



PUTUSAN
NOMOR 392/PDT/2020/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 :

HM JAYADI, S.Ag., M.H., bertempat tinggal di Desa Gulang Rt.02/Rw.06, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

1. **KUSMANTO**, bertempat tinggal di Desa Jepang Rt.04/Rw.03, Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **MOH DIMYADI**, bertempat tinggal di Desa Kaliputu Rt.06/Rw.01, Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **PT BANK DANAMON** Cabang Kudus, berkedudukan di Ruko Ahmad Yani, Jalan Ahmad Yani No. 77 Kudus Cq. Bank Unit Danamon Kalirejo Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus, yang diwakili oleh Dadi Budiana dan Herry Hykmanto selaku Direktur PT Bank Danamon Indonesia Tbk, berkedudukan di Menara Bank Danamon, Jalan H.R. Rasuna Said Blok C No. 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX. Indarko Kunto, Erik J Sagala, Irawantoko, Dina Martina Nainggolan, Raihan Adhitama, Senoaji, Deri Jakkop Aritonang, Matheos HR, Imam Wakhyudi, dan Agus Priyanto, yang semuanya adalah Karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SK-HKM-008 tanggal 8 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 21 Januari



2020 No. 14 SK/2020/PN Kds selanjutnya disebut sebagai
Terbanding III semula **Tergugat III**;

4. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kudus, berkedudukan di Komplek Perkantoran Mejobo, Jalan Mejobo, Mlati Kidul, Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sonny Djoko Marlijanto, S.H., M.Kn, Plh. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Dedy Priyono, S.Si, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik & Perkara Pertanahan dan Bambang Widoyoko, S.E, Analis Pengendalian dan Pengelolaan Pertanahan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 201/Skua-33.19.MP.02.02.04/XII/2019 tanggal 30 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 7 Januari 2020 No. 03 SK/2019/PN Kds, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 31 Agustus 2020, Nomor 392/PDT/2020/PT SMG, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 30 Juni 2020, Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kds;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 9 Desember 2019 dalam Register Nomor: 60/Pdt.G/2019/PN Kds, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I pada sekitar awal Tahun 2015 terjadi jual beli Kepada Saudara Jayadi dengan Kusmanto dengan uang sebesar Rp. 200.000.000 dan baru dibayar Rp. 175.000.000,- sedangkan kekurangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 25.000.000 dibayar, apabila sertifikat keluar dari Bank Danamon Kudus atau yang menguasai, yang sertifikat tersebut dijaminan di Bank Danamon dengan rincian data sertifikat dibawah ini :

- 1.1 Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam sertifikat HM No. 04194, luas 639 m², atas nama DAIMAH terletak di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus.
2. Bahwa Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam, sertifikat HM No. 04194, luas 639 m², atas nama DAIMAH terletak di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, Bahwa Penggugat merasa keberatan atas dilelangnya tanah dan rumah yang di pergunakan untuk jaminan Saudara Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat memberikan atau mengembalikan uang Penggugat dan tidak dapat memenuhi perjanjiannya kepada Penggugat.
4. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I mengembalikan jaminan sertifikat kepada Penggugat dan menganggap Tergugat melalaikan kewajibannya, maka Tergugat melakukan lelang terhadap barang jaminan tersebut diatas.
5. Bahwa Tergugat II (Moh Dimyadi) alamat Desa Kaliputu Rt. 06 Rw. 01 Kecamatan Kota Kabupaten Kudus tidak punya hak karena cacat hukum dalam pemenang lelang adalah rekayasa.
6. Bahwa nilai limit atau patokan harga terendah yang ditentukan oleh pemenang lelang adalah tidak berdasarkan Undan – Undang NKRI.
7. Bahwa pada pelaksanaan lelang tersebut diatas tidak didapati adanya pemenang lelang, dan obyek lelang sampai sekarang masih ditempati dan dikuasai oleh keluarga Kusmanto CS (Tergugat I).
8. Bahwa Tergugat II bermaksud melakukan tindakan apapun adalah salah dan keliru dan termasuk berbuat melawan hukum.
9. Bahwa Tergugat III (Bank Danamon) adalah salah, dan karena kurang hati – hati dalam tindakan apapun belum berkekuatan hukum dan patut dibatalkan.
10. Bahwa Tergugat II patut di duga dalam menentukan nilai limit Tergugat II (tidak manusiawi karena harga dinilai sangat rendah) dan Penggugat siap membeli dengan harga Rp. 200.000.000 secara cash, serta tidak menggunakan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir / tim penaksir sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam

Halaman 3 Putusan Nomor 392/PDT/2020/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

pasal 36 (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 :

Pasal 36

(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 Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Tergugat sebagai Penjual kuasa Undang – Undang atau kreditur bank telah lalai dan tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan Nilai Limit berdasarkan pendekatan penilaian pasar yang dapat dipertanggungjawabkan.

11. Bahwa Turut Tergugat BPN Kabupaten Kudus membatalkan balik nama sertifikat dari DAIMAH ke MOH DIMYADI Desa Kaliputu Rt. 06 Rw. 01 Kecamatan Kota Kabupaten Kudus karena cacat hukum dan penuh rekayasa, maka Tergugat II bisa dikatakan merampas hak orang lain dan seharusnya berkoordinasi dengan Penggugat dan sama – sama mempunyai hak karena Penggugat juga membeli secara sah.

12. Bahwa tindakan Para Tergugat II dalam pelaksanaan lelang (mengosongkan) sebagaimana telah dikemukakan di atas yang mana secara Hak dapat merugikan orang lain. Karena itu perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dan diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara.

13. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak – hak Penggugat dari perbuatan Para tergugat melaksanakan tindakan apapun termasuk mengosongkan rumah serta guna menghindari kerugian yang bakal menimpa Penggugat, Kiranya berkenan untuk membuat putusan provisional.

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah di kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PROVISI:

Halaman 4 Putusan Nomor 392/PDT/2020/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)



1. Menyatakan bahwa kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya tersebut dalam sertifikat HM 04194/ Desa Jepang Rt. 04 Rw. 03 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, dalam keadaan "Status Quo" oleh karenanya Para Tergugat tidak di perbolehkan melakukan Perbuatan Hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Menyatakan dan mewajibkan kepada pemegang HM 04194/ Desa Jepang Rt. 04 Rw. 03 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum.

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini
3. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH)
4. Menghukum Para Tergugat I, II, dan III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequa Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan Jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

1. Betul bahwa kekurangan saya serahkan kepada Tergugat II yaitu MOH DIMYADI yang beralamat Desa Kaliputu Rt. 06 Rw. 01 Kecamatan Kota Bakupaten Kudus;
2. Bahwa prosedur pelelangan yang dilakukan tidak manusiawi dan tidak adil karena Penggugat masih merasa sebagian memiliki;
3. Bahwa Bank Danamon kurang hati-hati karena menyalahi prosedur dan saya serahkan kepada Penggugat, karena faktanya sengaja tidak memberi komunikasi;
4. Bahwa pelelangan yang dilakukan Bank Danamon salah tanpa sepengetahuan penjamin (Keluarga Daimah);
5. Bahwa mohon keadilan Bapak Ketua Majelis dengan membatalkan lelang yang dilakukan oleh Pemenang lelang dan dikembalikan pemilik semula (Daimah);



6. Bahwa Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Bank Danamon kemudian di lelang adalah salah dan keliru karena Tergugat Kusmanto masih ada itikad Bayar sampai sekarangpun sanggup bayar;
7. Bahwa pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Moh Dimyadi adalah penuh rekayasa;
8. Bahwa Tergugat II MOH DIMYADI untuk memberikan kompensasi kepada Penggugat karena Penggugat masih merasa memiliki sebagian hak;
9. Bahwa Tergugat I (Kusmanto) untuk bernegosiasi dengan Penggugat, karena Penggugat merasa memiliki hak;
10. Bahwa Pemenang lelang mohon di batalkan karena tidak ada persetujuan dari Penggugat;
11. Bahwa patut di duga bahwa pihak Bank Danamon dan Pemenang lelang tidak ada kompromi dan melanggar peraturan menteri keuangan republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013;
12. Bahwa mohon Bapak Ketua Majelis dan mohon keadilan karena melanggar peraturan pemerintahan pasal 36 ayat (satu) huruf A adalah pihak yang penilaian dan penafsiran tidak sesuai;
13. Bahwa BPN Kudus segera membatalkan dan memblokir;
14. Bahwa perbuatan Tergugat dan untuk mengosongkan rumah adalah salah;
15. Bahwa mohon Majelis Rumah tanah yang dahulu atas nama Daimah HM. 04194 Luas \pm 639 m² dijadikan status quo.

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR.

Bahwa para Penggugat telah medalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat I yakni: "KUSMANTO BIN SUKAT telah melakukan jual beli sebidang tanah. Pada saat waktu yang di dalilkan oleh penggugat. obyek tanah yang didalilkan bukan atas nama tergugat I, maka tergugat I tidak bisa menandatangani AJB. Bukti kepemilikan yaitu Sertifikat ada pada wilayah kerja tergugat II.

Bahwa walaupun subjek Tergugat I adalah wanprestasi terhadap penggugat. Obyek SHM no 1497 adalah berkekuatan hukum tetap ada pada tergugat II, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus error in persona, karena tidak terdapat hubungan hukum



antara Tergugat II dengan Penggugat terkait dengan akta jual beli sebidang tanah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya.

Bahwa secara faktual dan formal, akta jual beli (AJB) sebidang tanah Penggugat dalilkan adalah tidak dibuat oleh Notaris. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat II adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

2. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Kudus dibawah Register perkara nomor. No. 60/Pdt.G/2019/PN.Kds pada tanggal 9 Desember 2019, dengan objek sengketa pinjam meminjam uang dengan jaminan sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, yang tanpa Akta Jual Beli (AJB) dan tidak dibuat oleh Notaris/PPAT.

Kalaulah dalam pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertifikat sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, AJB-nya di buat oleh TERGUGAT I, maka wajar bila Tergugat I dijadikan sebagai Tergugat oleh Penggugat. NAMUN sebagaimana didalilkan Penggugat sendiri, bahwa AJB sebidang tanah antara Penggugat sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo tidak dibuat oleh Notaris/PPAT, maka ini sekaligus gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah gugatan salah alamat. Dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya juga telah mendalilkan seolah-olah AJB telah dibuat antara Tergugat I bersama dengan penggugat. Dalam hal ini, jelas bahwa Tergugat I tidak membuat AJB dngan penggugat dihadapan notaris.

Bahwa dengan demikian, karena AJB tidak ada yang didalilkan Penggugat terhadap tergugat I. karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah gugatan yang keliru dan salah alamat. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

3. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA.

Bahwa gugatan Penggugat telah secara keliru ditujukan Tergugat II karena: Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

- Pada, Penggugat mendalilkan, "Bahwa seolah-olah telah terjadi jual beli."

Bahwa dalil Penggugat ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana Penggugat sudah dinyatakan sendiri bahwa tidak membuat AJB dihadapan notaris.. Dengan demikian, pasti adanya, bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II. namun hal itu adalah



berawal dari perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I, ini sekaligus Gugatan *Premature* atau terlalu dini, seharusnya melalui putusan pengadilan pidana setidaknya lab forensic terlebih dahulu. sedangkan perjanjian tersebut, Tergugat II tidak tahu menahu soal perjanjian pinjam meminjam dimaksud. Dasar jual beli tanpa AJB tersebut yang dibuat oleh Tergugat I dengan penggugat. Dengan faktanya bahwa Penggugat dan tergugat I bekerja Bersama sama melawan tergugat II.

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan pinjam meminjam dan jual beli obyek SHM 1497, hal itu tidak sesuai menurut ketentuan undang-undang, bahwa Tergugat I tidak berwenang membuat AJB antara Penggugat dengan Tergugat I, karena objek AJB berada diwilayah kerja Tergugat II.

- dst

Bahwa berdasarkan dalil-dalil para Penggugat tersebut di atas, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat, terhadap diri Tergugat II sebagai pribadi yang nyata-nyata bukan pembuat AJB, dalam permasalahan Penggugat dengan Tergugat I. Dalam hal ini jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak ada hubungannya dengan Tergugat II. - dst...

4. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat II yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. dst....

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan, MAKA gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaand*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang TERGUGAT II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:



1. TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat II; -----
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaikan Tergugat II dengan perjalanan pinjam meminjan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya (semuanya NAMPAK dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ada juga absurd). Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan. Tetapi faktanya, penggugat dan tergugat I adalah bekerja sama dalam mendalilkan gugatan tersebut, itu sebabnya tidak berani melalui putusan pidana karena takut dipidana penjara. Mengenai obyek seluruhnya sudah pernah diuji pada Pengadilan Negeri Kudus dalam perkara No: 12/Pdt.eks/2014/PN.Kds dan 49/PDT.G/2014/PN Kds, telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung 1096K/PDT/2016. dimana obyek adalah hak milik Tergugat II.
4. dst.....
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Pengugat tidaklah perlu Tergugat II tanggap selain mengada-ada juga pengulangan dalil-dalil sebelumnya dan dalil-dalil tersebut adalah tidak benar. sesuai dengan ketetapan Pengadilan Negeri kudus dalam eksekusi tertanggal 5 desember 2019 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak.
6. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti, dan sebaliknya merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Penggugat sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan Pengugat seluruhnya karena mengada-ada, serta pengulangan kembali
7. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.323/K/Sip/1968 dinyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum ;



8. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974 dinyatakan Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka TERGUGAT II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

-- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

-- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT II atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

-- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

A. Tentang Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alas hak yang penuh/cukup "*Persona Standi Non Judicio*"

1. Bahwa Penggugat secara hukum TIDAK mempunyai kewenangan untuk mendalilkan dan memohon secara hukum sebagaimana dalam Posita gugatannya pada angka (5), (6), (7), (9) dan (10) serta Petitum angka (2) dan (5), yang intinya keberatan atas akan dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa yang tercatat atas nama Sdri. DAIMAH, karena senyatanya Penggugat secara hukum adalah BUKAN sebagai pihak yang tercatat dalam Objek Sengketa maupun Perjanjian Kredit antara Tergugat I selaku Debitur dan Tergugat III selaku Kreditur;



2. Bahwa karena Penggugat dalam perkara a quo secara hukum tidak mempunyai alas hak penuh untuk mengajukan gugatan a quo mengingat Objek Sengketa dimaksud senyatanya adalah tercatat atas nama Sdri. DAIMAH, yang mana karena Sdri. DAIMAH selaku pihak yang berhak sebagai pemilik atas Objek Sengketa tidak berkeberatan atas akan dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa sehingga karenanya secara hukum Sdri. DAIMAH haruslah dianggap membenarkan dan atau menyetujui akan dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan Objek Sengketa guna menjamin pelunasan kewajiban hutang Tergugat I selaku Debitur kepada Tergugat III yang senyatanya telah wanprestasi;

3. Bahwa didalam hukum setiap tuntutan hukum in casu gugatan yang diajukan Penggugat harus didasarkan pada kepentingan hukum yang penuh dan atau cukup sebagai syarat utama untuk diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa "point d'interest, point d'action" oleh karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik Objek Sengketa maupun orang yang terkait dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat III, maka Penggugat secara hukum tidak dibenarkan dan tidak diberikan alas hak yang penuh dan atau cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

4. Oleh karena Penggugat bukan merupakan pihak yang ada sangkut pautnya dengan Perjanjian Kredit maupun Objek Sengketa sehingga menjadi wajar dan sepantasnya apabila Tergugat III bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

B. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak "*Plurium litis consortium*".

1. Bahwa terang dan senyatanya gugatan a quo bermula diajukan karena dilaksanakannya permohonan eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa oleh Tergugat III kepada KPKNL Semarang sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum sehubungan MACETNYA KREDIT Tergugat I pada Tergugat III ;

2. Bahwa karena atas Objek Sengketa pada waktu itu telah dibebani hak tanggungan maka terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat III sebagai Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Tergugat I selaku



Debitur dengan persetujuan Sdri. DAIMAH selaku Penjamin dengan jaminan Objek Sengketa sehingga karenanya secara hukum Tergugat III harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya ;

3. Bahwa senyatanya karena Tergugat I telah lalai dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat III maka adalah sah dan dibenarkan secara hukum jika atas Objek Sengketa sebagai agunan kredit diajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui perantaraan KPKNL Semarang dalam hal mana karena persyaratan formil dan administrative untuk dapat dilaksanakan lelang telah terpenuhi maka dilaksanakanlah Lelang Objek Sengketa pada Kamis tanggal 25 September 2014 sebagaimana Akta Risalah Lelang Nomor 1497/2014 dengan pemenang lelangnya Tergugat II ;

4. Bahwa Penggugat dalam pengajuan gugatan *a quo* seharusnya mengikutsertakan dan atau menempatkan pihak lainnya dalam perkara *a quo* yaitu KPKNL Kanwil Semarang selaku Instansi Pemerintah yang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa;

5. Bahwa kegiatan penandatanganan perjanjian kredit berikut perubahan daripadanya, pengikatan jaminan dan atau dokumen terkait lainnya sehubungan hutang Tergugat I kepada Tergugat III termasuk lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa adalah merupakan suatu rentetan perbuatan hukum yang saling berkait dan tidak terpisahkan karenanya semua pihak yang terlibat dan berperan serta atas kegiatan pelaksanaan penandatanganan Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya haruslah diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;

6. Bahwa karena Penggugat tidak mengikutsertakan KPKNL Kanwil Semarang sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka gugatan *a quo* secara formil adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo* adalah tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak "*Plurium litis consortium*" sehingga menjadi wajar dan sepantasnya apabila Tergugat III bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Demikian jawaban Tergugat III untuk Eksepsi, namun apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain atau jika Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa perkara *a quo* tidak berkenan maka perkenanlah kiranya kini Tergugat III akan menyampaikan jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan dan ataupun permohonan-permohonannya, untuk pokok perkara yaitu sebagai berikut ;

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa Tergugat III mohon atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat III menolak tegas dalil-dalil Penggugat pada posita butir (1) dan (2) yang seolah-olah intinya dijadikan sebagai dasar bagi Penggugat untuk dapat berperkara dalam perkara *a quo* yang terhadapnya telah dibantah dan ditolak tegas oleh Tergugat III sebagaimana Eksepsinya, jika Penggugat tidak mempunyai kewenangan/ alas hak yang sah dalam perkara *a quo* "*Persona Non Standi Judicio*";
4. Bahwa terlebih dahulu Tergugat III terangkan mengenai kronologi perkara *a quo*, merupakan fakta hukum bahwasanya terdapat hubungan hukum keperdataan antara Tergugat I dengan Tergugat III (*Vide* Pasal 1320 KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata), dimana Tergugat I selaku Debitur dan Tergugat III selaku Kreditur telah menyepakati Perjanjian Kredit Nomor : 024/PK-PRK/3747/0808 tanggal 20 Agustus 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 024/PPRK/3747/0809 tanggal 20 Agustus 2009 dan Perjanjian Kredit No. 00119/PPPK/03747/0810 tanggal 20 Agustus 2010, Tergugat I dengan sepengetahuan dan persetujuan Sdri Daimah selaku Penjamin telah menerima fasilitas/pinjaman kredit dari Tergugat III dengan plafond sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
Bahwa dengan disepakati dan disetujuinya Perjanjian Kredit berikut perubahan dan perpanjangan perjanjian kredit, maka secara dan demi hukum Tergugat I selaku Debitur berkewajiban untuk membayar seluruh

Halaman 13 Putusan Nomor 392/PDT/2020/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

kewajiban hutang dengan semestinya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit berikut perubahan dan perpanjangan perjanjian kredit yang telah ditanda tangannya.

5. Bahwa untuk menjamin pelunasan seluruh kredit Tergugat I kepada Tergugat III sebagaimana Perjanjian Kredit berikut perubahan dan perpanjangannya, maka Tergugat I dengan sepengetahuan dan persetujuan Sdri. Daimah selaku Penjamin telah menyerahkan jaminan/agunan, sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04194/Jepang, yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah, yang tercatat/terdaftar atas nama DAIMAH yang terhadapnya telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2045/2008 Tanggal 05 September 2008 jo. APHT No. 1171/2008 Tanggal 20 Agustus 2008 dan Hak Tanggungan Peringkat II berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2258/2010 Tanggal 08 September 2010 jo. APHT No. 1704/2010 Tanggal 27 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Soegianto, SH., M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Kudus sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena atas Obyek Sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat III sebagai Kreditur beritikad baik yang harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya.

6. Bahwa karena Tergugat I telah menyetujui Perjanjian Kredit berikut perpanjangan dan perubahannya yang telah dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat III maka 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;

7. Bahwa sejak bulan Januari 2011 Tergugat I telah menunggak pembayaran hutangnya bahkan telah berhenti melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya, yang mana terhadapnya Tergugat I telah berulang kali diingatkan adanya tunggakan kewajiban pembayaran hutang baik pada saat melakukan kunjungan debitur maupun dengan melakukan peneguran

Halaman 14 Putusan Nomor 392/PDT/2020/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)

Halaman 14



melalui surat peringatan secara patut dan layak secara hukum sebagai berikut :

- Surat Peringatan I Nomor. 001/SPI/DSP-3747/0111 tertanggal 27 Januari 2011
- Surat Peringatan II Nomor. SP II/140411/DSP-UNDAAN/3747 tertanggal 14 April 2011
- Surat Peringatan III Nomor. 0015/DSP-3747/0611 tertanggal 07 Juli 2011

8. Bahwa senyatanya dan tidak terbantahkan oleh Penggugat dan Tergugat I bahwa Tergugat I selaku Debitur telah menunggak pembayaran hutangnya bahkan telah berhenti melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya, yang mana terhadapnya Tergugat I telah berulang kali diingatkan adanya tunggakan kewajiban pembayaran hutang baik pada saat melakukan kunjungan debitur maupun dengan melakukan peneguran dan pemberian peringatan secara patut dan layak secara hukum hal tersebut dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I sebagai bentuk pemberian Informasi mengenai kewajiban yang harus diselesaikan oleh Tergugat I;

Walaupun Tergugat I telah diberikan peringatan, namun Tergugat I masih tetap melalaikan kewajibannya dan tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat III sebagaimana dalam Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya.

Bahwa berdasarkan fakta hukum berupa Peringatan yang telah disampaikan secara patut dan sah kepada Tergugat I, maka terbukti senyatanya Tergugat I secara hukum telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya, hal mana telah berkesesuaian dengan 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".

Jo. ketentuan Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPERdata ditegaskan jika Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang dimaksud dengan wanprestasi/ cedera janji:

- Lalai memenuhi perjanjian, atau ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- Tidak berbuat sesuai yang diperjanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Lebih spesifik Pasal 1763 KUHPerdara mengatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan Debitur disebut ingkar janji atau default antara lain :

- Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan pokok pinjaman dan atau bunga (interest) yakni membayar bunga paling tidak 2 (dua) bulan
- Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada Debitur, namun meskipun sudah lewat 3 (tiga) bulan tidak diindahkan

Dalam keadaan yang seperti inilah Debitur *in casu* Tergugat I dikategorikan "*had been in breach of some covenant in mortgage deed*" (vide M. Yahya Harahap, SH dalam Bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata hal.201-202) .

Bahwa senyatanya karena Tergugat I telah cedera janji/lalai dengan tidak membayar kewajiban angsuran hutangnya kepada Tergugat III yang mana terhadapnya telah diberikan peringatan/teguran secara patut menurut hukum namun terhadapnya tidak pernah diberikan tanggapan atau itikad baik dari Tergugat I untuk diselesaikan.

Berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana diuraikan pada Point (4), (5) (6) & (7) Jawaban diatas, maka terbukti secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Para Pihak. Oleh karenanya secara hukum, Tergugat III selaku Kreditur/Bank berhak untuk tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Tergugat I selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit baik karena hutang pokok, bunga, provisi.

9. Bahwa senyatanya secara hukum eksekusi Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan atas alasan Cedera Janji dimana terang dan jelas ditegaskan dalam Pasal 6, 11 ayat 2 huruf e dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:

"Apabila debitor 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” ;

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”.

Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.3434K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007, yang menyatakan :

“Grosse akta hipotik/ hak tanggungan dapat dieksekusi sebelum jangka waktu pinjaman lampau, apabila hal tersebut terbukti diperjanjikan oleh para pihak, yakni karena debitur terbukti lalai memenuhi kewajiban angsuran bulannya”;

Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1628K/Pdt/2012 tertanggal 16 April 2013 yang menyatakan : “Karena Penggugat (debitur) lalai tidak



membayar kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit sehingga Tergugat I (Kreditur) selaku pemegang hak tanggungan menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan untuk melunasi piutangnya dengan perantara kantor Termohon Kasasi I (KPKNL) adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku .. dst”

Vide Yahya Harahap (Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata 2005: 202), yang menyatakan bahwa Eksekusi obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji dapat dilaksanakan meskipun perjanjian kredit belum jatuh tempo;

Maka Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2045/2008 Tanggal 05 September 2008 jo. APHT No. 1171/2008 Tanggal 20 Agustus 2008 dan Hak Tanggungan Peringkat II berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2258/2010 Tanggal 08 September 2010 jo. APHT No. 1704/2010 Tanggal 27 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Soegianto, SH., M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Kudus secara hukum 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 ;



10. Bahwa berdasarkan kewenangan yang telah diberikan oleh Undang-Undang kepada Tergugat III untuk melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa, selanjutnya Tergugat III melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa *a quo*. Bahwa sebelum dilakukannya pelelangan hak tanggungan terhadap Obyek Sengketa, terlebih dahulu Tergugat III telah mengajukan permohonan lelang kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang selaku Instansi Pelaksana Lelang dan atas surat permohonan tersebut, KPKNL Semarang menetapkan Tanggal dan hari pelelangan, dan selanjutnya oleh karena telah ditetapkan jadwal lelang, kemudian Tergugat III telah memberitahukan rencana pelelangan kepada Tergugat I juga telah mengumumkan rencana pelelangan tersebut melalui Selebaran / Pengumuman Tempel dan melalui Surat Kabar Harian Wawasan agar diketahui khalayak umum (azas Publisitas), dan kemudian dilakukan pelelangan, dan berdasarkan Risalah Lelang No. 1497/2014 Tanggal 25 September 2014, telah ditetapkan Tergugat II sebagai Pemenang Lelang atas Obyek Sengketa *a quo*. Oleh karena Tergugat II selaku Pemenang Lelang telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayarannya atas pembelian Obyek Sengketa *a quo*, maka secara hukum Tergugat II merupakan pemilik yang sah atas Obyek Sengketa *a quo*.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelaslah bahwa upaya lelang terhadap Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat III melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang telah dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga karenanya Tergugat III selaku Kreditur yang beritikad baik maupun Tergugat II selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "*te goeder throuw*" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum (*Vide* Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus mahkamah Agung RI hal 100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).



11. Tergugat III menolak secara tegas dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita Angka (5), (6), (7), (9) dan (10), yang pada intinya menyatakan bahwa *peralihan Obyek Sengketa cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum* Bahwa senyatanya dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak berdasar dan sangat mengada-ada, karena FAKTANYA bahwa prosedur pelelangan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang telah sesuai dengan ketentuan aturan lelang yang berlaku dan Tergugat II selaku Pemenang Lelang yang telah ditetapkan berdasarkan Risalah Lelang No. 1497/2014 Tanggal 25 September 2014 telah melaksanakan/melunasi seluruh kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan lelang yang berlaku, dan oleh karena Obyek Sengketa telah balik nama keatas nama Tergugat II maka membuktikan senyatanya proses peralihan atas Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku.

12. Bahwa karena tidak terbantahkan jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang dilakukan oleh KPKNL semarang atas permohonan Tergugat III yang kemudian ditindak-lanjuti dengan balik-nama Obyek Sengketa ke atas nama Tergugat II selaku pemenang lelang melauai perantaraan Turut Tergugat yang pada akhirnya pelaksanaan eksekusi pengosongan atas Obyek Sengketa melalui Pengadilan Negeri Kudus atas permohonan Tergugat II adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga karenanya Tergugat III selaku Kreditur yang beritikad baik maupun Tergugat II selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "*te goeder throw*" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum (Vide: Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus mahkamah Agung RI hal .100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan")

13. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Tergugat III selaku pihak Kreditur yang beritikad baik dengan telah memberikan kredit kepada Tergugat I maupun Tergugat II selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "*tee 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 III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (*niet onvankelijk verklaard*) ;

Bahwa oleh karena prosedur pelelangan eksekusi hak tanggungan dan proses peralihan kepemilikan atas Obyek Sengketa telah sesuai dengan aturan hukum, maka terbuktinya senyatanya dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita Angka (5), (6), (7), (9) dan (10) yang menyatakan bahwa peralihan Obyek Sengketa cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan demi hukum proses peralihan Obyek Sengketa SANGATLAH TIDAK BERDASAR, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan menurut hukum;

Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum dan Dasar Hukum sebagaimana diuraikan Tergugat III diatas, maka terbukti senyatanya dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita Gugatannya pada angka (5) sampai dengan (13) sangatlah keliru dan tidak berdasar sama sekali, oleh karenanya sudah sepatutnya Posita Gugatan Penggugat pada angka (5) sampai dengan (13) dan Petitum Gugatan pada angka (2) sampai dengan (4) ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim, selanjutnya dengan ini Tergugat III mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Menyatakan Eksepsi Tergugat III adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*) .
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) ;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit Nomor : 024/PK-PRK/3747/0808 tanggal 20 Agustus 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 024/PPRK/3747/0809 tanggal 20 Agustus 2009 dan Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit No. 00119/PPPK/03747/0810 tanggal 20 Agustus 2010 adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya ;

3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2045/2008 Tanggal 05 September 2008 jo. APHT No. 1171/2008 Tanggal 20 Agustus 2008 dan Hak Tanggungan Peringkat II berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2258/2010 Tanggal 08 September 2010 jo. APHT No. 1704/2010 Tanggal 27 Agustus 2010 adalah sah dan berkekuatan hukum ;

4. Menyatakan menurut hukum Tergugat I telah lalai / wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat III;

5. Menyatakan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat III melalui KPKNL Semarang berdasarkan Risalah Lelang No. 1497/2014 Tanggal 25 September 2014 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 Turut Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa sesuai data yang ada pada Turut Tergugat, kami sampaikan Sertipikat Hak Milik Nomor 4194/Jepang, Luas \pm 639 M² yang semula terbit atas nama DAIMAH, berdasarkan huruf i) Penunjuk Warkah Nomor : A.2148/MS/2002;

2. Bahwa selanjutnya didaftarkan oleh PPAT Soegianto, SH. M.Kn untuk dilakukan Pengecekan Sertipikat;

3. Bahwa pada tanggal 20-08-2008 Nomor : 1171/2008 didaftarkan Hak Tanggungan dengan Nomor : 2045/2008 Peringkat Pertama APHT oleh PPAT Soegianto, S.H., M.Kn senilai Rp. 125.000.000,- di PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk Berkedudukan di Jakarta Cabang Danamon Simpan Pinjam Pasar Kalirejo Undaan Kudus;

4. Bahwa kemudian dimohonkan Pengecekan Sertifikat oleh PPAT/Notaris Soegianto, S.H di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 25-8-2010 dengan D.I 307 Nomor : 26052/2010;

5. Bahwa kemudian pada tanggal 27-8-2010 Nomor : 1704/2010 didaftarkan Hak Tanggungan dengan Nomor : 2258/2010 Peringkat Kedua (II) APHT

Halaman 22 Putusan Nomor 392/PDT/2020/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

oleh PPAT Soegianto, S.H senilai Rp. 62.500.000,- di PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk Berkedudukan di Jakarta;

6. Selanjutnya dikeluarkan SKPT pada tanggal 22 Juli 2014 dengan Nomor : 190/ket-11.15/VII/2014 untuk keperluan Permohonan Lelang;

7. Selanjutnya dilakukan proses Royas, berdasarkan Surat Royas Nomor : 01/ROYA/DSP/ UNDAAN 0914 Tanggal 30/09/2014 dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk dengan Nomor : 2045/2008, 2258/2010 dihapus;

8. Kemudian dilakukan proses lelang, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1497/2014 Tanggal 03/10/2014 Yang dibuat oleh Pejabat Lelang Selaku Kantor Lelang.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
3. Menyatakan bahwa sertifikat obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah benar dan sah.

Atau :

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

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 30 Juni 2020, Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kds, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.218.500,00 (dua juta dua ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah).

Halaman 23 Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Juli 2020, Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus tanggal 30 Juni 2020, Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kds, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembanding semula Penggugat yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kudus yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing masing tertanggal 17 Juli 2020;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kds, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kudus, telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing masing tertanggal 12 Agustus 2020;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat sampai dengan perkara ini diputus dalam tingkat banding tidak mengajukan memori banding;

Tentang Pertimbangan Hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 14 Juli 2020, sedang Putusan Pengadilan Negeri Kudus dibacakan pada tanggal 30 Juni 2020, dengan dihadiri Penggugat dan Tergugat II serta kuasanya dan tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat, maka permohonan banding tersebut telah diajukan Pembanding/ Penggugat dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga Majelis Banding tidak mengetahui secara jelas apa yang menjadi keberatan hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Kudus tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 30 Juni 2020, Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kds, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan

Halaman 24 Putusan Nomor 392/PDT/2020/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

membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 30 Juni 2020, Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kds, dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang No.48 tahun 2009 serta HIR;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 30 Juni 2020, Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kds, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Jumat, tanggal 25 September 2020, oleh kami FAKIH YUWONO, S.H, sebagai Hakim Ketua, dengan EKO TUNGUL PRIBADI, S.H dan SHARI DJATMIKO SH MH, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanggal 31 agustus 2020, No 392/PDT/2020/PT SMG, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 1 Oktober 2020, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim Anggota serta INDRAT KINASIH, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

Halaman 25 Putusan Nomor 392/PDT/2020/PT SMG



Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

EKO TUNGGUL PRIBADI, S.H

FAKIH YUWONO, S.H

TTD

SHARI DJATMIKO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

INDRAT KINASIH, S.H

Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. Meterai putusan | : Rp. 6.000,- |
| 3. Redaksi putusan | : Rp. 10.000,- |
| 4. Biaya Pemberkasan | : <u>Rp. 134.000,-</u> |

Jumlah : Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)