



**PUTUSAN**

**Nomor 531/Pdt/2018/PT SMG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**Nahrowi**, Lahir di Batang tanggal 25 Januari 1970, beralamat di Dk. Sitotok

Lor RT 008 RW 003 Desa Siwatu Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang, pekerjaan Perdagangan;

Dalam hal ini dikuasakan kepada Dianor Sutra, S.H, M.H., Ihyaul Arifin, S.H.I, Firdaus Kurniawan, S.H. dan A. Saiful Aziz, S.H.I, M.SI. kesemuanya Advokat yang beralamat di Jl. S. Hasanudin Blok Kavling RT 01 RW 05 Jenggot Wetan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Mei 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 16 Mei 2018 No.82/BK/2018/PN Pkl.

Disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**.

M e l a w a n

**1. PT. Bank BTPN Tbk Pusat di Jakarta Jl. HR. Rasuna Said Blok X-5 No. 13 Jakarta Selatan Cq PT. Bank BTPN Tbk wilayah Jawa Tengah di Semarang cq PT. Bank BTPN Tbk KCP-UMK Cabang Batang**, sekarang beralamat di Bank BTPN

Tbk, Unit Mikro Kecil cabang Pekalongan;

Dalam hal ini dikuasakan kepada Sentot Ahmadi, S.H., F.A Himawan Hari, S.H., Budi Nuryadi, S.H., M. Fachmi H, S.H., M. Guntur Paksi B, S.H., Deddy Setyawan, S.H., Meiza Fajar A, S.H., Dian Yustisia I, S.H., Mufrodah, Yustinus Rimawan, Dwi Nugroho, dan Widi Adi Kurniawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU/DIR/LTG/VI/2018 tertanggal 7 Juni 2018;

Disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**.

**2. Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Wilayah IX Semarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan** yang beralamat di Jl. Sriwijaya No. 1 Kota Pekalongan;

Halaman 1 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini dikuasakan kepada Marhaeni Rumiasih, Dwi Yantini, Rochmat Riyanto, Siti Rokhayah, Moch. Arif Wahyu L, Dian Syurainya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-651/MK.6/2018 tertanggal 22 Juni 2018;

Disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**.

Pengadilan Tinggi tersebut:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 14 Nopember 2018 Nomor 531/Pdt/2018/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;
2. Berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 26 September 2018 dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding dengan surat gugatannya tertanggal 15 Mei 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tertanggal 23 Mei 2018, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 17 bulan Juni tahun 1993 telah terjadi pernikahan antara Penggugat dengan Ismiati sesuai Kutipan Akta Nikah Nomor 132/45/VI/1993 yang tercatat pada Kantor Urusan Agama Kecamatan Blado Kabupaten Batang.
2. Bahwa selama pernikahan tersebut dibeli sebidang tanah pekarangan di Dk. Sitotok Lor RT 008 RW 003 Siwatu Wonotunggal Batang dengan luas 620 m<sup>2</sup> dan sebagian dari luas tanah tersebut diatasnya didirikan bangunan rumah serta toko sembako untuk mata pencaharian yang kemudian didaftarkan Sertifikat Hak Milik No. 404 atas nama 1). Nahrowi, 2). Ismiati (harta bersama) dengan batas-batas:  
Sebelah Timur : Jalan Raya Batang-Wonotunggal.  
Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Tusiah.  
Sebelah Barat : Tanah milik Bp. Darsian.  
Sebelah Selatan : Tanah milik Bp. Tolihin.
3. Bahwa untuk menambah modal usaha toko sembako dan membuka jenis usaha baru berupa jasa persewaan (rental mobil) mobil maka dijaminanlah Sertifikat Hak Milik No. 404 kepada pihak Tergugat

Halaman 2 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terhitung sejak 14 Februari 2014 dengan pinjaman kredit Rp.370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan masa pelunasan pinjaman (tenor) selama 48 bulan dengan kewajiban mengangsur sebesar Rp.9.830.000,- (sembilan juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) setiap bulannya atas nama Debitur Nahrowi (Penggugat).

4. Bahwa angsuran sebesar Rp.9.830.000,- (sembilan juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) setiap bulan dirasa sangat tinggi, maka untuk menurunkan jumlah besarnya angsuran, atas persetujuan Tergugat diadakan perubahan terhadap perjanjian kredit (restrukturisasi) dengan rincian angsuran setiap bulannya sebesar Rp.9.830.000,- (sembilan juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) menjadi Rp.7.425.000,- (tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan masa pelunasan pinjaman (tenor) selama 84 (delapan puluh empat) bulan.
5. Bahwa pada perjalanan usaha toko sembako yang dijalankan oleh Penggugat dan Ismiati (Istri) Penggugat mengalami kemunduran, ditambah dengan penggelapan mobil sewa oleh si penyewa membuat ekonomi Penggugat makin terpuruk yang berimbas pada keterlambatan dan kurang mampu untuk mengangsur pinjaman kepada Tergugat setiap bulannya, akan tetapi Penggugat tetap berupaya dengan segala kemampuan untuk membayarkan angsuran kepada Tergugat meski besaran angsuran yang dibayarkan tidak sesuai dengan perjanjian kontrak yang disepakati.
6. Bahwa dengan keadaan ekonomi Penggugat yang mengalami kebangkrutan usaha mengakibatkan Penggugat kehilangan sumber pendapatan, selain berdampak pada kendala dalam memenuhi kewajiban Penggugat terhadap Tergugat, juga menimbulkan permasalahan yang lain yaitu krisis kepercayaan dari rekan bisnis sehingga semakin menyeret perekonomian Penggugat dalam kategori miskin, dimana Penggugat dan keluarga Penggugat kesulitan dalam mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari.
7. Bahwa untuk mengentaskan diri Penggugat keluarga dari permasalahan ekonomi meliputi kewajiban Penggugat terhadap Tergugat hanya dapat diwujudkan dengan menjual satu-satunya aset yang dimiliki Penggugat dan Keluarga Penggugat yaitu tanah Sertifikat Hak Milik yang di atasnya berdiri bangunan permanen berupa rumah dan toko yang merupakan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo*

Halaman 3 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pasaran harga jual Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dengan taksiran harga tanah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)/ m<sup>2</sup> dan bangunan rumah toko ditaksir secara umum seharga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

8. Bahwa niat Penggugat untuk menjual objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* juga disertai oleh gencarnya upaya Tergugat menjual objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* melalui lelang yang difasilitasi oleh Turut Tergugat hingga tahun 2017 tercatat hingga 8 (delapan) kali lelang eksekusi Hak Tanggungan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan Tergugat.
9. Bahwa Sumber Daya Manusia (SDM) Tergugat dan Istri Tergugat yang hanya tamatan Sekolah Dasar sangat terbatas untuk mampu meyakinkan calon pembeli bahwa Sertifikat Hak Milik No. 404 atas nama 1). Nahrowi, 2). Ismiati dengan luas 620 m<sup>2</sup> yang terletak di Dk. Sitotok Lor RT 008 RW 003 Siwatu Wonotunggal Batang Jawa Tengah tidaklah bermasalah selain sebagai objek jaminan hutang dalam perkara *a quo*, namun gencarnya penjualan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* terlanjur mengasumsikan kepada masyarakat luas sebagai tanah bermasalah sehingga sulit untuk mendapatkan pembeli yang memahami tentang Perbankan ataupun jaminan hutang Bank.
10. Bahwa surat tertanggal 22 Maret 2018 yang dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* pada hari Rabu tanggal 11 April 2018 yang merupakan Lelang eksekusi Hak Tanggungan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* yang ke-9 (sembilan) kalinya membuat Penggugat dan Keluarga Penggugat berada dalam kecemasan tentang nasibnya mereka untuk kesekian kalinya yang akan kehilangan harta benda satu-satunya dan merupakan tempat tinggal satu-satunya untuk memenuhi prestasi Tergugat dengan menjual objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* sesuai harga likuiditas dari Tergugat dengan limit harga lelang sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) tanpa memperhatikan harga pasaran dimana objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* berada yang akan menyeret Penggugat dan keluarga dalam pemiskinan yang berkepanjangan.

Halaman 4 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

11. Bahwa upaya Penggugat untuk mempertahankan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* dengan cara melunasi sejumlah limit harga lelang sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) mulai mendapatkan jalan keluar, yaitu dengan dibantu oleh saudara Penggugat dengan meminjamkan 1 (satu) unit mobil yang atas kesepakatan Penggugat dengan saudara Penggugat bahwa mobil tersebut seharga Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan akan dikembalikan setelah Penggugat melunasi hutang kepada Tergugat dan menjual objek dalam perkara *a quo* yang kemudian pada hari Selasa tanggal 10 April 2018 jam 23.30 WIB oleh Penggugat mobil resmi dijual rugi seharga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang pada saat pengembalian kepada saudara Penggugat tetap sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah).
12. Bahwa pada hari Rabu tanggal 11 April 2018 pukul 09.40 WIB Penggugat beserta Istri, saudara dan rekan Penggugat mendatangi kantor Turut Tergugat dengan membawa uang hasil penjualan 1 (satu) unit mobil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) guna menghentikan lelang eksekusi Hak Tanggungan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* dan oleh perwakilan Tergugat disarankan untuk mendatangi kantor Tergugat dan mengutarakan maksud dari Penggugat karena wewenang membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* adalah Tergugat sebagai pemohon lelang eksekusi Hak Tanggungan objek jaminan hutang dalam perkara *a quo*.
13. Bahwa pada hari yang sama yaitu Rabu tanggal 11 April 2018 pukul 09.25 WIB Penggugat beserta istri, saudara dan juga rekan Penggugat tiba di kantor Tergugat dan segera menemui perwakilan dari Tergugat mengingat lelang eksekusi hak tanggungan jaminan hutang Penggugat akan diselenggarakan pada pukul 10.00 WIB yang bertempat di Kantor Tergugat dan ditemui oleh perwakilan dari Tergugat yang kemudian Penggugat mengutarakan itikad baik Penggugat untuk membayar sesuai nilai limit harga lelang sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) kemudian menyetor uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan diterima oleh bagian Teller di kantor Tergugat yang atas dasar kemanusiaan dari Tergugat sebagai penjual lelang maka Lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat dapat

Halaman 5 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan oleh Tergugat sesuai dengan Pasal 27 Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06.2016 yang berbunyi "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan".

14. Bahwa pada kenyataannya melalui surat pemberitahuan tertanggal 16 April 2018 yang diterima Penggugat bahwa Tergugat telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 11 April 2018 tanpa mempedulikan semua usaha dan itikad baik dari Penggugat meskipun Penggugat sebagai pemberi Hak Tanggungan telah menyetor uang sebesar Rp.100.000.00,- (seratus juta rupiah) jelas sangat merugikan diri Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan bunyi Pasal 1366 KUHPdata yang berbunyi "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya".
15. Bahwa dengan terjualnya objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* melalui lelang sebesar Rp.180.500.000,- (seratus delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang seharusnya harga di pasaran senilai Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dengan taksiran harga tanah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)/m<sup>2</sup> dan bangunan rumah toko ditaksir secara umum seharga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jelas menimbulkan kerugian yang nyata pada diri Penggugat sebesar Rp.769.500.000,- (tujuh ratus enam puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah). Perbuatan Tergugat menjual objek jaminan hutang dalam perkara *a quo* dengan harga di bawah pasaran pada umumnya merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
16. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia di kemudian hari, maka sudilah kiranya kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas barang bergerak maupun barang tidak bergerak (*Conservatoir Beslag*) milik Tergugat yang berupa Tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Progo No. 3 Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah.

Halaman 6 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah Penggugat utarakan tersebut di atas, maka dengan ini izinkanlah Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu, memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga setoran Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diterima Tergugat sebagai tahap pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat.
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap diri Penggugat dengan menjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 404 atas nama 1. Nahrowi 2. Ismiati dengan luas 620 m<sup>2</sup> yang terletak di Dk. Sitotok Lor RT 008 RW 003 Siwatu Wonotunggal Batang Jawa Tengah pada hari Rabu tanggal 11 April 2018.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.769.500.000,- (tujuh ratus enam puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat yang beralamat di Jl. Progo No. 3 Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah.
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, maupun kasasi.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau:

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Kuasa Tergugat sekarang Terbanding pada persidangan hari Senin tanggal 6 Agustus 2018 telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Kompetensi Relatif

Halaman 7 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pekalongan Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo*.

1. Bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, hal ini dikarenakan Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tanggal 14 Pebruari 2014 dengan nomor perjanjian kredit 0001829-SPK-7228-0214 beserta SKUPK dan melakukan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) tanggal 27 Nopember 2014 dengan nomor perjanjian 5002162-ADDPK-7228-1114, yakni telah menyepakati dalam perjanjian jika terdapat sengketa maka para pihak telah sepakat untuk memilih kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 angka 16 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) pada pokoknya sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat di dalam Surat Perjanjian Kredit yang tunduk dan tidak terpisahkan dengan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK):

“Kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.”

Sehingga ketentuan tersebut mengikat layaknya undang-undang/ asas *pacta sunservanda* (1338 KUH Perdata), sehingga eksepsi Tergugat telah memenuhi alasan eksepsi berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR.

“Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”

Hal ini juga ditegaskan dalam Pedoman Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Pidana Umum dan Pidana Khusus, Buku II, Edisi 2007 bab tentang kompetensi relatif yaitu:

“Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu (Pasal 118 ayat (4) HIR/Pasal 142 ayat (4) RBg)”.

Eksepsi *Pluritium Litis Concoritium* (Kekurangan/ ketidaklengkapan Pihak Tergugat/ Turut Tergugat).

2. Bahwa dalil-dalil posita Penggugat menyangkut serangkaian perbuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan obyek lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 404 luas 620 m<sup>2</sup> dahulu atas nama Narawi

Halaman 8 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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)





dan Ismiati terletak di Desa Siwatu, Kecamatan Wonotunggal, Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah yang sudah laku terjual, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: RL-116/40/2018 tanggal 11 April 2018 dengan pemenang lelang bernama Isnadi yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan, maka seharusnya Pemenang Lelang/ Pembeli/ Isnadi dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, namun ternyata tidak dimasukkan/ tidak dijadikan pihak sebagai subyek hukum. Dengan demikian sudah seharusnya Gugatan Penggugat tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk veerklaard*); sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1311K/Pdt/1983 yakni "Pengadilan tidak mungkin membatalkan jual beli antara Penggugat dan pihak ketiga tanpa mengikutkan orang ketiga itu sebagai Tergugat" (M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika Hal. 117).

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah menyangkut serangkaian perbuatan hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan objek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik dengan No. 404 yang dalam hal ini salah satu pemilik objek sengketa yang bernama Ismiyati, sebagaimana didalilkan juga dalam posita gugatan angka 2 atas nama 1). Nahrowi, 2). Ismiati (harta bersama)." Maka dalam hal ini seharusnya Ismiati ditarik dijadikan Penggugat bersama-sama atau Turut Tergugat dalam perkara *aquo*, namun ternyata tidak dimasukkan/ tidak dijadikan pihak sebagai subyek hukum. Dengan demikian sudah seharusnya Gugatan Penggugat tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*); sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1311K/Pdt/1983 yakni "Pengadilan tidak mungkin membatalkan jual beli antara Penggugat dan pihak ketiga tanpa mengikutkan orang ketiga itu sebagai Tergugat" (M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika Hal. 117).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dinyatakan secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 3 dan 4, perlu Tergugat jelaskan awal Penggugat menandatangani

Halaman 9 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/PT SMG



perjanjian kredit adalah pada tanggal 14 Pebruari 2014 dengan nomor perjanjian kredit 0001829-SPK-7228-0214 dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp.370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan jumlah angsuran per bulan Rp.9.866.667 (sembilan juta delapan ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), kemudian Tergugat telah melakukan Restrukturisasi kredit Penggugat dimana Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri melakukan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) tanggal 27 Nopember 2014 dengan nomor perjanjian 5002162-ADDPK-7228-1114 yang jumlah angsuran per bulan menjadi Rp.7.425.708,- (tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus delapan rupiah) dengan jaminan yang telah diikat hak tanggungan yakni:

Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 404 Luas 620 m<sup>2</sup> dahulu atas nama Narawi dan Ismiati yang terletak di Desa Siwatu Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah telah diikat hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01110/2014 tanggal 29 April 2014 peringkat pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten batang jo APHT 299/2014 tanggal 14 April 2014 yang dibuat oleh PPAT Doktoranda Dachmita Vitalia, Sarjana Hukum.

3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat posita angka 4 dikarenakan jumlah angsuran perbulan Penggugat setelah restrukturisasi menjadi Rp.7.425.708 (tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus delapan rupiah).
4. Bahwa terhadap dalil posita Penggugat angka 5 dan 6, yakni Penggugat tela mengakui wanprestasi kepada Tergugat dengan terlambat dan ketidakmampuan membayar angsuran, serta tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk melakukan pelunasan.
5. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat posita angka 7, dikarenakan, dalil harga jaminan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak jelas dan hanya subjektif Penggugat.
6. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat posita angka 9, dikarenakan terhadap kondisi debitur/ Penggugat yang wanprestasi, Pemegang Hak Tanggungan pertama/ Tergugat mempunyai hak menurut hukum untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

Halaman 10 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/PT SMG



Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

7. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat posita angka 10, dikarenakan justru Tergugat beritikad baik dan transparan memberitahukan adanya pelaksanaan lelang kepada Tergugat selaku debitur dan hingga pelaksanaan lelang Penggugat tidak melunasi hutang/kewajiban kepada Tergugat.
8. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 13, karena Penggugat masih wanprestasi kepada Tergugat, yakni uang yang disetorkan Penggugat tanggal 11 April 2018 sebesar Rp.100.000.000,- adalah disetorkan ke rekening Penggugat dan jumlahnya tidak sesuai dengan jumlah utang Penggugat, sehingga tidak dapat dilakukan pendebitan untuk pelunasan utang Penggugat.
9. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 14, tidak ada kesepakatan antara debitur dan Bank untuk pelunasan sejumlah Rp. 100.000.000,- kemudian dari waktu transaksi Penggugat baru menyetor uang Rp.100.000.000,- setelah lelang selesai dilaksanakan karena Penggugat, sehingga karena Penggugat masih wanprestasi kepada Tergugat dengan membayarkan tidak sesuai kewajibannya, maka proses lelang eksekusi Hak Tanggungan tetap berjalan. Selain itu faktanya Penggugat menarik kembali dana yang didalilkan tersebut.
10. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat angka 15, karena dalil Penggugat tentang nilai taksiran harga objek sengketa tidak sesuai fakta hukum, senyatanya lelang eksekusi hak tanggungan Tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 404 luas 620 m<sup>2</sup> dahulu atas nama Narawi dan Ismiati yang terletak di Desa Siwatu Kecamatan Wonotunggal Kabupaten batang Provins Jawa Tengah setelah lelang sebanyak 9 kali hanya laku terjual senilai Rp.180.500.000,- (seratus delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana pengesahannya tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 116/40/2018 tanggal 11 April 2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan. Berdasarkan Pasal 1778 KUHPerdota dan Pasal 11 serta Pasal 12 Permenkeu No.

Halaman 11 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, Penjual (Tergugat) melakukan penjualan lelang melalui KPKNL dengan permohonan tertulis beserta syarat-syarat lelang dan Ketua KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang, selama alasan-alasan diadakannya lelang eksekusi hak tanggungan dan syarat-syarat pelaksanaan lelang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka lelang dapat dilaksanakan, serta berdasarkan Buku ke II Pedoman Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus 2007 Mahkamah Agung RI 2008 halaman 100 menyebutkan suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, sehingga dalil posita Penggugat tersebut haruslah ditolak.

11. Bahwa Tergugat menolak dalil posita Para Penggugat angka 16, karena Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dilindungi hukum, dan dalil Penggugat tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum sebagaimana hal ini didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 disebutkan bahwa:

“Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan *conservatoir beslag*”.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka Tergugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksaa Perkara ini berkenan memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM PUTUSAN SELA:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Halaman 12 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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

## SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada persidangan hari Senin tanggal 6 Agustus 2018 telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat secuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat hanya menyampaikan tanggapan terhadap gugatan Penggugat yang terkait dengan tugas dan fungsi Turut Tergugat.
3. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat di dalam gugatannya sehubungan dengan dilaksanakannya lelang terhadap sebidang tanah luas 620 m<sup>2</sup> dan bangunan tersebut dalam SHM No. 404 atas nama 1. Narawi, 2. Ismiati terletak di Desa Siwatu Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang yang dijadikan agunan kredit kepada Tergugat (PT Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan).
4. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita 3 (tiga) yang mendalilkan bahwa Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap diri Penggugat dengan menjual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 404 atas nama 1. Narawi, 2. Ismiati terletak di Desa Siwatu Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang.

Dapat Turut Tergugat sampaikan:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek lelang adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh nahrowi (Penggugat) selaku debitur PT. Bank BTPN, Tbk Cabang Pekalongan atas perjanjian kredit Nomor 0001829-SPK-7228-0214 tanggal 14 Pebruari 2014.
- b. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, PT. Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan/ teguran, yang ditujukan kepada Pengugat untuk melunasi kewajibannya, yaitu Surat Peringatan I Nomor S.008.SP1/MUR-7228/III/2015 tanggal 4 Maret 2015, Surat Peringatan II Nomor S.004.SP2/MUR-7228/III/2015 tanggal 13 Maret 2015, dan Surat Peringatan III Nomor S.009.SP3/MUR-7228/III/2015 tanggal 27 Maret 2015.

Halaman 13 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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)





- c. Bahwa pada kenyataannya Sdr. Nahrowi selaku Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka PT. Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur sebagai berikut:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

- d. Bahwa hal tersebut pada huruf c di atas telah disepakati dalam akta-akta perikatan antara debitur selaku Penggugat dengan PT. Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan dan atas objek lelang tersebut telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01110/2014 tanggal 29 April 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 299/2014 tanggal 14 April 2014, oleh karenanya perikatan tersebut merupakan Undang-Undang bagi kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUH Perdata).

- e. Bahwa selanjutnya PT. Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan melalui surat No.: A.002/PEKALONGAN/0218 tanggal 19 Pebruari 2018 mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat terhadap objek lelang berupa sebidang tanah luas 620 m<sup>2</sup> dan bangunan tersbeut dalam SHM No. 404 atas nama 1. Narawi, 2. Ismiati terletak di Desa Siwatu Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang.

- f. Bahwa Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut:

“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.

- g. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut pada huruf f di atas, maka surat permohonan lelang PT. Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan kepada Turut Tergugat mengenai permohonan lelang atas objek lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



- h. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka selanjutnya Turut Tergugat memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan oleh PT. Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan.
- i. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 13 menyebutkan bahwa “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.
5. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil tersebut di atas, menunjukkan sekaligus membuktikan dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
6. Bahwa Turut Tergugat tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Jadi dengan demikian lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Maka berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).
- Menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut tergugat pada tanggal 11 April 2018 sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau: apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah menjatuhkan putusan pada tanggal 26 September 2018 Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima eksepsi dari Tergugat.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tersebut.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.246.000,- (satu juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Telah membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 23/Pdt/2018/PN Pkl yang dibuat oleh Dwi Retno Widowati, Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, yang menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 26 September 2018 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak Terbanding semula Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 9 Oktober 2018;

Telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) banding masing-masing:

- Kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 16 Oktober 2018;
- Kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 16 Oktober 2018;
- Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 16 Oktober 2018;

bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, kepada mereka telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 26 September 2018 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat masih dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi

Halaman 16 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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

persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak dapat diketahui apa alasan atau keberatannya dalam permohonan bandingnya tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 26 September 2018 beserta berkas perkaranya maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan akan memberikan pertimbangan sendiri seperti tertuang dalam uraian di bawah ini;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya ada 2 (dua) hal pokok eksepsi:

1. Eksepsi mengenai kompetensi relative yaitu bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dan dalam kesepakatan tersebut telah memilih Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyelesaikan permasalahan Hukum diantara mereka ;
2. Gugatan yang diajukan kurang pihak karena tidak melibatkan pembeli lelang atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 404 dan juga tidak melibatkan pemilik yang lain yaitu Ismiati sedangkan yang menggugat hanya Nahrowi;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan telah menjatuhkan Putusan dengan mengabulkan eksepsi tentang Kompetensi Relatif dengan alasan telah dipilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang untuk mengadili perkara *aquo*;

Menimbang dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Pasal 11 angka 16 disebutkan ***"kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.....dst"***

Halaman 17 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya melihat ketentuan umum pemberian fasilitas kredit saja tanpa menunggu dimunculkannya bukti adanya Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit untuk dapat memastikan dan dapat diketahui apakah dalam Perjanjian Kredit tersebut ditentukan adanya kedudukan hukum yang dipilih sehingga putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tersebut masih *premature* dan harus dibatalkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan eksepsi tentang gugatan kurang pihak;

Menimbang bahwa dalam gugatan Penggugat didalilkan bahwa tanah yang telah di lelang berdasarkan eksekusi Hak Tanggungan adalah sebidang tanah luas 620 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 404 atas nama Nahrowi dan Ismiati;

Menimbang bahwa oleh karena tanah yang menjadi obyek lelang adalah tanah dengan asertifikat Hak Milik Nomor 404 atas nama Nahrowi dan Ismiati maka dengan mempermasalahkan adanya lelang atas tanah tersebut sudah seharusnya semua pemilik tanah haruslah dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini sedangkan dalam surat gugatannya Penggugat tidak mencantumkan nama Ismiati sebagai pihak demikian juga tidak terlihat adanya kalimat yang menyatakan Penggugat bertindak untuk diri sendiri sekaligus kuasa dari Ismiati;

Menimbang bahwa dengan demikian jelaslah bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena yang mempunyai kewenangan mempermasalahkan adanya pelelangan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 404 adalah semua pemilik yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 404 yaitu Nahrowi dan Ismiati;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas maka eksepsi tentang gugatan kurang pihak dapat dikabulkan dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas maka sudah selayaknya putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 26 September 2018 dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan seperti di bawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding/ Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Halaman 18 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, selain pada pasal 188 s/d 194 HIR, juga pada Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/ Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 26 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding/ Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu tanggal 27 Februari 2019, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan susunan **Dwi Prasetyanto, S.H.** sebagai Hakim Ketua **Sutjahjo Padmo Wasono, S.H., M.H.** dan **Januarso Rahardjo, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin, tanggal 4 Maret 2018** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **Kusharjono, S.H.** Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

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

Dwi Prasetyanto, S.H.

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

Panitera Pengganti,

Kusharjono, S.H.

Halaman 19 Putusan Nomor 531/Pdt/2018/PT SMG



**Biaya-biaya perkara :**

- Materai Putusan.....: Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 5.000,00
- Pemberkasan.....: Rp139.000,00

J u m l a h ....: Rp150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah).