



PUTUSAN
Nomor 1122 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

NANIK SUGIARTI, bertempat tinggal di Jalan Akasia I Nomor 1A Candi Permai RT.06/RW.06, Jombor Tuntang, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tyas Tri Arsoyo, S.H.,M.H., Advokat, beralamat di Jalan Kenanga Selatan Nomor 181, Perumahan Serasi Ambarawa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Pembanding;

m e l a w a n

1. PT. BANK BTPN Cabang KCP UMK SALATIGA, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Nomor 93 Kota Salatiga, di wakili oleh Arief Harris Tandjung dan Mahdi Syahbuddin masing-masing selaku Direktur PT. Bank PTBN Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sentot Ahmadi, S.H. dan kawan-kawan, karyawan PT. Bank BTPN Tbk, berkantor di Menara Cyber 2,25th Floor, Jl. HR. Rasuna Said X – 5 Nomor 13 Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2013;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG, beralamat kantor di Jl. Imam Bonjol Nomor 1 D Semarang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

d a n

1. ESTER SUSIANA, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 126 Kota Salatiga, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fransisca Avianti, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, Advokat, beralamat di Jalan Diponegoro Komplek Pertokoam Siranda Nomor 34 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2013;



2. **ARIF LUMUMBA, Ir.**, bertempat tinggal di Jalan Akasia I
Nomor 1A Candi Permai RT.06/RW.06, Jombor Tuntang,
Kabupaten Semarang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat –
Penggugat II/Terbanding – Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I/Pembanding telah menggugat
sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai
Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/ Turut Terbanding di muka
persidangan Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran pada
pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat I dan Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2009 telah ditandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 0000720-SPK-7064-1009, yang di buat di hadapan Notaris Mardiana Karlini Hutagalung, Sarjana Hukum (P-1);
2. Bahwa perjanjian kredit *a quo* antara Penggugat I dan Tergugat I pada posita Nomor 1 masing-masing ditandatangani oleh:
 - a) Ibu Nanik Sugiarti, yang telah mendapatkan persetujuan dari suaminya, yakni Bapak Arif Lumumba, selanjutnya disebut sebagai Debitur;
 - b) Bapak Rendro Adi Wigigdo dan Sally Agustina, selaku Branch Manager dan Credit Admin pada PT. BANK BTPN Cabang Salatiga, selanjutnya disebut sebagai Creditur;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Penggugat I telah mendapat Fasilitas Kredit KAB-Kecil dari Tergugat I dengan inti perincian sebagai berikut:

i. Jenis Fasilitas	: KAB-Kecil;
ii. Jumlah	: Rp100.000.000,00;
iii. Suku bunga	: 18.00 %;
iv. Jangka waktu	: 48 bulan, dimulai pada tanggal 27 Oktober 2009 s.d 04 November 2013;
v. Angsuran	: Jumlah Rp3,583,334/bulan dengan pembayaran setiap tanggal 04 (selanjutnya disebut tanggal angsuran) yang dimulai pada tanggal 04 Desember 2009 dan akan berakhir pada tanggal 04 November 2013

Hal. 2 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sebagaimana diuraikan dalam rincian jadwal angsuran);

- vi. Biaya tata laksana : Rp2.000.000,00;
- vii. Biaya Administrasi : Rp0.00;
- viii. Biaya Notaris : sesuai tarif;
- ix. Biaya Asuransi : sesuai tarif;
- x. Denda keterlambatan : 4.0 % yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak pembayaran Angsuran;
- xi. Denda pembayaran : 2 x (dua kali) angsuran dipercepat;
- xii. Rekening Debitur No : 70641767CE100/70648003704 (selanjutnya disebut fasilitas kredit);

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Penggugat I telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang, dengan nilai kredit sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (P-2);
5. Bahwa sejak tanggal dimulainya Perjanjian Kredit *a quo*, yaitu pada tanggal 27 Oktober 2009, Penggugat I telah melakukan angsuran mulai bulan Desember 2009 sampai pada bulan April 2011 kepada Tergugat I dengan total keseluruhan angsuran yang wajib dibayar oleh Penggugat I kepada Tergugat I sampai jatuh tempo, yakni pada bulan November 2013 atau sebanyak 48 (empat puluh delapan) kali angsuran atau sebesar Rp172.000.032,00 (seratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua rupiah), yang telah ditentukan dalam rincian daftar angsuran;
6. Bahwa Penggugat I tidak dapat melanjutkan angsuran sejak bulan Mei 2011 sampai dengan bulan November 2011 secara tepat waktu kepada Tergugat I karena terjadi krisis keuangan dalam kondisi usaha Penggugat I;
7. Bahwa menanggapi hal tersebut Tergugat I telah memberikan surat peringatan/somasi kepada Penggugat I sebanyak tiga kali peringatan, yakni yang pertama Surat Peringatan Nomor 13/SP1/7064/0611 tertanggal 27 Juni 2011, kedua, Surat Peringatan Nomor 01/SP 2/7064/0711 tertanggal 07 Juli 2011, dan ketiga Surat Peringatan Nomor 01/SP 3/7064/0711 tertanggal 22 Juli 2011 (P-3), yang pada pokoknya meminta Penggugat I selaku Debitur untuk menyelesaikan/melunasi seluruh pinjamannya sebesar Rp95.264.512,00 (sembilan puluh lima juta dua ratus enam puluh empat ribu lima ratus dua belas rupiah) kepada Tergugat I;

Hal. 3 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa selanjutnya Penggugat I telah ditegur kembali oleh Tergugat I, yang berdasarkan Surat dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat I pada tanggal 10 November 2011 Nomor 01/7064/1111, Perihal: Pemberitahuan Pra Lelang yang pada pokoknya menjelaskan untuk segera melunasi kewajiban Penggugat I sebesar Rp95.264.512,00 (sembilan puluh lima juta dua ratus enam puluh empat ribu lima ratus dua belas rupiah) paling lambat 21 November 2011, dan jika pembayaran tersebut tidak terealisasi maka Tergugat I berdasarkan hak yang dimilikinya berupa hak tanggungan akan melaksanakan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Semarang (Tergugat II) pada tanggal 30 November 2011 berupa tanah dan bangunan, SHGB Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang sebagai jaminan utang Penggugat (P-4);
9. Bahwa menanggapi teguran dan surat dari Tergugat I, Penggugat I telah dengan segala upaya dan kerendahan hati telah beritikad baik untuk melakukan negosiasi kepada Tergugat I dan Penggugat I pada tanggal 28 November 2011 bersama-sama dengan Penggugat II telah menemui Tergugat I dengan permintaan agar Tergugat I menunda pelaksanaan lelang tanah dan bangunan Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang dan Penggugat I bersedia membayar semua tunggakan mulai bulan Mei 2011 sampai bulan November 2011 beserta bunga dan dendanya dan kemudian melanjutkan kembali pembayaran angsuran pinjaman sampai 48 kali angsuran sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tertanggal 27 Oktober 2009;
10. Bahwa dengan kondisi keuangan dan usaha Penggugat I yang sedang terjadi krisis sehingga Penggugat I sampai pada tanggal 30 November belum bisa memenuhi tuntutan dari Tergugat I untuk melunasi keseluruhan pinjaman sebesar Rp95.264.512,00 namun upaya Penggugat I untuk meminta waktu kepada Tergugat I tidak mendapat jawaban dari Tergugat I, dan selanjutnya Tergugat I tetap mengajukan Permohonan Lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Tergugat II);
11. Bahwa Tergugat I tidak menanggapi dengan baik permintaan dari Penggugat tersebut sebagaimana pada Posita nomor 9 dan 10 dan tetap menginginkan Penggugat untuk segera melunasi pinjamannya sebesar Rp95.264.512,00 (sembilan puluh lima juta dua ratus enam puluh empat

Hal. 4 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

ribu lima ratus dua belas rupiah) paling lambat 21 November 2011 padahal sebagaimana kita ketahui dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Oktober 2011 tertulis bahwa untuk jangka waktu pelunasan pinjaman Penggugat baru akan berakhir pada tanggal 04 November 2013;

12. Bahwa selanjutnya tidak pernah ada restrukturisasi dan rescheduling terhadap sisa kewajiban hutang Penggugat I yang tertunggak, namun surat Tergugat I pada tanggal 10 November 2011 mencantumkan pelunasan pinjaman Penggugat I sebesar Rp95.264.512,00 yang tidak berdasar dan harus dibayarkan seluruhnya paling lambat 21 November 2011;
13. Bahwa Penggugat I masih mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kredit dengan mengangsur pinjaman sampai pada jangka waktu yang ditentukan. Adapun itikad baik dari Penggugat I ditandai dengan melakukan pembayaran, yakni:

- Pada bulan Januari 2011 sebesar	Rp10.000.000,00 (P-5);
- Pada bulan Februari 2011 sebesar	Rp 4.000.000,00 (P-6);
- Pada bulan April 2011 sebesar	<u>Rp 2.000.000,00</u>
Jumlah	Rp16.000.000,00
14. Bahwa Angsuran yang seharusnya wajib dibayar oleh Penggugat I tiap bulannya adalah Rp3.583.334,00 per bulan. Jadi menurut pendapat kami, besarnya uang angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat I bisa menutup angsuran selama 4 bulan, yaitu bulan Mei sampai dengan bulan Agustus 2011;
15. Bahwa Penggugat I masih memiliki kewajiban untuk melunasi angsuran tersebut dan telah berupaya untuk melunasinya. Keterlambatan atau kurang lancarnya pembayaran dari pihak Penggugat I bukan karena kesengajaan, dan oleh karena itu belum bisa dikatakan sebagai kredit macet sehingga barang jaminan Penggugat berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang harus dilelang;
16. Bahwa tindakan Tergugat I selaku Kreditur yang tidak memenuhi permintaan Penggugat I selaku Debitur, yakni tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk melanjutkan pembayaran angsuran pinjaman dan memaksa Penggugat I untuk tetap melunasi pinjamannya yang belum jatuh tempo pelunasan, serta membebaskan pelunasan pinjaman kepada Penggugat I yang tidak berdasar sebagaimana dimaksud

Hal. 5 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

dalam Posita nomor 9 dan 10 adalah termasuk bentuk Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

17. Bahwa menurut Dr. Munir Fuady, S.H.,M.H.,L.L.M., dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer" Cetakan ke-2 halaman 5 sampai dengan halaman 9, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - i. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
 - ii. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
 - iii. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
 - iv. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;
18. Bahwa selanjutnya berdasarkan permohonan Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNN) Semarang (tergugat II) sehingga pada tanggal 30 November 2011 Tergugat II telah melakukan lelang atas jaminan utang Penggugat I, yakni tanah dan bangunan, SHGB Nomor 349 seluas 380 m2 atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang dan dimenangkan oleh Ester Susiana selaku Turut Tergugat dengan harga Rp224.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah);
19. Bahwa pada dasarnya, pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (vide Pasal 20 ayat 3 UUHT);
20. Bahwa adapun Surat Pemberitahuan Pra Lelang Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan kepada Penggugat I selaku pemberi hak tanggungan, yakni tertanggal 10 November 2011 dan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat I tidak pernah diberikan oleh Tergugat I sehingga dengan demikian prosedur lelang yang diajukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau cacat secara prosedural karena Pemberitahuan Pra Lelang oleh Tergugat I belum pada jangka waktu yang ditentukan;

Hal. 6 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

21. Bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUHT, dinyatakan batal demi hukum;
22. Bahwa selanjutnya bukti serah terima jaminan tanah/tanah dan bangunan Nomor 0000720-BSTJ-7064-1009 tertanggal 27 Oktober 2009 disebutkan dengan jelas dan terang jaminan sertifikat SHGB Nomor 349, lokasi jaminan Perum Candirejo Permai, Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) diserahkan kepada Tergugat I dan ditandatangani oleh Penggugat I selaku Debitur, Penggugat II selaku penjamin dan disetujui oleh Penggugat I dan Tergugat I selaku penerima Jaminan (P-7);
23. Bahwa pada Perjanjian Kredit Nomor 0000720-SPK-7064-1009 tanggal 27 Oktober 2009 antara Penggugat I dan Tergugat I dengan jelas disebutkan Tergugat I selaku Kreditur, Penggugat I selaku Debitur dan disetujui oleh Penggugat II;
24. Bahwa antara bukti serah terima jaminan tanah/tanah dan bangunan Nomor 0000720-BSTJ-7064-1009 tertanggal 27 Oktober 2009 tidak sesuai dan saling bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000720-SPK-7064-1009 tanggal 27 Oktober 2009 sehingga dengan demikian cacat secara hukum;
25. Bahwa selanjutnya Penggugat II sebagai pemilik obyek jaminan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang merasa keberatan dengan dilakukannya penjualan lelang oleh Tergugat I karena secara *de facto* Penggugat II selaku penjamin hutang-piutang antara Penggugat I dan Tergugat I tidak pernah mendapatkan pemberitahuan keterlambatan pembayaran dan pemberitahuan tentang lelang dari Tergugat I;
26. Bahwa selanjutnya Penggugat II sebagai pemilik sah dari obyek jaminan merasa keberatan dengan dilakukannya penjualan lelang terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang, dengan alasan harga jual yang diajukan oleh Tergugat I di bawah harga yang seharusnya yakni Rp224.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah);

Hal. 7 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

27. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 4 Desember 2011 pukul 09.00 WIB telah menemui Turut Tergugat di rumahnya Jalan Diponegoro Nomor 126 Kota Salatiga dengan tujuan melakukan negosiasi yang pada intinya menerangkan agar Turut Tergugat selaku Pemenang Lelang membatalkan niatnya untuk membeli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang;
28. Bahwa agenda pertemuan tersebut di atas pada Posita Nomor 27 dilanjutkan kembali masih pada tanggal 4 Desember pukul 19.30 WIB di rumah Penggugat I dan Penggugat II Jalan Akasia I Nomor 1A Candi Permai RT.06/RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang, yang pada intinya menerangkan agar Turut Tergugat selaku Pemenang Lelang membatalkan niatnya untuk membeli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang, dan hasilnya dari pihak Turut Tergugat menyanggupi permohonan dari Penggugat I dan Penggugat II namun Turut Tergugat menginginkan agar uang yang telah dikeluarkan diganti/ dikembalikan oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
29. Bahwa sebagaimana telah diketahui pada tanggal 30 November 2011 Tergugat I melalui Tergugat II telah menjual lelang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang dan dimenangkan oleh Turut Tergugat dengan harga Rp224.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) dengan demikian, permintaan Turut Tergugat yang menginginkan uang pengganti dari Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) adalah termasuk bentuk Perbuatan Penyalahgunaan Hak (*Misbruik van Recht*);
30. Bahwa menurut Dr. Munir Fuady, S.H.,M.H.,L.L.M., dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer" Cetakan ke-2 halaman 9, yang dimaksud dengan Perbuatan Penyalahgunaan Hak (*Misbruik Van Recht*) adalah suatu perbuatan yang di dasarkan atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau

Hal. 8 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan. Perbuatan penyalahgunaan hak bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, jika perbuatan penyalahgunaan hak tersebut memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepantasan, kesusilaan atau ketidak hati-hatian, adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian, maka perbuatan penyalahgunaan hak tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

31. Bahwa dengan adanya kekhawatiran Para Penggugat terhadap turut Tergugat akan mengalihkan/memindahtangankan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang untuk meletakkan Sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang;
3. Menyatakan sah dan berharganya Akta Perjanjian No 0000720-SPK-7064-1009 tertanggal 27 Oktober 2009, yang dibuat di hadapan Notaris Mardiana Karlini Hutagalung, Sarjana Hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat I telah beritikad baik untuk menyelesaikan sisa kewajiban hutang kepada Tergugat I;
5. Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;

Hal. 9 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

6. Menyatakan Penetapan Pemenang Lelang atas nama Ester Lusiana adalah tidak sah dan cacat secara hukum, oleh karenanya batal demi hukum dan/atau dibatalkan;
7. Menyatakan secara hukum Penggugat I wajib meneruskan kewajibannya membayar angsuran kepada tergugat I sebagaimana yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 0000720-SPK-7064-1009 tanggal 27 Oktober 2009 sampai dengan berakhirnya masa perjanjian kredit tahun 2013;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan uang pembelian atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang tanah sebesar Rp224.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) kepada Turut Tergugat;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan dirinya sebagai peserta lelang atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
11. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
12. Menghentikan proses/pengajuan permohonan eksekusi lelang atas Sertifikat Hak Guna Bangunan 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arif Lumumba (Penggugat II) yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang;
13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

- Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I:

Hal. 10 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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)



1. Mengenai Kompetensi Absolut;

- Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang Tidak Berwenang untuk Mengadili perkara *a quo*;

1. Bahwa, sebagaimana Petitum Para Penggugat pada Gugatannya poin 6, telah meminta kepada majelis untuk memutuskan:

“Menyatakan Penetapan Pemenang Lelang atas nama Ester Lusiana adalah tidak sah dan cacat secara hukum, oleh karenanya batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan”;

maka sudah layak dan sewajarnya apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

2. Bahwa, Penetapan Pemenang Lelang sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 1847/2011 yang dikeluarkan oleh Tergugat II (dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang) yang notabene adalah merupakan Badan Tata Usaha Negara sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa : “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, adalah berarti juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang PTUN, yaitu: “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

3. Bahwa, apabila yang merupakan pokok perkara adalah mengenai Penetapan Pemenang Lelang yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang maka Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena dengan demikian

Hal. 11 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* adalah Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan ranah dari Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 menyatakan : “Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang pengadilan negeri”; Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas (berdasarkan Pasal 134 HIR) karena Para Penggugat telah menggugat Badan Tata Usaha Negara (Tergugat II), dan obyek yang menjadi sengketa adalah mengenai perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang tidak berhak dan berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena yang berhak dan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

2. Mengenai Kompetensi Relatif.

- Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang Tidak Berwenang untuk Mengadili perkara *a quo*;
 1. Bahwa menurut hukum jelas ditentukan bahwa Gugatan Perdata dari suatu pihak (Penggugat) atau kuasanya dilakukan dengan surat yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat, vide Pasal 142 ayat (1) RBg/118 ayat (1) HIR, sedangkan PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk ataupun Kantor Cabangnya di Salatiga selaku Tergugat I tidak berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
 - Bahwa Tergugat I terang dan jelas berdomisili hukum di Jakarta, Menara Cyber 2 Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5 Nomor 13, Jakarta Selatan 12950, yang bukan termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang;

Hal. 12 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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 seandainya benar *quad non* yang dimaksud sebagai Tergugat I adalah PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Cabang KCP UMK Salatiga, maka Para Penggugat-pun telah secara jelas mengetahui alamat kantor cabang Tergugat I di Jl. Jend. Sudirman Nomor 93, Kota Salatiga sebagaimana ternyata dalam Surat Gugatannya, sedangkan alamat Kantor Cabang Tergugat I tersebut juga bukan termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang;
- 2. Selain itu antara Penggugat I selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur telah disepakati, bahwa terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat Perjanjian Kredit oleh para pihak telah dipilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum pada Pasal 11 poin 15-16 Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang merupakan kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit No. 0000720-SPK-7064-1009 tertanggal 27 Oktober 2009 berikut perubahan-perubahan dan lampirannya ("Perjanjian Kredit");

Oleh karena itu, jika Para Penggugat bermaksud mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I sehubungan dengan pelaksanaan atau segala akibat yang timbul dari Perjanjian Kredit, maka seharusnya Gugatan tersebut didaftarkan Para Penggugat pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan domisili hukum yang telah dipilih dan ditetapkan oleh para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Bahwa jelas Para Penggugat telah mengesampingkan kedudukan hukum Tergugat I dan "domisili pilihan" dengan mendaftarkan Gugatan pada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang, sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (4) HIR jelas Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

- 3. Gugatan Para Penggugat Tidak Terang Atau Kabur (*Obscuur Libel*).

Hal. 13 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kualifikasi Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum tidak jelas/kabur;
 1. Bahwa, sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Posita poin 17 sampai dengan poin 20, yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun dari kronologis kejadiannya sebagaimana yang diuraikan Para Penggugat dalam Fundamentum Petendi Gugatannya, tidak menjelaskan secara jelas perbuatan Tergugat I yang manakah yang merupakan atau dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat I sudah menjalankan prosedur secara tepat dan benar untuk memperoleh haknya berdasarkan perjanjian yang sah, berlaku, dan mengikat secara hukum baik Tergugat I maupun Para Penggugat yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0000720-SPK-7064-1009 dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Gugatan dari Para Penggugat sangat tidak berdasar dan mengada-ada serta terkesan untuk lari dari kewajibannya dalam hal ini sebagai Debitur dan Penjamin dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I sebagai Kreditur;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas dengan demikian maka sudah sepantasnya menurut hukum Majelis Hakim menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dalam perkara *a quo* (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

- Salah Menempatkan Pihak Yang Berperkara (*Disqualificatoire Exceptie*);
 1. Bahwa, Para Penggugat telah salah menempatkan pihak-pihak yang dijadikan sebagai tergugat dalam perkara *a quo*;
 2. Bahwa, Objek Gugatan yaitu Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Ir. Arif Lumumba yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1 A, RT.06 RW.06, Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang yang dahulunya adalah jaminan atas pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I. Fakta hukum saat ini objek gugatan tersebut telah menjadi hak milik sepenuhnya dari Turut Tergugat dimana peralihan haknya melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga secara hukum Tergugat I saat ini sudah tidak ada hubungan hukum secara langsung dengan Para Penggugat;

Hal. 14 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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)



3. Bahwa ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 yang menyatakan : “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”. Berdasarkan hal tersebut, maka sangat tidak logis jika timbul suatu perselisihan setelah berakhirnya suatu hubungan hukum/perikatan antara para pihak;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas seharusnya Para Penggugat menempatkan Turut Tergugat dan Tergugat II sebagai Tergugat utama sedangkan Tergugat I sebagai Turut Tergugat, karena Tergugat I sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat; Oleh karena itu Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara perdata a quo untuk menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Tergugat II:

1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);
 - a. Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya pada Point 1.2 menyatakan Tergugat II bersalah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam posita gugatannya tidak ada satupun dalil yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
 - b. Bahwa selain itu Para Penggugat sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II, yang dijadikan dasar dalilnya tersebut, sehingga perbuatan Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
 - c. Bahwa dengan demikian jelas terbukti gugatan Para Penggugat harus dinyatakan kabur/tidak jelas oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terbukti sah dan meyakinkan serta tidak terbantahkan lagi bahwa unsur-unsur formil gugatan tidak terpenuhi, maka dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Eksepsi Penggugat Tidak Berkwalitas.

Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat, Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat I, namun karena sesuatu hal, maka tidak

Hal. 15 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/berkwalitas, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI Nomor 995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975);

3. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*.

Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat Gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat II;

Bahwa Tergugat II bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara. Dimana urutan hierarki dari Tergugat II yang benar adalah Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang;

Bahwa oleh karena itu Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Pengadilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya, maka hal ini berakibat Perlawanan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 danurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Perlawanan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa dalam Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Ung tersebut, Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tersebut untuk Menyatakan

Hal. 16 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

Penetapan Pemenang Lelang atas nama Ester Susiana adalah tidak sah dan cacat secara hukum, oleh karenanya batal demi hukum dan/atau dibatalkan;

2. Bahwa permintaan pembatalan terhadap penetapan pemenang lelang dari lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang tersebut seharusnya diajukan bukan pada Pengadilan Negeri melainkan diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) tersebut adalah Intansi milik Pemerintah/Negara sehingga segala penetapan yang telah dikeluarkan tersebut merupakan produk administrasi negara dan termasuk keputusan tata usaha negara;
3. Bahwa pada dasarnya, pangkal sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha yang mengandung perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (*onrechthmatig overheids daad*);
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 menyatakan bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas maka permintaan Penggugat I dan Penggugat II mengenai pembatalan penetapan pemenang lelang yang diadakan oleh KPKNL Semarang tersebut merupakan kewenangan/kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksanya;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi adalah Pemenang dari Lelang Aset Tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arief Lumumba yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang berdasarkan Lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang pada tanggal 30 November 2011 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1847/2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, sesuai dengan harga limit lelang yang telah

Hal. 17 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

ditentukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yakni seharga Rp224.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah);

2. Bahwa setelah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang atas aset tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arief Lumumba yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT. 06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang dan setelah melakukan pelunasan atas harga lelang yang harus dibayar oleh Penggugat dalam Rekonsensi sebagai Pemenang Lelang serta mengikuti dan menjalankan seluruh prosedur yang harus dilakukan oleh Pemenang Lelang, maka Penggugat dalam Rekonsensi berhak mendapatkan Sertifikat tanah dan bangunan tersebut, dan setelah itu, Penggugat Rekonsensi kemudian mengurus perpindahan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Insinyur Arief Lumumba yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang, sehingga kemudian dalam sertifikat tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 yang semula atas nama Tergugat II dalam Rekonsensi beralih menjadi atas nama Penggugat Rekonsensi sehingga secara yuridis formil, Penggugat dalam Rekonsensi adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang;
3. Bahwa ternyata setelah Penggugat dalam Rekonsensi menjadi pemilik yang sah dari tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang, Tergugat I dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Rekonsensi tetap dengan sengaja menempati tanah dan bangunan milik Penggugat dalam Rekonsensi tersebut dan sama sekali tidak ada itikad baik untuk secara sukarela meninggalkan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam Rekonsensi tersebut;
4. Bahwa karena tindakan Tergugat I dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Rekonsensi yang dengan sengaja tetap menempati tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat dalam Rekonsensi tersebut dan tidak ada itikad sama sekali untuk meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, Penggugat dalam Rekonsensi merasa sangat dirugikan, sebab Penggugat dalam Rekonsensi

Hal. 18 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat menempati tanah dan bangunan tersebut, menyewakan kepada orang lain ataupun melakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan tersebut;

5. Bahwa karena Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi yang tetap dengan sengaja menempati tanah dan bangunan yang bukan miliknya tanpa alas hak yang sah maka Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*) yang berbunyi sebagai berikut:

Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

6. Bahwa karena perbuatan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang tetap menempati tanpa alas hak yang sah dari tanah dan bangunan milik Penggugat dalam Rekonpensi tersebut, maka Penggugat dalam Rekonpensi telah mengalami kerugian baik Materil maupun Imateriil karena itu, Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi wajib mengganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat dalam Rekonpensi baik kerugian materiil maupun kerugian Imateriil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materil:

- Biaya Jasa Hukum Pengacara yang terpaksa harus dikeluarkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi sehubungan dengan adanya perkara ini adalah sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Kerugian Imateriil:

- Karena Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi dengan sengaja masih menempati tanpa alas hak yang sah, tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat dalam Rekonpensi maka Penggugat dalam Rekonpensi kehilangan keuntungan akibat tidak bisanya rumah tersebut disewakan kepada orang lain sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)/tahun X 2 tahun = Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

7. Bahwa karena Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati tanah dan bangunan yang bukan miliknya tanpa alas hak yang sah maka sudah sepantasnya Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat

Hal. 19 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

II dalam Rekonpensi segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang Kabupaten Semarang milik Penggugat dalam Rekonpensi dan untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam Rekonpensi tersebut akan dikenai dwangsom sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per hari keterlambatan;

8. Bahwa upaya pengosongan tanah dan bangunan SHGB Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat dalam Rekonpensi yang harus dilaksanakan oleh Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi tersebut harus dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, upaya banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi karena dengan sengaja masih menempati tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Ester Susiana (Turut Tergugat) yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat Rekonpensi tanpa alas hak yang sah;
3. Menghukum Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonpensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi terhadap Penggugat dalam Rekonpensi yakni sebesar:

Kerugian Materiil:

- Biaya Jasa Hukum Advokat dan Konsultan Hukum yang terpaksa harus dikeluarkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi sehubungan dengan adanya perkara ini adalah sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Hal. 20 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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)



Kerugian Materiil:

- Karena Tergugat I dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Rekonsensi dengan sengaja masih menempati tanpa alas hak yang sah, tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat dalam Rekonsensi maka Penggugat dalam Rekonsensi kehilangan keuntungan yang harusnya bisa diperoleh jika tanah dan bangunan tersebut disewakan kepada orang lain sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)/tahun X 2 tahun = Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- 4. Menghukum Tergugat I dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Rekonsensi untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat Rekonsensi;
- 5. Menghukum Tergugat I dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Rekonsensi untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tanah dan bangunan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat dalam Rekonsensi;
- 6. Menyatakan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349 seluas 380 m² atas nama Ester Susiana (Penggugat dalam Rekonsensi) yang terletak di Jalan Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06 Jombor, Tuntang, Kabupaten Semarang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 7. Menghukum Tergugat I dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Rekonsensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
- 8. Menghukum Tergugat I dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

- Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonsensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran telah memberikan Putusan Nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Ung tanggal 2 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Kredit Nomor 0000720-SPK-7064-1009 tertanggal 27 Oktober 2009 antara Tergugat I selaku Bank dan Penggugat I selaku Debitor;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Konpensasi untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Konpensasi, karena dengan sengaja masih menempati tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349/Desa Jombor atas nama Ester Susiana, seluas 380 m² yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06, Desa Jombor, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang milik Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Konpensasi, tanpa alas hak yang sah;
- Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349/Desa Jombor atas nama Ester Susiana, seluas 380 m² yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06, Desa Jombor, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, milik Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Konpensasi;
- Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 349/Desa Jombor atas nama Ester Susiana, seluas 380 m² yang terletak di Jl. Akasia I Nomor 1A RT.06 RW.06, Desa Jombor, Kecamatan Tuntang,

Hal. 22 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

Kabupaten Semarang, milik Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi;

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi untuk selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga sekarang diperhitungkan sebesar Rp1.550.600,00 (satu juta lima ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 338/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 28 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 2 Juli 2012 Nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Ung. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, dan untuk tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Pembanding pada tanggal 14 Januari 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Januari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 338/Pdt/2012/PT.Smg Jo. Nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Ung yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Februari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I – Turut Tergugat dan Penggugat II/Para Terbanding – Turut Terbanding pada tanggal 8 Februari 2013 dan tanggal 13 Februari 2013, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat – Penggugat II/Terbanding – Turut Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran pada tanggal 22 Februari, 26 Februari dan tanggal 27 Februari 2013;

Hal. 23 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat /Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 338/Pdt/2012/PT.Smg. yang telah diputus pada tanggal 28 Nopember 2012 karena putusan tersebut sama sekali tidak mencerminkan sendi-sendi keadilan yang sangat diharapkan oleh Pemohon Kasasi;
2. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya, yaitu dengan cara mengabaikan fakta hukum yang terungkap didalam sidang dimana sudah sangat jelas bahwa Pemohon Kasasi telah beritikad baik. Fakta hukum ini disampaikan oleh saksi Agus Pramono, S.H., saksi Fathoni Mansur, S.H., saksi Mulyono, saksi Devi Rohayani dalam keterangannya dibawah sumpah sehingga menurut hukum acara maka memiliki kekuatan pembuktian (Vide putusan halaman 49-56). Dengan demikian jelas *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangan dan menerapkan hukumnya karena telah mengesampingkan keterangan para saksi tersebut;
3. Bahwa *Judex Facti* juga keliru dalam pertimbangan hukumnya karena telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap didalam sidang dimana sudah sangat jelas bahwa Termohon Kasasi II memiliki itikad buruk. Itikad buruk dari Termohon Kasasi II ini telah diungkapkan didalam persidangan serta terbukti (baik saksi-saksi maupun bukti dokumen), yaitu Termohon Kasasi II tidak mau menanggapi upaya musyawarah kekeluargaan dari Pemohon Kasasi, tetapi justru memberi ultimatum bahwa utangnya harus dilunasi paling lambat tanggal 21 November. Padahal berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 27 Oktober 2009 tertulis bahwa untuk jangka waktu pelunasan pinjaman akan berakhir pada tanggal 04 November 2013 (Vide Bukti 1 tentang Perjanjian Kredit Nomor 0000720-SPK-7064-1009 tanggal 27 Oktober 2009). Dengan demikian jelas *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya mengenai berakhirnya perjanjian berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUH Perdata;

Hal. 24 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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 *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukum dan penerapan hukumnya mengenai perbuatan melawan hukum karena menyatakan bahwa proses lelang adalah sah dan Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal nyata-nyata Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III telah mengadakan pelelangan berdasarkan itikad buruk, yaitu dengan cara menjual atau melelang obyek jaminan kredit (tanah beserta bangunan di atasnya) dengan harga tidak wajar karena jauh dibawah harga layak, yaitu seharga Rp224.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah). Hal ini sangat bertentangan dengan asas kepatutan, keadilan, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Terhadap obyek jaminan tersebut, harga jual yang layak adalah lebih kurang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) bahkan pemenang lelang meminta harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) apabila Pemohon Kasasi akan membeli tanah tersebut. Oleh karena itu, lelang terhadap obyek jaminan kredit tersebut adalah tidak sah. Dengan demikian nyatalah bahwa *Judex Facti* telah salah mempertimbangkan fakta hukum yang telah terungkap di dalam persidangan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) sudah tepat dan benar, bahwa para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, namun segala tindakannya adalah sesuai ketentuan perundang-undangan, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004);

Hal. 25 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Nanik Sugiarti tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **NANIK SUGIARTI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat /Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 12 Desember 2013** oleh **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H.,MA.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Hamdan, S.H.,M.H.** dan **Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,PhD** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Rudi Rafli Siregar, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

ttd./.

Dr. H. Hamdan, S.H.,M.H.

ttd./.

Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,PhD

Ketua Majelis,

ttd./.

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H.,MA.



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

Panitera Pengganti,
ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H.,M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 27 dari 27 hal. Put. Nomor 1122 K/Pdt/2013