



Untuk Dinas

P U T U S A N

Nomor 330/PDT/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Drs. H. AFIFURROHMAN**, Tempat, Tanggal Lahir Kudus, 5 Maret 1964, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Guru, Alamat Desa Nalumsari Rt.001 Rw.001 Kecamatan Nalumsari Kabupaten Jepara.

2. **Hj. ZUAFAH**, Tempat, Tanggal Lahir Jepara, 10 Nopember 1974, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Petani, Alamat Desa Nalumsari Rt.001 Rw.001 Kecamatan Nalumsari Kabupaten Jepara. dalam hal ini dikuasakan kepada **MOH. JAMAAH WL, SH.** Adalah Advokat Praktek di Jl. Kudus - Jepara Km. 09 Desa Papringan Rt. 02 Rw. 03 Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Sah tertanggal 19 Mei 2017, selanjutnya disebut semula sebagai **Para Pemanding semula Para Penggugat**;

M E L A W A N :

1. **PT. Bank Danamon Indonesia Tbk-SEMM DSP Unit Mayong / Welahan** beralamat di Jl. Raya Pasar Welahan Nomor 53 Jepara, Selanjutnya mohon disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Risma Aristiana Rohmatika, SH.** beralamat di Jl. KH. Wachid Hasyim No. 107, Potroyudan, Jepara, Selanjutnya mohon disebut **Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang**

Halaman 1 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KPKNL) Semarang, beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 1D Gedung Keuangan Negara II Lt.4 Semarang, Selanjutnya mohon disebut **Terbanding III** semula sebagai **Tergugat III**;

4. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**, beralamat di Jl. KH. A. Fauzan Nomor 2 Jepara, Selanjutnya mohon disebut **Turut Terbanding I** semula sebagai **Turut Tergugat I**;

5. **Khumaidi**, Pekerjaan Swasta, beralamat di Desa Daren Rt. 04 Rw.04 Kecamatan Nalumsari Kabupaten Jepara, Selanjutnya mohon disebut **Turut Terbanding II** semula sebagai **Turut Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 21 Agustus 2017 Nomor 330/PDT/2017/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tertanggal 22 Agustus 2017 yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah;
3. Berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 09 Mei 2017 Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Jpa. serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 14 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 19 Oktober 2016 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa, telah mengajukan gugatan yang telah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah nasabah Tergugat I yang telah beberapa tahun mengambil kredit pada Tergugat I dan telah dianggap sebagai nasabah yang baik, terbukti Tergugat I

Halaman 2 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



- memberikan tawaran kepada Para Penggugat untuk mengambil pinjaman dengan nominal yang lebih besar yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan bentuk Pinjaman Rekening Koran (PRK).
2. Bahwa atas tawaran tersebut, pada tanggal 15 Oktober 2012 Penggugat I dan Tergugat I sepakat mengadakan Perjanjian Kredit dengan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebagaimana perjanjian kredit 000045/PK/03720/0900/1012 tertanggal 15 Oktober 2012 yang kemudian diperbaharui dengan Perjanjian Kredit No. 0000021/PPPK/03722/0300/1013 tertanggal 11 Oktober 2013 dengan Nominal Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 3. Bahwa Perjanjian Kredit dengan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) No. 000045/PK/03720/0900/1012 tertanggal 15 Oktober 2012 yang diperbaharui dengan Perjanjian Kredit No. 0000021/PPPK/03722/0300/1013 tertanggal 11 Oktober 2013 dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat I selaku debitur dan disetujui oleh Penggugat II selaku istrinya juga ditanda tangani oleh Tergugat I selaku kreditur bertempat di kantor Tergugat I tidak di hadapan Notaris manapun.
 4. Bahwa sehubungan dengan tanda tangan dari para pihak baik Para Penggugat selaku debitur maupun Tergugat I selaku Kreditur tidak dihadapan Notaris maka dengan demikian legalisasi yang dilakukan oleh Tergugat II, dalam rangka pengesahan perjanjian adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
 5. Bahwa dalam pengajuan kredit tersebut Para Penggugat menyerahkan jaminan berupa :
 - Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana dalam SHM Nomor 317, atas nama Zuafa, luas, 2.690 m², terletak di Desa Nalumsari Kecamatan Nalumsari (semula Kecamatan Mayong) Kabupaten JeparaAdapun batas – batas tanah tersebut adalah :
 - Sebelah Utara : tanah milik Koesmo
 - Sebelah Timur : saluran
 - Sebelah Selatan : tanah milik H. Nur Hadi
 - Sebelah Barat : Jalan RayaYang kemudian tanah tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan. Untuk lebih mudahnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;
 6. Bahwa demikian pula pada saat penanda-tanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan juga tidak di hadapan Notaris melainkan di lakukan di Kantor Tergugat I dengan demikian SKMHT yang dibuat Tergugat II tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dinyatakan batal demi hukum.
 7. Bahwa Para Penggugat telah 24 kali melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I, dengan besaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), sehingga total angsuran yang dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah). Kemudian Para Penggugat belum sanggup mengangsur kembali dikarenakan usaha yang dijalani Para Penggugat (usaha ternak ayam) tidak berhasil..
 8. Bahwa atas belum sanggupnya Para Penggugat melakukan pembayaran angsuran berikutnya, Tergugat I kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Surat Peringatan I Nomor 0002/DSP/3722/SP-1/1214 tertanggal 4 Desember 2014, Surat Peringatan II Nomor 011/DSP/3722/SP-2/1214 tertanggal 22 Desember 2014 dan Surat Peringatan III Nomor 0008/DSP/3722/SP-3/01115 tertanggal 7 Januari 2015 dan akhirnya Tergugat I mengajukan Lelang Jaminan kepada Tergugat III sebagaimana Surat Nomor 001/Coll.BDI/02/15 tertanggal 03 Februari 2015 perihal Surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang yang dibuat oleh Tergugat I.

9. Bahwa atas Pengajuan Lelang tersebut Tergugat III kemudian menetapkan pelaksanaan lelang Objek Jaminan milik Para Penggugat sebanyak 3 kali, yaitu :

- Pengumuman Lelang Pertama terdapat di Koran Wawasan pada tanggal 6 April 2016 halaman 10, lelang dilaksanakan pada 20 April 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 403.500.000,-,
- Pengumuman Lelang kedua terdapat di Koran Wawasan pada tanggal 13 Juni 2016 halaman 19, lelang dilaksanakan pada 20 Juni 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 375.000.000,-,
- Pengumuman Lelang ketiga terdapat di Koran Wawasan pada tanggal 31 Agustus 2016 halaman 14, lelang dilaksanakan pada 15 September 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 200.000.000,-,

10. Bahwa pada pelelangan ketiga yaitu pada tanggal 15 September 2016 tanah objek jaminan berhasil terjual dan dimenangkan oleh Turut Tergugat II;

11. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 36 disebutkan sebagai berikut :

- (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh penilai; atau
 - b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
- (4) Dst

.....
.....

Bahwa ternyata Tergugat I dalam menentukan harga limit lelang dan perubahannya tanpa mendapatkan persetujuan dari Para Penggugat dengan demikian maka Perbuatan Tergugat I telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut.

12. Bahwa berubahnya nilai limit lelang sebanyak tiga kali (nilai limit turun terus-menerus) mengindikasikan bahwa penentuan limit tersebut hanya bertujuan untuk menutup hutang Para Penggugat

Halaman 4 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG



yang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan bertujuan agar tanah objek jaminan laku dilelang tanpa memperhatikan harga tanah yang sesungguhnya.

13. Bahwa dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat III telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu Tergugat I mengajukan Lelang Objek Jaminan tanpa didahului dengan adanya Fiat Pengadilan, sementara Tergugat III memproses Pengajuan Tergugat I meskipun mengetahui bahwa pengajuan tersebut tidak didahului dengan Fiat Pengadilan dan SKMHT yang dibuat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
14. Bahwa sejatinya Hutang-piutang adalah tanggung jawab bersama antara Kreditor dengan Debitor, jika terjadi kesulitan pembayaran seharusnya keduanya saling mencari jalan keluar tetapi Tergugat I melepaskan tanggung jawabnya dengan mengajukan lelang kepada Tergugat III.
15. Bahwa seharusnya menurut ketentuan yang digariskan oleh Bank Indonesia. Tergugat I / Bank Pemberi Kredit melakukan upaya penyelamatan kredit yaitu melalui restrukturisasi kredit hal ini didasarkan pada Surat Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi hal ini dilakukan dengan maksud / dalam rangka membantu nasabah / Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan :
 - i. Penjadwalan kembali (rescheduling)
 - ii. Persyaratan kembali (Reconditioning)
 - iii. Penataan kembali (Restrukturing)Bahwa ternyata Tergugat I mengabaikan langkah-langkah sebagaimana tersebut dalam ketentuan Surat Edaran maupun Surat Keputusan Bank Indonesia sebagai langkah untuk menyelesaikan persoalan Penggugat dan Tergugat I.
16. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan melalui jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut undang-undang No. 16 Th. 1985, memberikan kemungkinan bagi kreditur dan debitur (Tergugat I dan Penggugat) Untuk melakukan penjualan dibawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi kreditur dan debitur (Tergugat I dan Penggugat).
17. Bahwa sebenarnya mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan, menurut Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya Penjelasan Umum sub no. 9 secara tegas telah disebutkan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura) berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan.
Bahwa seperti yang kita ketahui bahwa Undang-Undang No. 4 tahun 1996 sampai saat ini belum dikeluarkan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaannya sehingga jelas pelaksanaan eksekusi untuk wilayah Jawa dan Madura tetap mengacu pada Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) yang mana ketentuan pasal tersebut menyatakan bahwa eksekusi Hypotheek (yang berlaku pula pada Hak Tanggungan) harus dijalankan atas perintah dan dibawah pimpinan ketua Pengadilan di dalam wilayah mana debitor berdiam, atau bertempat tinggal.

18. Bahwa selain hal tersebut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201 K/Pdt/1984 juga menyatakan bahwa Penjualan obyek Jaminan tanpa melalui pengadilan merupakan "Perbuatan Melawan Hukum". Pertimbangan dalam Putusan ini disebutkan bahwa agar tidak ada pihak yang dirugikan atas eksekusi Hak Tanggungan tersebut (Ridwan Khairandi, 2003:190). Bahwa dengan demikian telah jelas dan terbukti perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang akan melaksanakan lelang tanpa didahului dengan fiat pengadilan adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
19. Bahwa seharusnya Tergugat I melakukan langkah-langkah kebijaksanaan untuk menyelesaikan masalah dengan musyawarah antara lain :
 - (1). Pemberian perpanjangan jangka waktu jatuh tempo kredit.
 - (2). Pemberian keringanan bunga angsuran.
 - (3). Pemberian bantuan tambahan kredit, untuk kredit dengan kolektibilitas kurang lancar dengan harapan kolektibilitas akan naik menjadi lancar.
20. Bahwa disamping hal tersebut di atas Tergugat I dalam menentukan harga limit tidak pernah melibatkan team penaksir (apracial) sehingga obyek jaminan milik Penggugat dilelang dengan harga limit yang murah hal ini sangat merugikan Penggugat.
21. Bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan terjadi pelanggaran hukum berikutnya dan memudahkan untuk dilaksanakannya putusan ini, maka Objek Jaminan milik Penggugat perlu diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaq).
22. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka perlu pula putusan ini dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding verzet maupun kasasi.
23. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat tidak lalai, dalam melaksanakan isi putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in crafts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)
24. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat I dan Tergugat III untuk menyelesaikan permasalahan kredit ini dengan cara damai namun menemui jalan buntu terbukti Tergugat III telah melakukan lelang penjualan aset milik Penggugat pada tanggal 15 September 2016, maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara atau Majelis Hakim yang

Halaman 6 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara ini untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Legalisasi terhadap perjanjian kredit No. 000045/PK/03720/0900/1012 tertanggal 15 Oktober 2012 yang kemudian diperbaharui dengan Perjanjian Kredit No. 0000021/PPPK/03722/0300/1013 tertanggal 11 Oktober 2013 yang dilakukan oleh Tergugat II (Risma Aristiana Rohmatika, SH.) selaku Notaris di Jepara tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terhadap SHM Nomor 317, atas nama Zuafa, luas, 2.690 m² yang dibuat oleh Tergugat II batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM Nomor 317, atas nama Zuafa, luas, 2.690 m² yang dibuat oleh Tergugat II tidak sah / cacad hukum
6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan terhadap SHM Nomor 317, atas nama Zuafa, luas, 2.690 m² yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah.
7. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Lelang Ekskusi Hak Tanggungan pada tanggal 15 September 2016 terhadap :
 - Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berada diatasnya sebagaimana dalam SHM Nomor 317, atas nama Zuafa, luas, 2.690 m², terletak di Desa Nalumsari Kecamatan Nalumsari (semula Kecamatan Mayong) Kabupaten Jepara.
8. Meletakkan sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) terhadap :
 - Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berada diatasnya sebagaimana dalam SHM Nomor 317, atas nama Zuafa, luas, 2.690 m², terletak di Desa Nalumsari Kecamatan Nalumsari (semula Kecamatan Mayong) Kabupaten Jepara.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding verzet maupun kasasi
10. Mewajibkan Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in crachts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)
11. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquino Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 10 Januari 2017 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Para Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal

Halaman 7 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum oleh Tegugat I;
2. Bahwa benar dan ternyata serta diakui oleh Para Penggugat sebagaimana dalam positanya point 2 dan 3 sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa Penggugat I dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Hi. Zuafah (Istri/ Penggugat II) telah menerima fasilitas kredit :
 - a. DP 200 berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) Nomor : PK.06/864/11/07 tanggal 14 N0vember'2007 dengan plafon sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan jangka waktu kredit selama 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 14 November 2007 sampai dengan tanggal 14 November 2011 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Darmawan Setijanto, SH. Nomor 134/L/XI/2007 tanggal 14 November 2007 jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (PPPK) No. 0000147/PPPK/03720/0710 tanggal 29 Juli 2010 dengan plafon sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dengan jangka waktu kredit selama 30 (tiga puluh) bulan terhitung sejak tanggal 29 Juli 2010 sampai dengan tanggal 6 Februari 2013 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Darmawan Setijanto, SH. Nomor 1241/LEG/II/2010 tanggal 29 Juli 2010;
 - b. PRK berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) No. 0000045/PK/03720/0900/1012 tanggal 15 Oktober 2012 dengan plafon sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 15 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2013 jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (PPPK) No. 0000021/PPPK/03720/0300/1013 tanggal 11 Oktober 2013 dengan plafon sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 11 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 11 Oktober 2014 yang keduanya telah mendapat dilegalisasi oleh Notaris Risma Aristiana Rohmatika, SH;
 3. Bahwa selanjutnya sebagaimana diakui secara tegas oleh Para Penggugat pada posita butir 5 yang mana sebagai jaminan atas pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, Para Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 317 seluas + 2690 M2 terletak di Desa/ Kelurahan Nalumsari, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara Propinsi Jawa Tengah yang tercatat atas nama Zuafa (Penggugat II), yang mana terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Kesatu) sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1489 tanggal 13 Desember 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 549/2007 tertanggal 14 November 2007 dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) NO. 1558/2010 tanggal 4 Oktober 2010 Jo. Akta Pemberian Hak' Tanggungan No. 699/2010 tertanggal 29 Juli 2010 yang dibuat dihadapan Darmawan Setijanto, Sarjana Hukum. PPAT di Kabupaten Jepara;
 4. Bahwa Penggugat sebagaimana posita butir 1, 2 ,3 dan 5 senyatanya telah mengakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut Pembebanan Hak tanggungan atas Agunan Kredit

Halaman 8 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdahulu sehingga karenanya secara hukum para pihak harus dengan itikad baiknya tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai "asas hukum pacta sunt servanda" perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata ;

5. Bahwa Tergugat I sangatlah berkeberatan dengan dalil Para Penggugat sebagaimana posita butir 3 baris terakhir, 4 dan 6, yang intinya konon Legalisasi Perjanjian Kredit dilakukan tidak dihadapan Notaris adalah dalil yang menyesatkan dan sama sekali tidak memiliki dasar apapun. Oleh karenanya Tergugat I akan membuktikan dengan bukti T.I - 1 pada agenda sidang pembuktian mendatang;
6. Adalah fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa Para Penggugat selaku Debitur telah lalai atau "wanprestasi" dalam pemenuhan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, dan bahkan tidak pernah lagi melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada Tergugat I. Akibat kelalaian Para Penggugat dalam melakukan kewajibannya tersebut, Tergugat I selanjutnya memberikan peringatan/teguran yang patut dan selayaknya secara hukum untuk melakukan penyelesaian kewajiban hutang, yaitu :
 - Surat Peringatan I No. 0002/DSP/3722/SP-1/1214 tertanggal 4 Desember 2014;
 - Surat Peringatan II NO. 011/DSP/3722/SP-2/1214 tertanggal 22 Desember 2014;
 - Surat Peringatan III NO. 008/DSP/3722/SP-3/0115 tertanggal 7 Januari 2015;

Sebagaimana diakui oleh Para Penggugat pada dalil posita butir 8, namun terhadap peringatan-peringatan tersebut tidak ditanggapi dan tidak ada itikad baik dari Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya sebagaimana yang diperjanjikan, oleh karenanya adalah sah bahwa Para Penggugat dinyatakan cidera janji / wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, yang menyatakan :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

7. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 34 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/2 /PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Jo. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 11/2 /PBI/2009, yang menyatakan :

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a) terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo;
- b) tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat/ltktiva Produktif jatuh tempo; atau
- c) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Jo.UU NO. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6, yang menegaskan bahwa: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak

Halaman 9 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Jo Penjelasan Pasal 6, yang menegaskan bahwa :

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”;

Jo Pasal 11 Ayat 2 huruf e, yang menegaskan bahwa :

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”

Jo Pasal 20 Ayat (1), yang menegaskan bahwa :

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”

Dikaitkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Kesatu) No. 1489 tanggal 13 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Iepara Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 549/2007 tertanggal 14 November 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II (Kedua) No. 1558/2010 tanggal 4 Oktober 2010 Jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 699/2010 tertanggal 29 Juli 2010 yang keduanya dibuat dihadapan Darmawan Setijanto, Sarjana Hukum. PPAT di Kabupaten Iepara, menegaskan bahwa :

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan Perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh Pihak I, Pihak II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian -----dst”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka Tergugat I selaku pemegang hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji, tanpa harus meminta



fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, karena UU Hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Kreditur apabila Debitur wanprestasi/ingkar janji, sehingga dalil Para Penggugat pada positanya butir 13 terbantahkan;

8. Bahwa senyatanya upaya lelang terhadap obyek hak tanggungan/Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik No. 317), yang dilakukan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat I telah dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No.93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.10/6/PMK. 06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebelum dilakukannya lelang terhadap obyek hak tanggungan/ Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik No. 317), terlebih dahulu Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat III) selaku Pejabat lelang sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan No. 21/SP/LELANG/2016 Tertanggal 28 Juni 2016, yang kemudian diterbitkan Surat Penetapan dari KPKNL Semarang tentang Hari dan Tanggal Lelang, dan atas penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang No. 21 /SP/LELANG/2016 tertanggal 16 Agustus 2016 dan Tergugat II telah pula mengumumkan pelelangan tersebut di Surat Kabar. Dan atas pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat III pada tanggal 15 September 2016 tersebut, laku dijual Lelang obyek hak tanggungan/ Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik NO. 317) kepada Sdr. Khumaidi Muhtar (Turut Tergugat II) selaku Pemenang Lelang sebagaimana dalam Risalah Lelang NO. 1577/2016 tanggal 15 September 2016;
9. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat I menolak secara tegas dalil-dali Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita butir 11 sampai dengan butir 20 yang konon pada intinya menyebutkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pelelangan terhadap obyek hak tanggungan/ Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik No. 317) tercatat atas nama Zuafa (Penggugat II), secara melawan hukum karena melaksanakan lelang eksekusi tanpa didahului dengan fiat pengadilan dan limit lelang dibawah harga pasar. Dalam hal ini Tergugat I Tegas menolak dalil-dalil tersebut, karena dalil-dalil tersebut tidak berdasarkan dasar hukum dan ketentuan hukum yang berlaku serta semata-mata hanya pemahaman dari Para Penggugat yang menyesatkan, Perlu Tergugat I jelaskan agar dipahami oleh Penggugat, Dengan merujuk ketentuan Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK. 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditegaskan bahwa : "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang". Dengan demikian, maka penentuan/penetapan nilai limit lelang merupakan hak dan atau kewenangan mutlak dari Tergugat I selaku Pemegang Hak



- Tanggungan. Oleh karenanya penentuan limit yang dilakukan oleh Tergugat I atas kedua Obyek Hak Tanggungan (Sertifikat Hak Milik NO. 648 dan Sertifikat Hak Milik NO. 574) telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
10. Bahwa senyatanya pula dalam penentuan harga limit yang didalikan Para Penggugat HANYA BERLAKU jika dilakukan penjualan obyek hak tanggungan/ Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik NO. 317) secara dibawah tangan atas kesepakatan Pemberi Hak tanggungan in casu Para Penggugat dan Pemegang Hak Tanggungan in casu Tergugat I dan TIDAK BERLAKU untuk penjualan lelang melalui Fiat Eksekusi ataupun Parate Eksekusi dimana jika memang benar Para Penggugat beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I dan menganggap limit lelang dimaksud terlalu rendah mengapa Para Penggugat tidak berusaha menyelesaikan kewajiban hutangnya pada Tergugat I;
 11. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat I menolak secara tegas dalil Para Penggugat sebagaimana dimaksud di dalam butir 15 dalam positanya, yang antara lain menyebutkan bahwa Para Penggugat memiliki hak restrukturisasi terhadap utangnya kepada Tergugat I berdasarkan Peraturan Bank Indonesia NO. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Dalil Para Penggugat sebagaimana dimaksud adalah sesuatu yang mengada-ada hanya menunjukkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I. Perlu diketahui bahwa di dalam ketentuan Peraturan Bank Indonesia NO. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum tersebut TIDAK ADA satu pasal atau ayat pun yang menyebutkan bahwa Para Penggugat selaku debitur Tergugat I memiliki hak restrukturisasi atas utangnya, bahkan jelas disebutkan di dalam konsideran point menimbang huruf d dan paragraph ketujuh Penjelasan Umum Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum bahwa "Sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari kredit bermasalah, Bank juga DAPAT melakukan restrukturisasi untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi". Dari kedua hal tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dilakukan atau tidak dilakukannya restrukturisasi adalah sepenuhnya Kebijakan dari bank itu sendiri yang dalam hal ini adalah Tergugat I, oleh karenanya restrukturisasi utang BUKANLAH HAK dari debitur atau dalam hal ini Para Penggugat;
 12. Bahwa terang dan jelas jika harusnya dipahami dan dimengerti Para Penggugat karena senyatanya dengan macetnya kredit Para Penggugat justru Tergugat I -lah yang sangat dirugikan secara financial karena hasil lelang ulang obyek hak tanggungan/ Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik No. 317) senyatanya tidak dapat menutup seluruh kewajiban hutang Para Penggugat kepada Tergugat I serta senyatanya meskipun kredit Para Penggugat telah macet namun Para Penggugat tetaplah harus membayar bunga atas dana milik masyarakat selaku nasabah yang dipercayakan untuk disimpan dan dikelola oleh Tergugat I untuk mendapatkan keuntungan sehingga adalah tidak beralasan



secara hukum dan sangat berlebihan serta terlalu mengada-ada jika Para Penggugat berkeinginan untuk minta dibatalkannya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan/ Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik No. 317), namun Para Penggugat tidak bersedia membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I sementara Tergugat I tetap harus memberikan bunga atau keuntungan atas dana yang ditempatkan oleh masyarakat untuk dipercayakan kepadanya tanpa ada alasan dan atau dalih apapun ;

13. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan- kepentingan Tergugat I selaku pihak Kreditur Yang Beritikad Baik dan Turut Telawan II selaku Pemenang Lelang berdasarkan Akta Risalah Lelang NO. 1577/2016 tanggal 15 September 2016 yang mana secara hukum berkedudukan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik "te goeder throw", terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "justice denied justice delayed" maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat (niet onvankelijk verklaard) ;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvandelijke verklaard);
2. Menyatakan bahwa:
 - a. Perjanjian Kredit (PK) Nomor : PK.06/864/11/07 tanggal 14 November 2007 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (PPPK) No. 0000147/PPPK/03720/0710 tanggal 29 Juli 2010;
 - b. Perjanjian Kredit (PK) No. 0000045/PK/03720/0900/1012 tanggal 15 Oktober 2012 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (PPPK) No. 0000021/PPPK/03720/0300/1013 tanggal 11 Oktober 2013; adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Kesatu) NO. 1489 tanggal 13 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan NO. 549/2007 tertanggal 14 November 2007, yang dibuat dihadapan Darmawan Setijanto, Sarjana Hukum. PPAT di Kabupaten Jepara dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II (Kedua) NO. 1558/2010 tanggal 4 Oktober 2010. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 699/2010 tertanggal 29 Juli 2010, yang dibuat dihadapan



Darmawan Setijanto, Sarjana Hukum. PPAT di Kabupaten Jepara adalah sah dan berkekuatan hukum.

4. Menyatakan secara hukum Para Penggugat telah lalai /macet /wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I;
5. Menyatakan pelaksanaan lelang atas hak tanggungan/ Agunan Kredit (Sertifikat Hak Milik NO. 317) tercatat atas nama Penggugat II, berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) dan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) NO. 1489 tanggal 13 Desember 2007 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1558/2010 tanggal 4 Oktober 2010 serta Risalah Lelang No. 1577/2016 tanggal 15 September 2016, Obyek Perkara tersebut telah beralih kepada Sdr. Khumaidi Muhtar (Turut Tergugat II) selaku Pemenang Lelang adalah sah menurut hukum;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.
ATAU:
Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak mengajukan Jawaban atas Gugatan semula Para Penggugat sekarang Para Pembanding ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 Januari 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi
Gugatan para penggugat tidak jelas dan kabur:
 - a. Bahwa surat gugatan Para Penggugat setelah dipelajari dan dicermati secara teliti ternyata surat gugatan Para Penggugat tidak disusun secara cermat , jelas dan lengkap sehingga gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur , hal ini terlihat dalam posita gugatan Para Penggugat , dalam posita angka 10 , nama Turut Tergugat II telah disebut sebagai Pemenang lelang terhadap tanah obyek jaminan (obyek sengketa) namun dalam petitumnya nama T urut Tergugat H tidak pernah disebut sama sekali sehingga terhadap gugatan Para Penggugat ini , Turut



Tergugat II disuruh ngapain tidak dijelaskan secara jelas dan rinci ;

- b. Bahwa dalam positanya Para Penggugat tidak pernah menyatakan mengenai pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat III (KPKNL Semarang) adalah cacat hukum dan batal demi hukum namun dalam petitumnya Para Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jepara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan (obyek sengketa) pada tanggal 15 September 2016 terhadap obyek sengketa , pada posita angka 13 Para Penggugat telah menyatakan "Bahwa hanya Tergugat I dan Tergugat II yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum " namun dalam petitumnya Para Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jepara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan tidak hanya Tergugat I dan Tergugat II saja yang melakukan perbuatan melawan hukum namun semua Tergugat yaitu Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) ; Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas maka Nampak jelas dan nyata bahwa gugatan Para Penggugat tidak disusun secara cermat, jelas dan lengkap sehingga gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur, oleh karena itu sudah selayaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam eksepsi mohon terbaca kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang nyata - nyata diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.1 sampai dengan poin.6 sebenarnya yang berhak menjawab adalah Tergugat I dan Tergugat II karena Turut Tergugat II tidak tahu menahu hal tersebut namun tidak ada salahnya jika Turut Tergugat II menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut karena kalau Turut Tergugat II membaca dan mencermati dalil gugatan Para Penggugat pada poin 7 ,Para Penggugat mengakui telah melakukan pembayaran angsuran sebanyak 24 kali dengan pembayaran angsuran selama 24 kali tersebut sejumlah Rp. 96.000.000 (Sembilan puluh enam juta rupiah)_, kemudian Para Penggugat belum sanggup mengangsur kembali karena usaha yang diilani Para Penggugat yaitu usaha ternak ayam tidak berhasil , sehingga jika Turut Tergugat II mencermati pengakuan Para Penggugat sendiri maka dalil gugatan Para Penggugat pada poin.3 sampai dengan poin.6 adalah sangat bertolak belakang dengan dalil gugatan Para Penggugat pada poin.7 , kalau Para Penggugat menganggap perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 15 Oktober 2012 adalah tidak sah dan penandatanganan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum



mengikat, mengapa Para Penggggat melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur piniamannya selama 24 kali dan Para Penggggat sendiri mengatakan tidak bisa mengangsur lagi itu karena usahanya tidak berhasil, bukan karena perjanjian kreditnya tidak sah dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang tidak sah , sehingga ielas dan nyata dalil gugatan Para Penggugat pada poin.3 sampai dengan poin 6 adalah tidak benar dan tidak berdasar oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat tersebut patut untuk dikesampingkan ;

4. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.8 , Para Penggugat telah mengakui bahwa sebelum Tergugat I mengajukan lelang terhadap obyek sengketa kepada Tergugat III , Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Para Penggugat sampai 3 kali , hal ini membuktikan bahwa Tergugat I , telah melakukan perbuatan hukum sesuai prosedur hukum yang benar;
5. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.9 dan poin. 10 adalah benar,sebagai pemenang lelangnya adalah Turut Tergugat II dan pelaksanaan lelang obyek sengketa tersebut juga sudah sesuai dengan prosedur yang benar sehingga pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum , sehingga dengan demikian turut Tergugat II sebagai pemenang lelang atas obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum;
6. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.11 Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi , karena tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat II ;
7. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.12 sebenarnya yang berhak menjawab adalah Tergugat I dan Tergugat III namun tidak ada salahnya jika Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Para Penggugat tersebut yaitu kenapa nilai limit terus menerus turun , karena kalau kita membaca dalil gugatan Para Penggugat pada poin .9 Para Penggugat sendiri telah menyatakan pelaksanaan lelang itu dilakukan oleh Tergugat III sudah sebanyak 3 kali yang 2 kali lelang dengan limit harga antara Rp.403.500.000 dan Rp.375.000.000 tidak ada peminat lelangnya sehingga kemudian baru lelang yang ke 3 kalinya ada peminat lelangnya yaitu Turut Tergugat II saja dengan harga lelang sebesar Rp.200.000.000 , hal ini menunjukkan bahwa Tergugat III dalam menentukan harga limit tidak hanya bertujuan untuk menutup hutang Para Penggugat saja , maka jika kemudian Para Penggugat menyatakan berubahnya nilai limit lelang turun terus menerus itu hanya bertujuan untuk menutup hutang Para Penggugat saja itu adalah tidak benar dan tidak berdasar oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat tersebut patut untuk dikesampingkan;
8. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin. 13 adalah tidak benar dan tidak berdasar ,karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan atau perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang ada , sehingga perbuatannya bukan



merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu secara tegas kami tolak ;

9. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.14 sampai dengan poin. 20 adalah dalil gugatan yang hanya mencari-cari alasan saja karena kalau dalil -dalil Para Penggugat tersebut dihubungkan dengan dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7 tersebut diatas, maka nampak jelas kalau dalil gugatan Para Penggugat pada poin. 13 sampai poin.20 tersebut adalah merupakan alasan yang dicari-cari oleh Para Penggugat agar seolah-olah Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan kesalahan, padahal sebenarnya Para Penggugat sendiri lah yang melakukan kesalahan, yaitu ingkar janji atau wanprestasi sehingga jika kemudian Tergugat I melalui Tergugat III melakukan lelang terhadap obyek yang dijadikan jaminan hutang oleh Para Penggugat kepada Tergugat I maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat III tersebut adalah sah menurut hukum sehingga Turut Tergugat II yang dalam hal ini sebagai pemenang lelang atas pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat III pada tanggal 15 September 2016 adalah sah menurut hukum ;
10. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.21 sampai dengan poin.23 karena dalil gugatan Para Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar maka dalil gugatan Para Penggugat tersebut haruslah ditolak ;
11. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin.24 tidak perlu kami tanggapi karena tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat II ;

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi
 - Menerima eksepsi Turut Tergugat II
 - Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
 - Membebaskan biaya perkara menurut hukum
2. Dalam Pokok Perkara
 - Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
 - Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah menjatuhkan putusan pada tanggal 09 Mei 2017 Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa. yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menolak eksepsi Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat membayar ongkos perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 2.492.550,- (dua juta empat ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah) ;



Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jepara tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya mengajukan upaya hukum banding sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Mei 2017 Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Permohonan agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Jepara tanggal 09 Mei 2017 Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa. diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat telah diberitahukan dan disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Kepada Terbanding semula Tergugat II, Kepada Terbanding III semula Tergugat III, Kepada Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara sah dan seksama masing-masing pada tanggal 07 Juni 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jepara sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mengajukan surat Memori Banding, begitu juga Para Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sehingga dapat dimaknai bahwa para pihak menyerahkan pada Putusan banding ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (INZAGE) sebagaimana relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara yang masing-masing Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa. kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 20 Juni 2017 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Kepada Terbanding semula Tergugat II, Kepada Terbanding III semula Tergugat III, Kepada Terbanding I semula Turut



Tergugat I dan Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 07 Juni 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 09 Mei 2017 Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk selanjutnya diambil alih dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 09 Mei 2017, Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Memperhatikan Ketentuan pasal 1365 KUH Perdata serta Perundangan lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 09 Mei 2017, Nomor 62/Pdt.G/2016/PN Jpa. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa, tanggal 12 September 2017 oleh kami **H. Arifin, S.H.,M.M.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis, **Dina Krisnayati, S.H.** dan **Murdiyono, S.H.,M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **13 September 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota serta dengan dibantu **Isnadi, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

Dina Krisnayati, S.H.

H. Arifin, S.H.,M.M.

t.t.d.

Murdiyono, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Isnadi, S.H.

Biaya-biaya perkara :

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

J u m l a h Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 20 Pts.No.330/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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