



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 315/Pdt/2015/PT.SMG.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**MISRONI MAFFUDIN**, umur 39 tahun, pekerjaan wiraswasta, alamat Dk Sekacer, Desa Sinanggul, Rt.027/Rw.05 Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada SENO WIBOWO, SH Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat SENO WIBOWO, SH & ASSOCIATE, beralamat di Perum Sumber Indah II, Jl. Flamboyan No.27, Tenggeles Mejobo, Kudus, sesuai dengan surat kuasa Khusus tertanggal 1 Agustus 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 5 Agustus 2014 No.03/SK/VIII/2014/PN.Jpa ;

*Semula disebut sebagai Penggugat Sekarang sebagai Pembanding ;*

**Melawan ;**

1. **PT Bank Danamon Indonesia**, Tbk melalui Kantor Cabang Pasar Jepara Alamat Komplek Ruko Pasar Jepara, Jl Patiunus Jepara;

*Semula disebut sebagai Tergugat I Sekarang sebagai Terbanding I ;*

2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang** Alamat Jl.Imam Bonjol No. 1D GKN II Lt.2 Semarang ;

*Semula disebut sebagai Tergugat II Sekarang sebagai Terbanding II ;*

3. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara** Alamat Jl. KH. Ahmad Fauzan No.2 Jepara ;

*Semula disebut sebagai Turut Tergugat I Sekarang sebagai Turut Terbanding I ;*

4. **SUHARYONO**, Alamat Desa Pengkol RT. 003 Rw. 004, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara ;

*Semula disebut sebagai Turut Tergugat II Sekarang sebagai Turut Terbanding II ;*

### PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 13 Agustus 2015 Nomor : 315 / Pdt / 2015 / PT.Smg tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;

hal 1 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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

Telah membaca Surat Ketua Majelis tanggal 01 September 2015 Nomor : 315/Pdt/2015/PT.Smg tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 01 April 2015 Nomor 46/Pdt.G/2014/PN. Jpa dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Agustus 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 05 Agustus 2014 dengan Register Nomor : 46/Pdt.G/2014/PN Jpa telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- 1 Bahwa setidak-tidaknya sejak tahun 2009, Penggugat telah menjadi nasabah dari Tergugat I ( PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pasar Jepara ). Dalam hal ini Penggugat mengajukan permohonan pinjaman kredit sebagai modal usaha. Dari permohonan ;  
pinjaman kredit yang diajukan tersebut telah mendapat persetujuan dan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian kredit No. DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 ;
- 2 Bahwa dari Fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga Tergugat I dapat membayar angsuran pinjaman secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit ;
- 3 Bahwa guna mempertahankan dan menambah modal usahanya, Penggugat I bermaksud untuk mengajukan perpanjangan waktu pinjaman kredit kepada Tergugat I. Hal tersebut mendapat persetujuan dari Tergugat I, maka dibuatlah Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011 ;
- 4 Bahwa pengajuan perpanjangan waktu pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dalam Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011 tersebut, Penggugat mendapat tambahan modal dari Tergugat I sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
- 5 Bahwa dari angka nominal yang disetujui oleh Tergugat I sebesar Rp 400.000.000,- ( empat ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat hanya menerima uang kurang lebih sebesar Rp. 280.551.527.78 yang disetor

### 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 Tergugat I melalui Rekening Penggugat No. 0000058578626 atas nama Misroni Maffudin ;

6 Bahwa dari pinjaman kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah, antara lain adalah :

- Sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1180. luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara ;
- Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1420, luas 1115 M2 atas nama Misroni Maffudin dan Nanik Irawati yang terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara ;

7 Bahwa oleh karena situasi perdagangan yang kurang menguntungkan dan kondisi perekonomian dari Penggugat saat itu sedang menurun mengakibatkan Penggugat banyak menderita kerugian dalam usahanya, sehingga berakibat pula timbulnya permasalahan pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I ;

8 Bahwa dalam hal ini Penggugat telah berusaha untuk memberitahukan kondisi perekonomiannya kepada Tergugat I dengan maksud untuk meminta perpanjangan waktu pembayaran/ pengembalian pinjaman kredit dan penyelesaian secara baik dengan jalan musyawarah kepada Tergugat I ;

9 Bahwa diluar pekiraan, Penggugat telah menerima surat tembusan dari Tergugat II ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL) Semarang) yang ditujukan kepada Penggugat, perihal Pemberitahuan Lelang Agunan terhadap semua barang milik Penggugat yang telah dijadikan agunan hutang kepada Tergugat II yang antara lain adalah :

- Sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1180. luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara ;
- Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1420, luas 1115 M2 atas nama Misroni Maffudin dan Nanik Irawati yang terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara ;

hal 3 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/PT.SMG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang rencananya akan dilaksanakan lelang/ penjualan dimuka umum pada 26 Mei 2014 di Ruang Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Jl. Imam Bonjol No. 1D GKN II Lt.2 Semarang ;

- 10 Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 26 Mei 2014, ada satu barang jaminan/ agunan milik Penggugat yang laku terjual yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara dengan pemenang lelang adalah saudara Suharyono, alamat Desa Pengkol Rt.003, Rw.004, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara ( Turut Tergugat II ) ;
- 11 Bahwa benar pada waktu di lakukan lelang tanah tanggal 26 Mei 2014, tanah yang akan dilelang telah menjadi obyek sengketa perdata dalam perkara perdata Nomor 53/Pdt.G/2013/PN.Jpr Dan dalam proses Banding si Pengadilan Tinggi Semarang ;
- 12 Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Monggo, Kabupaten Jepara tersebut telah dijual dengan harga yang sangat rendah, tidak sesuai dengan harga secara umum dan dalam penentuan harga limit tersebut Tergugat I tidak melibatkan peran serta dari Penggugat ;
- 13 Bahwa tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II melakukan penjualan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya sebagaimana dalam Sertipikat Hak milik No. 1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara dengan penetapan harga limit sangat rendah/ tidak sesuai dengan harga secara umum dan tidak melibatkan peran serta dari Penggugat dalam penentuan harga limit adalah tindakan yang tidak benar dan melawan hukum ;
- 14 Bahwa tindakan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah mengakibatkan kerugian yang besar ndari Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil ;
- 15 Bahwa Perjanjian Kredit No. DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 Jo. Perjaqnjian perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat

### 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

antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah, karena dalam perjanjian kredit mengandung cacat hukum karena pada kenyataannya Penggugat hanya menerima uang pinjaman kredit kurang lebih sebesar Rp 280.551.527.78. padahal dalam surat perjanjian kredit tersebut telah disetujui oleh Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut. Oleh karena itu Surat Perjanjian Kredit No. DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

16 Bahwa tindakan dari Tergugat I yang hanya menyetorkan uang pinjaman kredit kepada Penggugat sebesar Rp. 280.551.527.78 melalui rekening Penggugat No. 0000058578626 atas nama Misroni Maffudin, yang tidak sesuai dengan jumlah yang disetujui antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalam perjanjian Kredit No. DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011, adalah tindakan yang tidak benar dan melawan hukum ;

17 Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit No. DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah mengandung cacat hukum, maka secara otomatis demi hukum segala perbuatan hukum yang timbul dari perjanjian kredit tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan ;

18 Bahwa Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang tertetak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara yang dilaksanakan pada tanggal 26 Mei 2014 dengan penetapan harga limit yang sangat rendah/ tidak sesuai dengan harga secara umum dan tidak melibatkan peran serta dari Penggugat dalam penentuan harga limit adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

19 Bahwa dalam hal ini Penggugat mengikutsertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara sebagai Para Pihak dalam perkara ini, yaitu Turut Tergugat I dimaksudkan agar Turut Tergugat I tidak menindakanlajuti dan atau segera menghentikan semua proses hukum yang ada hubungannya dengan proses peralihan/pemindahan hak atas sebidang

hal 5 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/PT.SMG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara yang akan dialihkan dan / atau dibalik nama ke atas nama orang lain, baik melalui jual beli maupun lelang sejak diajukannya gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara melalui Ketua Hakim pemeriksa perkara ini, untuk selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## PRIMAIR :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan perjanjian Kredit No. DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I **adalah tidak sah dan batal demi hukum** ;
- 3 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag) atas semua obyek sengketa, yaitu beberapa bidang tanah sebagaimana tersebut dalam :
  - Sertipikat Hak Milik No. 1180 atas nama Misroni Maffudin luas  $\pm$  234 M2 terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupeten Jepara ;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor : 1420 atas nama Haji Misroni Maffudin dan Nanik Irawati, terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara ;
- 4 Menyatakan tindakan dari Tergugat I ( PT Bank Danamon Indo nesia, Tbk Melalui Kantor Cabang Pasar Jepara) yang hanya menyetorkan uang pinjaman kredit kepada Penggugat sebesar Rp. 280.551.527.78 melalui rekening Penggugat No. 000005857626 atas nama Misroni Maffudin, yang tidak sesuai dengan jumlah yang disetujui antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalam Pererjanjian Kredit No. DSP/273307/0209 tanggal 12 Februari 2009 jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211

### 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

tertanggal 17 Februari 2011, **adalah tindakan yang tidak benar dan melawan hukum ;**

- 5 Menghukum Tergugat I ( PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Melalui Kantor Cabang Pasar Jepara) untuk mengembalikan kekurangan pembayaran pinjaman kredit kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kredit No. DSP /2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095 / PPPK /02733 /0211 tertanggal 17 Febuari 2011 apabila dihitung sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah);
- 6 Menyatakan bahwa oleh karena Perjanjian Kredit No DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009 jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000095/PPPK/02733/0211 tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah mengandung cacat hukum, maka secara otomatis demi hukum segala perbuatan hukum yang timbul dari perjanjian kredit tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan ;
- 7 Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara yang dilaksanakan pada tanggal 26 Mei 2014 **adalah tidak sah dan batal demi hukum ;**
- 8 Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara yang dilaksanakan pada tanggal 26 Mei 2014 masih menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata Nomor 53/Pdt.G/2013/PN.Jepara Jo 154/Pdt/2014/ PT.Semarang ;
- 9 Menyatakan tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II melakukan penjualan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No.1180, luas 234 M2 atas nama Misroni Maffudin, yang terletak di Desa Sinanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara dengan penetapan harga limit sangat rendah / tidak sesuai dengan harga secara umum dan tidak melibatkan Penggugat

hal 7 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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

dalam penentuan harga limit adalah **tindakan yang tidak benar dan melawan hukum** ;

**10** Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk tidak menindaklanjuti dan/ atau segera menghentikan semua proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak kedua bidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1420 dan sertifikat Hak Milik No. 1180 tersebut di atas, ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sejak diajukannya gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh eputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**11** Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk mematuhi semua putusan dalam perkara ini ;

**12** Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk mematuhi semua putusan dalam perkara ini ;

**13** Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

**Menimbang, bahwa pihak Tergugat I atas surat gugatan Penggugat tersebut, telah mengajukan jawaban secara tertulis dalam suratnya tertanggal**

**18 November 2014 sebagai berikut :**

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I ;

2. Bahwa Posita gugatan Penggugat butir 1 (satu) sampai butir 4 (empat) dapatlah Tergugat tanggap sebagai berikut :

- Penggugat dengan mendapat persetujuan dari istrinya (Nanik Irawati) telah mendapat pinjaman kredit dari Tergugat sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kredit nomor ; DSP/2733/07/0209 tanggal : 12 Februari 2009 ;
- Jenis fasilitas : KAB DP 200 .
- Jumlah Fasilitas : Rp 250.000.000,-
- Jangka waktu : 3 tahun ( tanggal 12 Februari 2009 s/d 12 Februari 2012)
- Jumlah angsuran : Rp 10.604.448,93/bulan (pembayaran setiap tanggal 12).

#### 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

Selanjutnya untuk menjamin pelunasan hutang tersebut, maka Penggugat selaku debitur telah menjaminkan SHM No1180/Desa Sinanggul, Kec Mlonggo, Kab Jepara atas nama Haji Misroni Maffudin dan SHM No 1420/Desa Troso, Kec Pecangaan, Kab Jepara atas nama H Misroni Maffudin dan Nanik Irawati yang selanjutnya dibebani Hak Tanggungan dengan persetujuan istrinya ( Nanik Irawati ) sebagai berikut :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No122/2009 tanggal 23 Februari 2009 ;
- Selanjutnya diterbitkanlah Sertipikat Hak Tanggungan No370/2009 tanggal 23 Maret 2009 oleh BPN Kabupaten Jepara ;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Februari 2011 Penggugat menambah jumlah pinjamannya dengan tujuan selain untuk menambah modal kerjanya juga untuk menutup kemacetan pinjaman terdahulu. Melalui Perjanjian Perubahan No 0000095/PPPk/02733/0211 tanggal 17 Februari 2011 menambah fasilitas kredit menjadi Rp 400.000.000,- ( empat ratus juta rupiah). Kemudian diterbitkanlah APHT No.159/2011 tanggal 17 Februari 2011 serta SHT No.491/2011 tanggal 21 Maret 2011 oleh BPN Kabupaten Jepara ;

- 3 Bahwa posita gugatan butir 5 (lima) dapatlah kami tanggapi sebagai berikut : dalam perjanjian kredit yang pertama (tanggal 12 Februari 2009) pada kenyataannya dalam perjalanan waktu Penggugat mengalami kemacetan pembayaran. Namun demikian fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat I masih memungkinkan untuk ditambah sampai dengan Rp 400.000.000,- ( empat ratus juta rupiah) dengan jaminan kedua sertipikat sebagaimana Tergugat I uraikan dalam butir 1 (satu) jawaban ini. Selanjutnya pada tanggal 17 Februari 2011 Tergugat I memberikan tambahan pinjaman/kredit kepada Penggugat hingga mencapai limit Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Namun perlu diketahui perjanjian kredit yang kedua adalah merupakan Perubahan atas Perjanjian Kredit sebelumnya sehingga pinjaman dana dari kredit yang kedua digunakan terlebih dahulu untuk melunasi kekurangan tagihan/ outstanding dari perjanjian kredit semula. Dengan demikian dana yang diterima Penggugat tentulah telah dipotong kewajiban Penggugat atas kewajiban dalam perjanjian awal/perjanjian pertama. (Perhitungan dan bukti akan kami sampaikan dalam pembuktian.) ;

hal 9 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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)



- 4 Bahwa posita gugatan butir 6 (enam) adalah benar yang menjadi jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah SHM No.1180/Desa Sinanggul, Kec Mlonggo, Kab Jepara atas nama Haji Misroni Maffudin dan SHM No 1420/Desa Troso, Kec Pecangaan, Kab Jepara atas nama H Misroni Maffudin dan Nanik Irawati yang selanjutnya dibebani Hak Tanggungan dengan persetujuan istrinya (Nanik Irawati) ;
- 5 Bahwa posita gugatan butir 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) dapat Tergugat I tanggap sebagai berikut : beberapa bulan sejak perjanjian kredit yang pertama ditandatangani ternyata Penggugat mengalami kemacetan dalam melakukan kewajibannya membayar angsuran. Tergugat I telah berupaya membantu Penggugat agar kreditnya bisa “diselamatkan”. Kemudian Penggugat mengajukan penambahan jumlah pinjaman sebagaimana terurai dalam perubahan perjanjian kreditnya. Dimana perubahan perjanjian tersebut dimaksudkan untuk “menyehatkan” kembali kredit Penggugat yang pertama disamping sisa pinjamannya untuk menormalkan kembali bisnis Penggugat. Namun demikian ternyata kembali lagi Penggugat cidera janji atas perjanjian kredit yang telah dibuatnya. Berulang kali Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat agar segera melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati bersama, tetapi tetap saja Penggugat mengabaikan peringatan dari Tergugat I tersebut ;
- Bahwa sebagai Kreditur Sparatis pemegang jaminan Tergugat I mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi atas barang jaminan, hal ini dikarenakan Sertipikat Hak Tanggungan a quo tercantum irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ yang menjadikan Sertipikat Hak Tanggungan ini secara hukum mempunyai KEKUATAN EKSEKUTORIAL sebagaimana diatur dalam pasal 14 Undang undang Hak Tanggungan. Hal ini membawa konsekuensi Hukum Tergugat II selaku Kreditur Hak Tanggungan mempunyai kekuasaan untuk melakukan **parate eksekusi** dengan menjual lelang obyek jaminan apabila debitur cidera janji ( vide pasal 6 undang undang hak tanggungan) ;
- 6 Bahwa posita gugatan butir 10 (sepuluh) dapatlah kami tanggap sebagai berikut : pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku. Dengan demikian turut Tergugat II selaku pembeli lelang adalah merupakan pihak yang harus dilindungi secara hukum karena merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli yang beretiket baik ( vide putusan MA No 1230/K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982) ;

7 Bahwa posita gugatan butir 11 (sebelas) dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut : adanya gugatan terhadap obyek lelang in casu No53/Pdt.G/2013/PN Jpr pada faktanya para pihak dan materi gugatan bukanlah termasuk dalam hal-hal yang menunda lelang sebagaimana di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 junto Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013. Dengan demikian proses lelang tetap dapat berjalan sesuai aturan hukumnya ;

8 Bahwa posita gugatan butir 12 (dua belas) , 13 (tiga belas), dan 14 (empat belas) adalah tidak benar, yang benar adalah penentuan nilai limit lelang adalah merupakan tanggung jawab pemohon lelang in casu Tergugat I. Tidak ada kewajiban dalam penentuan lelang untuk “melibatkan” Penggugat. Mengenai penentuan limit lelang yang merupakan hak dan tanggung jawab pemohon lelang telah diatur dalam pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 ;

Penentuan nilai limit oleh Tergugat I selaku pemohon lelang telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

9 Bahwa posita gugatan butir 15 (lima belas), 16 (enam belas) dan 17 (tujuh belas) adalah tidak benar, yang benar adalah perjanjian kredit (yang pertama) No DSP/2733/070209 tanggal 12 Februari 2009 dan perjanjian krdit (yang kedua) No. 0000095/PPPK/027330211 tertanbggal 17 Februari 2011 adalah saling berkaitan karena perjanjian kedua merupakan perubahan atas perjanjian yang pertama. Perlu kami sampaikan pada saat Penggugat membuat perjanjian yang kedua/perubahan perjanjian pada kenyataannya Penggugat masih mempunyai kewajiban yang harus dilunasi atas perjanjian yang pertama ( No.DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009) sehingga pencairan dari perjanjian kredit kedua/perubahan perjanjian kredit ( No 0000095/PPPK/02733/0211 tanggal 17 Februari 2011) akan dipotong untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat terhadap perjanjian yang pertama ( No DSP/2733/07/0209 tanggal 12 Februari 2009) selain itu pula dibebani pula biaya biaya lainnya ( administrasi, notaris, asuransi). Dengan demikian tentu saja Penggugat dalam menerima pinjaman dalam perjanjian yang kedua/ perubahan perjanjian (No 0000095/PPPK/02733/0211 tanggal 17 Februari 2011) tidak utuh sebagaimana didalilkan oleh Penggugat karena memang

hal 11 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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)



masih ada kewajiban Penggugat yang harus dipenuhinya. ( akan kami buktikan pada persidangan acara pembuktian ) .

Bahwa dalil penggugat yang menyatakan kalau perjanjian kredit antara penggugat dengan tergugat I adalah cacat hukum adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah selayaknya untuk dikesampingkan saja ;

10 Bahwa posita gugatan butir 19 (sembilan belas) adalah tidak benar, yang benar adalah karena dalil penggugat tersebut tidak ada dasar yuridisnya. Penentuan limit lelang adalah hak dari pemohon lelang dan tidak ada ketentuan yang mengatur dalam penentuan limit lelang harus melibatkan Penggugat in casu debitur. Dengan demikian dalil Penggugat yang mengada-ada ini mohon untuk ditolak ;

11 Bahwa posita gugatan butir 20 (dua puluh) adalah tidak benar karena Turut Tergugat II adalah pemberi beritkad baik sehingga risalah lelang yang telah diterbitkan oleh Tergugat II bisa dijadikan dasar untuk membaliknamakan sertifikat menjadi atas nama Turut Tergugat II ;

Berdasarkan uraian yuridis dan fakta yang Tergugat I uraikan diatas, maka Tergugat I mohon agar kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo et Bono).

**Menimbang, bahwa pihak Tergugat II atas gugatan Penggugat tersebut, telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 09 Desember 2014 yaitu sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI**

- 1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya ;

**2 EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERKWALITAS**

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat I, namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga jaminan milik Penggugat di lelang oleh Tergugat I. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/piutang macet ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkwalitas, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975) ;

### 3 EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

- 1 Bahwa dalam positanya, tidak ada satupun dalil yang khususnya ditujukan kepada Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan tindakan tidak benar dan melawan hukum ;
- 2 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, cukuplah alasan apabila gugatan penggugat tersebut tidak dapat diterima karena tidak jelas atau kabur ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas , telah terbukti sah dan meyakinkan serta tidak terbantahkan lagi bahwa unsur-unsur formil gugatan tidak terpenuhi, maka dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima ( niet onvankelijk verklaard ) ;

### DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruhnya dali-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
- 2 Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dali-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II ;
- 3 Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang menerbitkan penetapan hari dan tanggal lelang untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Haki milik No. 1180 atas nama Misroni Maffudin luas  $\pm$  234 M2 terletak didesa Sianggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara tidak benar dan melawan hukum ;
- 4 Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pelelangan a quo dilakukan berdasarkan permohonan dari Tergugat I sebagai akibat dari wanprestasi atau sidera janji yang telah dilakukan oleh Misroni Maffudin (Penggugat) dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya ;

hal 13 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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

- 5 Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan PMK/93/PMK.06/2010 Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan ;
- 6 Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi pasal 6 Undang-Undang no.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi :
- “ jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak pertama :*
- a Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
  - b Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;*
  - c Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
  - d Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;*
  - e Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas ; dan*
  - f Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ;*
- 7 Bahwa lelang eksekusi Hak tanggungan atas obyek perkara a quo adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PT Bank Danamon Indonesia Tbk Kantor Wilayah VII Semarang, in casu Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut“. Dengan demikian, PT Bank Danamon Indonesia Tbk Kantor Wilayah VII Semarang in casu Tergugat I selaku kreditur Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang obyek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo Tergugat II bertindak sebagai perantara lelang atas adanya permintaan Tergugat I ;*

8 Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “ **Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa** “ dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ;

9 Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan PMK No. 93/PMK.06/2010 Pasal 12 dengan tegas menyatakan bahwa “**Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang** “ ;

10 Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa terhadap barang yang sedang diagunkan tidak boleh diletakkan sita jaminan dan permohonan sita jaminan terhadap barang a quo harus ditolak, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berbunyi sebagai berikut “**Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/ conservatoir beslag** “

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

A Dalam Eksepsi :

hal 15 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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

- Menerima Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima ;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( **Niet Ontvankelijk Verklaar** ) ;

### Dalam pokok perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( **Niet Ontvankelijk Verklaar** ) ;
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ) ;

**Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I atas gugatan Penggugat, juga telah mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 18 November 2014, yaitu sebagai berikut :**

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat khususnya posita 20, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Turut Tergugat I mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 126 .

- 1 Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan ;
- 2 Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir ;
- 3 Apabila Hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memerintahkan status aquo atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah ;
- 4 Catatan mengenai status quo tersebut pada ayat 3 hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari **kecuali** apabila **diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut diatas maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang mengadili dan memeriksa perkara ini mohon menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

- 1 Membebankan semua biaya dalam perkara ini kepada Penggugat atau ,
- 2 Apabila Majelis Hakim mempunyai keputusan lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 9 Desember 2014 yaitu sebagai berikut :

- Bahwa posita gugatan Penggugat saya tidak tahu, yang saya tahu bahwa saya adalah pemenang lelang yang diadakan KPKNL Semarang pada tanggal 26 Mei 2014. Sebelumnya saya tahu ada lelang setelah baca koran Wawasan, saya datang di Semarang dan mengikuti lelang waktu itu peminat SHM No.1180 Cuma saya;
- Saya mohon Pak Hakim, SHM No 1180 mohon dikosongkan karena sebelumnya saya kesana ternyata ditempati orang lain dan katanya juga dikontrak ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pnggugat/Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Jepara telah menjatuhkan putusannya pada tanggal, 01 April 2015 yang amarnya sebagai berikut ;

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini yaitu sejumlah Rp. 1.954.000,- ( satu juta sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah).

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 April 2015, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan

hal 17 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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

permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 01 April 2015 Nomor 46/Pdt.G/2014/PN. Jpa ;

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jepara, menerangkan bahwa pada tanggal 30 April 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat II/Terbanding II, pada tanggal 04 Mei 2015 telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat I/Terbanding I dan kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 15 Mei 2015 telah diberitahukan dengan seksama kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II ;

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 Juni 2015, kepada Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I pada tanggal 23 Juni 2015, kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 26 Juni 2015, kepada Tergugat I/Terbanding I dan Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II pada tanggal 01 Juli 2015, yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Jepara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang

Membaca, Memori Banding dari Kuasa Hukum Penggugat/ Pembanding tertanggal 30 Juni 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 30 Juni 2015 dan dengan adanya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 08 Juli 2015, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I tanggal 09 Juli 2015, kepada Tergugat I/ Terbanding I tanggal 14 Juli 2015 dan kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II tanggal 15 Juli 2015 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jepara ;

## TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 01 April 2015 Nomor : 46/ Pdt.G/2014/ PN.Jpa yang dimohonkan banding tersebut serta memperhatikan memori banding dari Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama oleh karena didalam 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 Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam Pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 01 April 2015 Nomor : 46/Pdt.G/2014/ PN.Jpa dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat/Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan-Peraturan Lain yang bersangkutan.

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

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 01 April 2015 Nomor : 46/Pdt.G/2014/ PN.Jpa yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu**, tanggal **30 September 2015** oleh kami **DJOKO SEDIONO, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, **ARIEF PURWADI, SH.MH** dan **H. SUDIRMAN WP. SH,MH** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Anggota, pada hari **Senin** tanggal **19 Oktober 2015** putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut diatas serta didampingi oleh **Hj. NADZIROH, SH** Panitera

hal 19 dari 20 hal Put. No.315/Pdt/2015/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

Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ;

Para Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

*tertanda*

*tertanda*

**1. ARIEF PURWADI, SH.MH**

**DJOKO SEDIONO, SH.MH**

*tertanda*

**2. H. SUDIRMAN WP. SH,MH**

Panitera Pengganti,

*tertanda*

**Hj. NADZIROH, SH**

Perincian biaya perkara :

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

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )