



**PUTUSAN**  
**Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;**

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara

**Amirul Edy Sutriyono**, Tempat lahir Magelang, Tanggal Lahir 16 Desember 1968, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Sopir, bertempat tinggal di Dusun Tambakan RT 07 RW 05 Desa Sedayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**Lawan:**

**1. PD. Bank Perkreditan Rakyat Bkk Muntilan**, Jl. Raya Magelang – Jogja Km.10 c.q. PD Bank Perkreditan Rakyat BKK Muntilan Cabang Borobudur, Jl. Medang Kamolan No. 18 Borobudur Magelang;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada A Herlin Pristiwanti, S.E., dan Maryadi, S.E selaku karyawan PD Bank Perkreditan Rakyat BKK Muntilan Kabupaten Magelang, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

**2. Sefta Anggriawan**, bertempat tinggal di Dusun Talun RT 01 RW 10 Desa Banyudono Kecamatan Dukun Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

**3. Menteri Keuangan Republik Indonesia**, berkedudukan hukum di Jakarta Indonesia, c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kantor Wilayah IX berkedudukan hukum di Semarang Jawa Tengah c.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 18 GKN 11 Semarang 50173 Jawa Tengah, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Esti Afarini, dkk Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat Intervensi**;

*Hal 1 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG*



Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 22 Oktober 2020 Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 10 Maret 2020 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Penggugat sebagai Debitur PD Bank Perkriditan Rakyat BKK Muntilan Cabang Borobudur sejak tanggal 06 Februari 2016 yang mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dalam tempo 48 bulan dengan menggunakan agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 693 luas kurang lebih 84 m2 atas nama Amirul Edy Sutriyono yang terletak di Tambakan RT. 07 RW. 05 Desa Sedayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.
2. Bahwa kredit tersebut belum terselesaikan, Penggugat baru membayar 4X angsuran karena mengalami suatu hal Penggugat mengalami kesulitan hal keuangan yang berakibat terhentinya dalam membayar angsuran.
3. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan keringanan untuk meringankan hutang dengan cara diringankan dalam angsuran setiap bulannya tetapi oleh Tergugat 1 ditolak kemudian mengajukan membayar setengahnya dari nilai hutang pokok yaitu sebesar Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) tetapi hal tersebut ditolak/dihalang-halangi oleh Tergugat I;
4. Bahwa proses pencairan kredit Penggugat di suruh datang langsung ke Kantor Bank Perkriditan Rakyat BKK Cabang Borobudur langsung disuruh menandatangani berkas yang tidak Penggugat ketahui isinya tanpa dihadapkan notaris dan tidak pernah membaca atau dibacakan.
5. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perlawanan hukum karena pihak Tergugat I telah melanggar ketentuan tentang syarat-syarat melakukan perjanjian yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan bertentangan dengan ketentuan tentang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

*Hal 2 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG*



6. Bahwa Penggugat dalam melaksanakan jasa keuangan telah menyimpang dari ketentuan yang diatur oleh Undang-undang Perbankan tidak transparan, tidak akuntabel, tidak profesional sedemikian rupa oleh karena Penggugat tidak diberi tahu tentang isi perjanjian Hak Tanggungan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tidak pernah dihadapkan maupun menghadap kepada notaris. Siapapun yang merugikan sehingga Penggugat tidak tahu isi dan maksud dalam perjanjian tersebut.

7. Bahwa Penggugat simpulkan telah terjadi dugaan pemufakatan tidak baik antara Pegawai bank dan Notaris untuk memperdaya Penggugat menandatangani perjanjian dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) agar tidak mengetahui maksud dan isinya yang menurut dugaan Penggugat telah melanggar undang-undang Perbankan dan Undang-undang tentang jabatan notaris. Lebih khusus undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang tertuang dalam Pasal 51 yang berbunyi (1) Tindak Pidana sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 46, 47, 47A (ayat 1), 49, 50 dan Pasal 50A adalah kejahatan dan undang-undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf M yang berakibat pada ayat 9 hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan memungkinkan sesuai ayat 12 sebagai alasan menuntut ganti rugi.

8. Bahwa Hak Penggugat sebagai pihak tetapi tidak pernah diberikan turunan isi akta oleh atau dari notaris maupun pihak bank yang sangat merugikan Penggugat sebagai salah satu pihak dan berakibat tidak tahu klausula dalam perjanjian dan selalu ditekan akan dilelang jaminan Penggugat dengan segala cara.

9. Bahwa telah terjadi rekayasa besar-besaran oleh karena Tergugat I telah menjual agunan milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, kemudian pada saat ini Tergugat II telah mengajukan Permohonan Eksekusi dari Produk Perjanjian Jual Beli berdasarkan hak tanggungan, hal tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat apabila benar-benar eksekusi tersebut tetap dijalankan.

10. Bahwa poin 4, 5, 6, 7, 8 adalah dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang saat ini sedang dalam pertimbangan Penggugat untuk upaya hukum baik secara pidana maupun perdata dengan mengajukan gugatan.

11. Bahwa Penggugat menuntut kepada Tergugat Pemohon Eksekusi untuk menarik, mencabut Permohonan Eksekusi yang tidak dibenarkan dan

*Hal 3 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG*



cacat hukum oleh karena pihak Tergugat tidak pernah memberitahukan, membeberkan, menerangkan secara tertulis kepada Penggugat tentang Akta Otentik Kepemilikan maka permohonan eksekusi Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum.

12. Bahwa Penggugat menuntut kepada pihak Tergugat Intervensi untuk membatalkan lelang oleh karena produk hukum yang terkandung dalam perkara ini adalah Cacat Hukum.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian tersebut di atas, perkenankanlah saya selaku Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Mungkid melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk mengadili dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat terbukti secara sah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Perjanjian
3. Menyatakan Permohonan Eksekusi Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum
4. Memerintahkan kepada Tergugat Intervensi untuk membatalkan Pelelangan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah dan Bangunan SHM No. 693 atas nama Amirul Edy Sutriyono
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk menutup sisa pokok hutang kepada Tergugat.
6. Membebaskan seluruh biaya perkara ini kepada Pihak Tergugat

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## **Tergugat I**

### **A. Dalam Kompensi**

1. Bahwa Tergugat I, secara tegas menolak semua dalil-dalil atau alasan yang diajukan Penggugat, kecuali yang telah secara tegas Tergugat I akui;
2. Bahwa dalil-dalil alasan dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak benar karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi;
3. Bahwa memang benar pada tanggal 6 Februari 2016, Penggugat telah mengajukan pinjaman pada PD. BPR BKK Muntilan Cabang Borobudur Jl. Medang Kamolan No. 18 Borobudur, Magelang (Tergugat I) dan Penggugat telah menikmati fasilitas kredit tersebut sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dalam tempo 48 bulan dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1693 luas 84 M2 atas nama

Hal 4 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amirul Edy Sutriyono yang terletak di Tambakan RT. 07 RW. 05 Desa Sedayu, Kec. Muntilan, Kab. Magelang;

4. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut Penggugat tidak mempunyai itikad baik dibuktikan dengan hanya membayar sebanyak 4x dari jangka waktu 48 kali sampai jatuh tempo yang berakhir pada tanggal 6 Februari 2020;

5. Bahwa atas hal tersebut Penggugat telah mendatangi Tergugat I untuk meminta keringanan dengan hanya membayar separoh dari pokok pinjaman sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dimana hal tersebut jelas tidak dikabulkan oleh Tergugat I karena Tergugat I mengalami kerugian baik sisa pokok sebesar Rp 64.166.600,- (enampuluh empat juta seratus enampuluh enam ribu enam ratus rupiah) bunga sebesar Rp. 25.483.900,- (duapuluh lima juta empat ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah) biaya appraisal Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) jumlah Rp. 94.650.500,- (sembilan puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah);

6. Bahwa atas gugatan Penggugat Posita point 5 atas Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, disini jelas salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya itikad baik para pihak yang melakukan perjanjian, namun jelas disini Penggugat LAH yang mengawali tidak beritikad baik dibuktikan dengan hanya mengangsur sebanyak 4x dari jumlah waktu 48 x atau 48 bulan;

7. Bahwa atas Point Posita selebihnya Tergugat I tidak akan menanggapi karena dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah terpenuhi syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum salah satunya adalah mengalami kerugian. Bahwa dalam perkara aquo, yang mengalami kerugian justru Tergugat I bukan Penggugat dikarenakan atas adanya Perbuatan dari Penggugat yang hanya mengangsur 4x dan selebihnya tidak membayar baik pokok maupun bunganya sampai berakhir;

8. Bahwa Tergugat I telah memanggil dengan Surat Peringatan I, II dan III/ teguran secara sah kepada Penggugat namun diabaikan oleh Penggugat sehingga telah sah Tergugat I melakukan lelang jual atas objek aquo dengan kuasa jual kepada Tergugat I yang telah ditandatangani oleh Penggugat sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang No. 045/PK/BPR. BK/M..002/II/2016.

## **B. Dalam Eksepsi**

*Hal 5 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG*



1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak menjadikan Pihak Notaris yang telah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai Pihak Turut Tergugat dalam Perkara ini, sehingga Gugatan ini adalah Gugatan Kurang Pihak (**Plurium Litis Concorsium**)

**C. Dalam Rekonvensi**

1. Bahwa kedudukan Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi dan sebaliknya Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa Tergugat I telah mengalami kerugian sebesar sisa pokok sebesar Rp 64.166.600,- (enam puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah) bunga sebesar Rp. 25.483.900,- (duapuluh lima juta empat ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah) biaya appraisal Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Sehingga total kerugian yang di alami oleh Tergugat I adalah Rp. 94.650.500,- (sembilan puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan memutus dengan amarnya sebagai berikut:

**PRIMAIR :**

**A. Dalam Konvensi**

1. Menerima jawaban Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**B. Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I ;
2. Menyatakan bahwa Gugatan ini adalah Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Concorcium);
3. Mengadili Gugatan Tidak Dapat Diterima.

**C. Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat ReKonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sisa Pokok sebesar Rp 64.166.600,- (enam puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah) bunga sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 25.483.900,- (duapuluh lima juta empat ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah) biaya appraisal Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Sehingga berjumlah sebesar Rp. 94.650.500,- (sembilan puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah) kepada Penggugat ReKonvensi / Tergugat I Konvensi;

3. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat ReKonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

## **Pihak Tergugat Intervensi**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. ***Eksepsi Gugatan tidak jelas atau kabur (Obscur Libel)***
  - a. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat menyebutkan objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No. 693 luas ±84 M<sup>2</sup> atas nama Amirul Edy Sutriyono yang terletak di Tambakan RT 07 RW 05 Desa Sedayu, Kec. Muntilan, Kab. Temanggung;
  - b. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;
  - c. Bahwa gugatan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijkverklaard*), sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
    - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;
    - Putusan Mahkamah Agung RI No.565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
    - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dari gugatan Penggugat

Hal 7 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, gugatan tidak dapat diterima.

d. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Semarang sebagai pihak Tergugat Intervensi;

e. Bahwa penempatan KPKNL sebagai pihak Tergugat Intervensi sangatlah tidak berdasar hukum karena Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menarik KPKNL Semarang sebagai Tergugat Intervensi, selain itu tampak bahwa Penggugat tidak memahami definisi hukum Tergugat Intervensi. Dengan demikian, patutlah gugatan ini dinyatakan cacat formil;

f. Bahwa selain itu, Penggugat juga sama sekali tidak dapat menunjukkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat Intervensi sehingga lelang tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan prosedur lelang yang telah dilanggar oleh Tergugat Intervensi;

### 3. Eksepsi Error In Objecto

a. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat menyebutkan objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No. 693 luas  $\pm 84$  M<sup>2</sup> atas nama Amirul Edy Sutriyono yang terletak di Tambakan RT 07 RW 05 Desa Sedayu, Kec. Muntilan, Kab. Temanggung;

b. Bahwa dapat Tergugat Intervensi sampaikan, berdasarkan Risalah Lelang No. 663/37/2019 tanggal 23 Mei 2019, bahwa objek lelang adalah sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1693 luas 84 M<sup>2</sup> atas nama Amirul Edy Sutriyono terletak di Desa Sedayu, Kec. Muntilan, Kab. Magelang, yang telah terikat Hak Tanggungan pada PT. BPR BKK Muntilan *in casu* Tergugat I yang dikuatkan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang;

c. Bahwa objek lelang tersebut kemudian dimenangkan oleh Sdr. Sefta Anggriawan *in casu* Tergugat II;

d. Bahwa dari uraian di atas, terdapat perbedaan objek sengketa yang tertulis dalam gugatan dengan objek lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat Intervensi, oleh karena itu sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan *error in objecto*.

### 4. Eksepsi Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).

Hal 8 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



a. Bahwa perlu Tergugat Intervensi tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi, adalah berdasar permohonan lelang dari Tergugat I, karena Penggugat wanprestasi. Bahwa Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut seperti yang Penggugat akui sendiri dalam angka 2 (dua) posita gugatannya, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

*Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :*

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
- b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya
- d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

b. Berdasar hal tersebut, Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975)

#### DALAM POKOK PERKARA

##### A. Hubungan Utang Piutang Antara Penggugat dengan Tergugat I

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Tergugat Intervensi di atas, dengan ini Tergugat Intervensi menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

2. Bahwa Tergugat Intervensi tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat Intervensi.

Hal 9 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat Intervensi adalah tindakan Tergugat Intervensi selaku perantara penjualan aset hak tanggungan (yang dalam perkara ini menjadi objek gugatan) milik Penggugat dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa Penggugat telah terikat Akta Perjanjian Kredit bersama dengan Tergugat I, sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam Posita gugatannya;

5. Bahwa dalam perkembangannya, Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Kreditur *in casu* Tergugat I sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita angka 1 (satu) gugatannya;

6. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat Intervensi karena Debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (Tergugat I), yang dibuktikan dengan Surat Peringatan / Somasi dari Tergugat I kepada debitur. Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat sebagai penjamin, kepada Tergugat I dapat dilakukan penjualan melalui lelang. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa “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.”

## **B. Bahwa Lelang Telah Sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang Berlaku**

1. Bahwa perlu Tergugat Intervensi jelaskan, prosedur lelang atas objek dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang Tergugat I telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu :

- a. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit
- b. Salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan

Hal 10 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



- c. Salinan / fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur
- d. Salinan / fotokopi bukti debitur wan prestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditur
- e. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak
- f. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur

Bahwa setelah semua dokumen persyaratan lengkap maka Kepala KPKNL Semarang mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan tanggal lelang.

3. Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang harus dibatalkan karena cacat hukum adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Proses permohonan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum .

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Tergugat Intervensi mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa perkara, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat Intervensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *Ex Aequo et Bono* ).

Hal 11 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan PENGUGAT tersebut Pengadilan Negeri Mungkid telah menjatuhkan putusan tanggal 2 September 2020 Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mkd , yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat Intervensi;

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima/ *Niet Ontvankelijkverklaard*;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar

biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.645.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mkd tanggal 16 September 2020 dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mungkid yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor :16/Pdt.G/2020/PN Mkd tanggal 2 September 2020 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 September 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 September 2020 dan kepada Terbanding III semula Tergugat Intervensi pada tanggal 25 September 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori Banding tertanggal 14 September 2020 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 16 September 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 September 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 September 2020 dan kepada Kuasa Terbanding III semula Tergugat Intervensi pada tanggal 25 September 2020; oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid sebagaimana relaas pemberitahuan dan

Hal 12 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan memori banding kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dalam perkara perdata Nomor 16/ Pdt G / 2020/PN. Mkd.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 01 Oktober 2020 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 5 Oktober 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pemanding semula Penggugat pada tanggal 7 Oktober 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid sebagaimana relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding dalam perkara perdata Nomor 16/ Pdt G / 2020/PN. Mkd. dan kepada Kuasa Terbanding III semula Tergugat Intervensi dengan suratnya tertanggal 6 Oktober 2020 Nomor W12.U35/2143/HK.02/X/2020.

Menimbang bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid telah menyampaikan Surat Pemberitahuan untuk Mempelajari Berkas Perkara (inzage) secara sah dan patut masing-masing kepada Pemanding semula Penggugat dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara Banding Nomor 16/ Pdt G / 2020/PN. Mkd tanggal 24 September 2020 , kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dengan Relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding Nomor 16/ Pdt G / 2020/PN Mkd tanggal 23 September 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara Banding Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mkd tanggal 24 September 2020 dan kepada Kuasa Terbanding III semula Tergugat Intervensi dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara Banding Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mkd tanggal 25 September 2020 untuk mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini diterima oleh masing-masing, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

*Hal 13 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 14 September 2020 telah mengemukakan alasan-alasan keberatannya yang pada pokoknya Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Terbanding Intervensi semula Tergugat Intervensi.

DALAM POKOK PERKARA : .

1. Mengabulkan Gugatan pemohon banding untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat/Para Terbanding secara sah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan permohonan eksekusi cacat hukum dan batal demi hukum;
4. Membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap asset agunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1693 Gambar Situasi No. 4245/190 yang terletak di Tambakan RT. 07 RW.05 Sedayu Muntilan Magelang yang berbatasan dengan milik :
  - Sebelah Utara : Milik Mindik.
  - Sebelah Timur : Milik Amat Ampri.
  - Sebelah Selatan : Milik Sujiyono.
  - Sebelah Barat : Milik Komariyah.

Atas nama AMIRUL EDY SUTRIYONO.

5. Memerintahkan kepada Pemohon Banding untuk menutup sisa hutang pokok kepada Terbanding I;
6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding Intervensi secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I di dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 1 Oktober 2020 telah mengajukan tanggapannya atas memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada pokoknya Terbanding I semula Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## I. PRIMAIR

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;

## MENGADILI SENDIRI

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 16/Pdt.G/2020/

Hal 14 dari 16 hal Putusan Nomor 442/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

PN Mkd tanggal 02 September 2020;

2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara.

## II. SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Semarang *cq.* Majelis Hakim Tinggi Banding berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya . ( *ex aequo et bono* )

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mkd tanggal 2 September 2020, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar karena telah menilai Fakta-fakta serta menerapkan hukum pembuktian dengan benar pula, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan perkara *Aquo* ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan dan hanya mengulang apa yang menjadi dalil dalil bantahannya yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor. 16/Pdt.G/2020/PN.Mkd tertanggal 2 September 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut .

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, serta pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

Hal 15 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;;
- 2.-----Meng  
uatkan putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 16/Pdt.G/2020/PN  
Mkd tanggal 2 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- 3.-----Meng  
hukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara  
dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat  
banding sejumlah Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari SELASA, tanggal 24 November 2020, oleh kami AGUS SUBEKTI, S.H.,M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua, DHARMA E DAMANIK, S.H, M.H. dan BAMBANG HARUJI, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG tanggal 22 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari KAMIS, tanggal 26 Nopember 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan YULIA ENDANG MURTIWIDATI, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

DHARMA E DAMANIK, S.H, M.H

AGUS SUBEKTI, S.H.,M.H.

Ttd

BAMBANG HARUJI, S.H.,M.H

Hal 16 dari 16 hal Putusan Nomor 442/Pdt/2020/PT SMG



Panitera Pengganti,

Ttd

YULIA ENDANG MURTIWIDATI, S.H.

Biaya Perkara :

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| 1. Meterai Putusan   | : Rp. 6.000,00          |
| 2. Redaksi Putusan   | : Rp. 10.000,00         |
| 3. Biaya Pemberkasan | : <u>Rp. 134.000,00</u> |
| Jumlah               | : Rp. 150.000,00        |

(seratus lima puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hal 18 dari 16 hal Putusan Nomor 442/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)