



**P U T U S A N**

**Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Dian Furkon Setyawan**, bertempat tinggal di Desa Kalikondang, RT. 004/RW. 003, Kec. Demak, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Demak.**, bertempat tinggal di Jl. Sultan Fatah No. 676 Demak, Kab. Demak, Provinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Dewandono, Dini Wulandari, Fajar Kurniawan, Muhammad Nur Huda, Ainistiqomah, Sri Susi Susanti, Henry August Haposan Nadeak, Reza Novananda, Andie Yan Setiawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B/ KC-VIII/ADK/02/2022 pada bulan Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 10 Maret 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Sdr. Choirul Umam**, bertempat tinggal di Desa Pidodo, RT. 002/RW. 001, Kec. Karang Tengah, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. Kementerian Keuangan R.I., Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kanwil Jawa Tengah Dan D.I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Semarang II, Jl. Imam Bonjol No. 1 D, Semarang Utara, Kota Semarang, Prov. Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Partolo, Agus Kurniawan, Immanent Jati, Nurul Fatmawati, Esti Afirini, Gede Sindu Putra Wijaksana, Indah Winarni, Ely Sri Mardiyani, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-105/MK.6/KN.8/2022. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk



**4. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional**

**Kantor Kabupaten Demak**, berkedudukan di Jl. Bhayangkara Baru No.1 Bogorame, Bintoro, Kec. Demak, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

**5. H. Kusno**, bertempat tinggal di Dukuh Prigi, RT.03/ RW.05, Desa Kalikondang, Kecamatan Demak, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 3 Februari 2022 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Penggugat merupakan Debitur/ Nasabah dari Tergugat I pada kurang lebih tanggal 22 Oktober 2012 mendapat fasilitas kredit dalam bentuk modal kerja/usaha dagang beras, dengan plafon kredit sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), dengan menjaminkan sebidang objek tanah pertanian beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya milik orang tua Penggugat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 221/Kalikondang, seluas  $\pm$  1.993 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Kasmini, yang terletak di Desa Kalikondang, Kec. Demak, Kab. Demak, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Tanah Milik Sdr. Slamet;
  - Timur : Saluran Air;
  - Selatan : Saluran Air;
  - Barat : Tanah Milik Sdr. Aslor/Kusno;
2. Bahwa atas pemberian kredit dari Tergugat I tersebut belum selesai jatuh tempo, kemudian pada sekitar tanggal 6 Maret 2015 Tergugat I memberikan tambahan kredit kepada Penggugat sebesar Rp.225.000.000.00,- (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), dengan total keseluruhan sebesar kurang lebih Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
3. Selanjutnya atas tambahan kredit di atas, kemudian Penggugat disuruh oleh Tergugat I untuk memberikan dan/atau menambah jaminan sertifikat. Kemudian Penggugat menyerahkan sebidang objek tanah pekarangan

*Halaman 2 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 547/Gabungan, seluas  $\pm 1.080 \text{ m}^2$ , tercatat atas nama Dian Furkon Setyawan (Penggugat), yang terletak di Desa Gabungan, Kec. Tanon, Kab. Sragen, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan;
- Timur : Tanah Milik Sdr. Kartosentono;
- Selatan : Tanah Milik Sdr. Arpani;
- Barat : Jalan;

4. Bahwa sekitar awal November 2019 terhadap jaminan sertifikat sebagaimana uraian Posita nomor: 1 saat ini telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan saat ini telah dibeli melalui lelang oleh Tergugat II dengan harga sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan telah dilakukan balik nama menjadi Tergugat II melalui Turut Tergugat II. Terkait dengan proses lelang objek tanah tersebut Penggugat tidak pernah diberi tahu oleh Tergugat I baik secara tertulis maupun secara lisan;
5. Bahwa sebelum lelang tersebut dilakukan dahulu Penggugat pernah menemui Tergugat I dikantornya dengan maksud untuk membicarakan terkait jaminan tanah sebagaimana posita nomor 1, kemudian Penggugat ditemui oleh salah satu karyawan dari Tergugat I yang bernama RIZA FAHMI, dari pertemuan tersebut Penggugat meminta solusi agar Sertifikat tersebut tidak dilakukan pelelangan, kemudian Penggugat disuruh menyiapkan uang sebesar Rp.150.000.000.00,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk mengambil Sertifikat dimaksud. Kemudian dilain waktu Penggugat beserta saudaranya datang ke kantor milik Tergugat I dengan membawa uang tunai sebagaimana yang diminta oleh Sdr. RIZA FAHMI, akan tetapi pada faktanya Penggugat justru dipermainkan dan/atau dibuat bingung oleh Tergugat dan saat ini Objek Sengketa telah laku dalam pelelangan dengan harga dibawah pasaran;
6. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2021 dalam hal ini Penggugat telah mengambil satu jaminan kredit di kantor Tergugat I dengan penebusan sebesar Rp.135.000.000,00 (Seratus Tiga Puluh lima Juta Rupiah) sebagaimana uraian posita nomor 3 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 547/Gabungan, seluas  $\pm 1.080 \text{ m}^2$ , tercatat atas nama Dian Furkon Setyawan (Penggugat), yang terletak di Desa Gabungan, Kec. Tanon, Kab. Sragen, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Jalan;
- Timur : Tanah Milik Sdr. Kartosentono;
- Selatan: Tanah Milik Sdr. Arpani;
- Barat : Jalan;

7. Bahwa selama ini Penggugat masih mempunyai satu jaminan sertifikat yang belum diambil di kantor Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 221/Kalikondang, seluas  $\pm 1.993 \text{ m}^2$ , tercatat atas nama Kasmini, yang terletak di Desa Kalikondang, Kec. Demak, Kab. Demak, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik Sdr. Slamet;
- Timur : Saluran Air;
- Selatan : Saluran Air;
- Barat : Tanah Milik Sdr. Aslor/ Kusno;

Untuk selanjutnya di sebut **OBYEK SENGKETA**.

8. Bahwa terhadap Objek Sengketa saat ini masih dalam Penguasaan Penggugat untuk ditanami padi. Akan tetapi pada awal Januari 2022 Tergugat II melakukan eksekusi atas Objek Sengketa secara dibawah tangan melalui Turut Tergugat III tanpa mengajukan Permohonan Eksekusi secara resmi melalui Pengadilan. (*Vide SEMA NO. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. PENGOSONGAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN*);

9. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh karyawan Tergugat I yaitu Sdr. RIZA FAHMI dan Tergugat II serta Turut Tergugat III kepada Penggugat tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai Keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena Lelang yang dilakukan oleh pihak Turut Tergugat I berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas serta pihak Turut Tergugat I menentukan limitasi atas harga Objek Sengketa tersebut hanya berdasarkan pada nilai hutang Penggugat tanpa mempertimbangkan harga kepatasan dan keadilan sesuai dengan NJOP saat ini, **terlebih saat ini Tergugat II melakukan eksekusi atas Objek Sengketa secara dibawah tangan melalui Turut Tergugat III tanpa mengajukan Permohonan Eksekusi secara resmi melalui Pengadilan**. Atas kejadian tersebut menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 4 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk

#### 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

10. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:
  - 1) Kerugian Materiil;  
Kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat terkait rusaknya beberapa tanaman dan upah tenaga untuk menanam padi kembali sekitar Rp.20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah);
  - 2) Kerugian Immateriil;  
Kerugian yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara berupa rasa malu dilingkungan masyarakat dan hilangnya kepercayaan Para Penggugat jika taksir sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah);Apabila dijumlahkan kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.020.000.000,00 (Satu Milyar Dua Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
12. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat II untuk mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa tersebut.
13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat harus dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah), bilamana lalai untuk menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);
14. Bahwa dimasukkannya Para Turut Tergugat dalam perkara *a-quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;
16. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, dan Kasasi, serta Upaya Hukum lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh karyawan Tergugat I yang bernama Sdr. RIZA FAHMI yang telah mempermainkan dan melakukan lelang atas Objek Sengketa serta perbuatan Tergugat II yang akan melakukan eksekusi atas Objek Sengketa dibawah tangan tanpa melalui Permohonan Eksekusi secara resmi melalui Pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas Slip/kwitansi Pembayaran atas pelunasan Penggugat kepada Tergugat tanggal 16 Februari 2021;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp.1.020.000.000,00 (Satu Milyar Dua Puluh Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil;  
Kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat terkait rusaknya beberapa tanaman dan upah tenaga untuk menanam padi kembali sekitar Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah);
  - b. Kerugian Immateriil;  
Kerugian yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara berupa rasa malu dilingkungan masyarakat dan hilangnya kepercayaan Para Penggugat jika taksir sebesar Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Sengketa;

Halaman 6 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk



6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

**SUBSIDAIR :**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan (e-Summons) yang dibuat oleh Vina Amalia Virgonita, Jurusita pada Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 21 Februari 2022, dan tanggal 25 Februari 2022 yang dibacakan di persidangan, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat I hadir menghadap di persidangan didampingi oleh kuasanya masing-masing. Begitu pula untuk Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III juga tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan yang dibuat oleh Vina Amalia Virgonita, Jurusita pada Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 9 Februari 2022, dan tanggal 2 Maret 2022 yang dibacakan di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ternyata bahwa tidak datangnya Penggugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat yang terdaftar dalam Register Perkara Perdata Pengadilan Negeri Demak Nomor 10/Pdt.G/2022/PN.Dmk gugur ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.372.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Kamis, tanggal 10 Maret 2022, oleh kami, Obaja David J.H. Sitorus, S.H., sebagai Hakim Ketua, Misna Febriny, S.H., M.H. dan Muhammad Deny Firdaus, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk tanggal 10 Maret 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mochtar Dwi Hidayanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Demak, Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I, dan tidak dihadiri oleh Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Misna Febriny, S.H., M.H.

Obaja David J.H Sitorus, S.H.

Muhammad Deny Firdaus, S.H.

Panitera Pengganti,

Mochtar Dwi Hidayanto, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp.10.000,00;
3. Pendaftaran .....	:	Rp.30.000,00;
4. Leges .....	:	Rp.10.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp.1.237.000,00;
6. Biaya ATK .....	:	Rp.75.000,00;
Jumlah .....	:	Rp.1.372.000,00;

( satu juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah )

Halaman 8 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Dmk