April 2018 dan tanggal 2 Mei 2018;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada kepada Para Terbanding/ Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan kepada Turut Tergugat IV yaitu masing-masing pada tanggal 21 Maret 2018 untuk mempelajari, membaca dan meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 73 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam bendel putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2017/Pn Kds tidak memuat secara terperinci alat-alat bukti baik berupa bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang telah dihadirkan dalam persidangan;
- Bahwa kuasa hukum Para Pembanding/ Para penggugat mempermasalahkan Majelis Hakim Tingkat Pertama menyetujui pencabutan terhadap bukti T.1-11 oleh pihak Terbanding III/ Tergugat III;
- Bahwa *Judex Factie* telah salah dan tidak cermat dalam menerapkan dasar hukum dalam memutus perkara *aquo* karena hanya mendasarkan berdasarkan sebagian dari Peraturan Bank Indonesia PBI No.3/10/PBI/2001 sehingga peraturan yang digunakan *Judex factie* tidak relevan dan tidak tepat, karena nama seorang nasabah haruslah benar dan tepat sebagaimana identitas dari nasabah yang dibuktikan dengan identitas resmi kpendudukan yaitu kartu tanda penduduk (KTP) yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang untuk mengeluarkannya yaitu Dinas DUKCAPIL kabupaten domisili dari nasabah yaitu Dinas DUKCAPIL kabupaten Kudus;
- Bahwa perkara *aquo* pokok perkara adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/ Tergugat III dan Terbanding III/Tergugat III, akan tetapi *Judex Factie* tidak mempertimbangkan sama sekali tentang pokok perkara yaitu tentang perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka kuasa hukum Para pembanding/ Para Penggugat mohon agar putusan perkara *aquo* untuk dibatalkan dan mohon agar Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memutuskan sebagai berikut :

- 1). Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/ Para Penggugat;
- 2). Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 35/pdt.G/2017/PN Kds;

Dengan mengadili sendiri :

Dalam Pokok Perkara.

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan nama Penggugat I adalah ARIF ZAINUDDIN bukan ARIEF ZAENUDIN;

Halaman 74 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menyatakan surat peringan I, II, III dan surat pemberitahuan lelang yang dilakukan dan dikeluarkan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;
- 4) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
- 5) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat;
- 6) Menyatakan Tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 7) Menyatakan batal demi hukum pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II atas obyek Agunan milik Penggugat yang telah dilakukan pada tanggal 29 September 2016;
- 8) Menyatakan risalah lelang Nomor 1719/2016 tanggal 09 Nopember 2016 dan Gross Risalah Lelang beserta penetapan lelang yang dilakukan dan dikeluarkan oleh Tergugat II adalah tidak memiliki kekuatan hukum;
- 9) Menyatakan batal demi hukum proses balik nama obyek agunan menjadi obyek sengketa atas nama Tertgugat III;
- 10) Menyatakan sertifikat hak milik obyek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak berkekuatan hukum;
- 11) Menyatakan eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat III dalam perkara Nomor: 7/Pdt.Eks/2017/PN kds ditolak atau tidak dapat diterima atau setidaknya tidak dapat dilaksanakan;
- 12) Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk mencoret nama Tergugat III sebagai pemegang hak obyek sengketa dan mengembalikan pemegang hak atas obyek sengketa menjadi nama Penggugat I sebagai pemegang hak sebelumnya;
- 13) Menyatakan dalam hukum, batal demi hukum segala surat-surat, akta-akta baik otentik maupun dibawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan atau mengurangi hak Para Penggugat atas obyek sengketa;
- 14) Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil
 - Kehilangan hak atas tanah obyek sengketa yang apabila di uangkan adalah senilai Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

Halaman 75 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG

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)

Halaman 75



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk pengurusan perkara ini Penggugat telah mengeluarkan biaya konsultasi dan ongkos-ongkos sampai perkara ini didaftarkan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat kepada penggugat mengakibatkan Penggugat tidak tenang, merasa malu dan menjadi beban pikiran Penggugat, sehingga sangat mengganggu kinerja dari usaha Penggugat. Semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila Penggugat menuntut kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Total keseluruhan kerugian materiil dan immateriil adalah sebesar Rp5.050.000.000,00 (lima milyar lima puluh juta rupiah);

- 15) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari kepada Penggugat apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;
- 16) Menetapkan Turut Tergugat I sampai dengan Turut tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- 17) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding III/ Tergugat III mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan tidak terdapat hal-hal dalam memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama *aquo*;

Menimbang, bahwa Terbanding I/ Tergugat I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat adalah sama sekali tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada, oleh karenanya patut ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mencermati dan meneliti memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I/Tergugat I dan kontra

Halaman 76 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding dari kuasa hukum Terbanding III/ Tergugat III, ternyata hal-hal yang menjadi pokok perkara *aquo* telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena gugatan yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat adalah hal yang mengada-ada atau dicari-cari diluar dari pokok permasalahan yang sebenarnya yaitu adanya kredit macet yang dilakukan Pembanding I/ Penggugat I sebagai debitur dan adanya proses lelang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 6 Maret 2018, memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding/ Para Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I/ Tergugat I, kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding III/ Tergugat III dan surat-surat lain, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan menguraikan semua pertimbangan-pertimbangan hukumnya dengan tepat dan benar dalam putusannya, sehingga pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 6 Maret 2018 dapat dipertahankan dan oleh karena itu haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/ Para Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Para Pembanding/ Para Penggugat;

Mengingat Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/ Para Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Kds tanggal 6 Maret 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding/ Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 77 dari 78 halaman Putusan Nomor 214/Pdt/2018/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin, tanggal 25 Juni 2018, oleh kami Dewa Putu Wenten, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sutjahjo Padmo Wasono, S.H.,M.H., dan Januarso Rahardjo, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 18 Mei 2018 Nomor 214/Pdt/2018/PT SMG., untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 3 Juli 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Agoeng Widiyantoro, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Sutjahjo Padmo Wasono , S.H.,M.H.

Dewa Putu Wenten, S.H.

TTD

Januarso Rahardjo, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Agoeng Widiyantoro, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai putusan	Rp 6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan.....	<u>Rp139.000,00</u>
Jumlah.....	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)