



**PUTUSAN**

Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Turifah**, berkedudukan di Babatan, RT. 003 / RW. 003 Kelurahan Rejosari, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. AHMAD HADI P, S.H., M.H., CPCLE., HENDRI L NUGROHO, S.Sos., S.H., M.H., HANA PRITANTI, S.H., M.H., CHAERUL UMAM, S.H., M.H., RIZKI KURNIASARI, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM PROTECT CENTER INDONESIA (PCI)" yang berkantor di Jl. Supriyadi Nomor 21-G Kelurahan Kalicari, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK No.05/LBH-PCI/Pdt/I/2023 tanggal 27 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak Nomor W12-U23/51/HK.01.10/03/2023, tanggal 7 Maret 2023;  
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**H. Suharno Al Abdullah Khakim**, bertempat tinggal di Kedunguter, RT. 0004/ RW. 002, Kelurahan Kedunguter, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak, Jawa Tengah. Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada ARI NURCAHYA, S.H., M.H., M.M., MN. NOORHADIARTO, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor "ARI NURCAHYA, S.H., M.H., M.M. & REKAN" yang berkantor di Jl. Muktiharjo Kidul RT 07 RW 08 No,1-2 Pedurungan Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2023 yang telah

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak Nomor W12-U23/65/HK.01.10/03/2023 tanggal 21 Maret 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**KSPPS Hudatama**, bertempat tinggal di Jalan Tumpang Raya Nomor 93

Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ACHMAD NUR QODIN, S.H., M.H., HIMAWAN TIDOLAKSONO, S.H., SAAT ABINAJIH ARIF BAHRUDIN BAHTIAR, S.H., DWI SOFIANA, S.H.,M.H., Advokat/ Pengacara pada "ANQ LAW FIRM" yang berkantor di Jl. Kampus UMK KM.1 Salam Residence A 71 Dersalam Bae, Kudus berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak Nomor W12-U23/53/HK.01.10/03/2023 tanggal 7 Maret 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**, yang

berdomisili di Kota Semarang yang beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai 4 di Jl. Imam Bonjol Nomor 1D Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini hadir kuasanya PARTOLO, AGUS KURNIAWAN, SITI ROKHAYAH, MUH. CHARIS, DWITO JOKO PRIYONO, INDAH WINARNI, BUDI KRISTYANTO, KAMSIDAH kesemuanya pegawai pada **KPKNL Semarang**, beralamat di Gedung Keuangan Negara lantai II, Jl. Imam Bonjol Nomor 1D, Semarang, berdasarkan, Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-184/MK.6.KN.7.2023 tanggal 10 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 11 April 2023 dibawah register Nomor W12-U23/87/HK.01.10/04/2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk

#### Disclaimer

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



**NINDYO ARIBOWO**, pemegang NIK 3321112209900001, Karyawan Honorer yang beralamat di Cabean, RT 04 RW 06, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 17 Februari 2023 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

##### A. LEGAL STANDING PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat merupakan Pemegang Hak Milik yang sah Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang diterbitkan pada 8 Mei 2006, dengan surat ukur tertanggal 2 Agustus 2005 nomor 012321/06.08/2005 yang terletak di Desa Karang Sari Atas Nama Turifah yang saat ini menjadi Atas Nama Turut Tergugat III ya;

2. Bahwa Tergugat membuat Surat Pernyataan yang berisi sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat meminjam Sertifikat Hak milik No. 1675 dengan luas 930 M2 Atas Nama Turifah yang saat ini menjadi Atas Nama Turut Tergugat III pada awal tahun 2012;

b. Bahwa selanjutnya Tergugat menjaminkan atau menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 1675 kepada Tergugat, atas nama Penggugat selama 12 (dua belas) bulan dan dapat dicairkan dengan nilai RP. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah);

c. Bahwa benar sejumlah uang dengan nilai RP 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) tersebut dipergunakan oleh Tergugat, maka dari itu Tergugat bersedia mengangsur pada Tergugat hingga pengambilan Sertifikat Hak Milik No. 1675 dengan luas 930 m2 atas nama Penggugat ;

d. Bahwa Tergugat menyatakan benar menggunakan uang RP 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) tersebut dan akan Tergugat kembalikan kepada Penggugat.

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk



**3. Bahwa dengan demikian Penggugat merupakan Penggugat yang memiliki Hak untuk Melakukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Demak.**

**B. PEMILIHAN YURISDIKSI PADA PENGADILAN NEGERI DEMAK UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO**

**1. Bahwa Penggugat mendaftarkan Gugatan a quo pada Pengadilan Negeri Demak sebagai Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara adalah didasarkan kepada Domisili dari Tergugat yang berdomisili di Kabupaten Demak, maka dari itu Penggugat memilih mendaftarkan Gugatan a quo untuk diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Demak, serta berdasarkan Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg, yakni :**

- a) Actor Sequitur forum rei (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);**
- b) Actor Sequitur Forum Rei dengan Hak Opsi (dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat);**
- c) Actor Sequitur Forum Rei Tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/ debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan di Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/ principal);**
- d) Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat ( dalam hal tempat tinggal atau keiaman tergugat tidak diketahui);**
- e) Forum Rei Situs ( Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);**
- f) Kompetensi Relatif berdasarkan pemilihan domisili para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian;**
- g) Negara atau Pemerintahan dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat mewakili Negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dimana departemen bersangkutan berada).**

**2. Bahwa berdasarkan Poin 1 huruf a – g sudah tepat Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Demak,**



karena Tergugat H. Suharno Al Abdullah Khakim berdomisili di Kabupaten Demak;

**C. DALAM POKOK PERKARA**

Adapun alasan-alasan yang menjadi duduk perkara dan dasar hukum diajukannya gugatan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan seorang pedagang, pengusaha kecil dan seorang karyawan swasta, pemegang NIK 3321054610630002 yang beralamat di Babatan, RT 03 RW 03 Desa Rejosari, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak, Jawa Tengah;
2. Bahwa Tergugat merupakan seseorang pemegang No. NIK 3321052806660001, Tempat Tgl. Lahir Demak, 28 Juni 1966 yang beralamat di Kedunguter RT 04 RW 02 Desa Kedunguter, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak, Jawa Tengah dan merupakan orang terpendang di Kecamatan Karang Tengah;
3. Bahwa Turut Tergugat I merupakan badan Koperasi yang didirikan pada tanggal 02 Oktober 1998, lalu adanya regulasi baru pada tahun 2016 tentang perubahan badan hukum menjadi Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS), yang saat ini berkantor di Jl. Tumpang Raya No. 93, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah. 50237;
4. Bahwa adapun objek yang menjadi permasalahan dalam gugatan a quo adalah sebagai berikut:

Nomor SHM	: No. 1675
Penerbitan	: 08 Mei 2006
Nomor dan Tgl. Ukur	: 01321/ 0608/ 2006 tertanggal 02 Agustus 2005
Luas	: 930 m2
Lokasi	: Kel. Karangsari, Kec. Karangtengah, Demak
Atas nama	: Turifah

5. Bahwa adapun batas-batas obyek yang terletak di RT 04 RW 02 Kelurahan Karangsari, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak adalah sebagai berikut:

- Batas utara milik Bapak Nur;
- Batas timur milik Bapak Hadi Purnomo;
- Batas selatan milik Keluarga Bapak Hasan dan Bapak Sholehan;
- Batas barat milik Bapak Yono;



- 6.** Bahwa Tergugat adalah seorang yang terpandang di Kecamatan Karang Tengah dimana Kecamatan yang sama dengan Penggugat bertempat tinggal, kemudian Tergugat datang ke rumah Penggugat yang beralamat di Karang Sari, RT 04 RW 02, Kelurahan Karang Sari, Kecamatan, Karang Tengah, Kabupaten Demak, dengan maksud untuk meminjam sejumlah uang dengan nilai Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- 7.** Bahwa kemudian Penggugat menolak permintaan Tergugat untuk meminjamkan uang dikarenakan tidak memiliki uang Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tersebut;
- 8.** Bahwa Tergugat terus menerus memaksa Penggugat agar diberikan bantuan mencarikan sejumlah uang senilai Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) karena Tergugat sangat butuh uang tersebut untuk keperluan Proyek, hingga Tergugat memaksa kepada Penggugat untuk mengagunkan Sertifikat Hak Milik untuk ke Bank maupun Koperasi saat itu;
- 9.** Bahwa Penggugat yang buta hukum menyetujui permintaan Tergugat untuk mengagunkan Sertifikat Hak Milik ke Turut Tergugat I, dan dijanjikan bahwa Tergugat yang akan membayar cicilan dan pelunasan, sehingga Sertifikat yang diagunkan dapat langsung dikembalikan kepada Penggugat;
- 10.** Bahwa setelah pemberkasan berkaitan dengan persyaratan kredit Turut Tergugat I yang dilakukan dengan oleh Penggugat atas paksaan Tergugat, akad pembiayaan tersebut telah dicairkan senilai Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), setelah Penggugat tanda tangan Akad Kredit tersebut, uang Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tersebut langsung dibawa oleh Tergugat;
- 11.** Bahwa adapun yang diperjanjikan dalam Akad Murobahah tersebut adalah:
- Penggugat meminjam uang sejumlah Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat yang akan dipergunakan untuk Kredit Usaha Rakyat (KUR);
  - Ketentuan mengenai pembayaran angsuran adalah dilakukan selama 12 (dua belas) Bulan atau 1 (satu) Tahun, dan setiap angsuran sejumlah Rp. 8.300.000,00 (delapan juta tiga ratus rupiah)/ (2%) setiap bulannya;
- 12.** Bahwa Penggugat pada faktanya tidak berdasarkan niat sendiri untuk mengajukan Pembiayaan Akad Murobahah kepada Turut Tergugat I, namun dengan adanya pihak ketiga yang memberi saran/ memberi petunjuk karena pencairan sejumlah Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta



rupiah) akan digunakan pihak ketiga tersebut yang akan Penggugat hadirkan pada saat peroses pemeriksaan saksi;

**13.** Bahwa Penggugat pada hukum formilnya hanya dipinjam nama kepada pihak ketiga/ peminjam dari Penggugat serta pihak ketiga yang akan bertanggung jawab atas pembayaran-pembayaran angsuran yang ditanggung oleh Penggugat kepada Tergugat;

**14.** Bahwa adapun berkas-berkas Akad Murobahah yang seharusnya dibawa oleh Penggugat tersebut dibawa oleh Tergugat sejak pembiayaan dari Turut Tergugat I hingga sekarang dan Turut Tergugat I mengetahui hal tersebut bahwa yang akan bertanggung jawab atas pembayaran-pembayaran angsuran akan diberatkan di pihak ketiga/ peminjam Penggugat;

**15.** Bahwa setelah jangka waktu 1 (satu) Tahun, tepatnya pada awal Tahun 2013, Penggugat dan anggota keluarganya mendatangi rumah Tergugat bermaksud untuk menanyakan kejelasan Sertifikat Hak Milik yang tahun 2012 dipinjam untuk dijaminkan kepada Turut Tergugat I;

**16.** Bahwa Penggugat terus melakukan upaya penagihan tersebut kepada Tergugat, namun Tergugat hanya menjanjikan akan langsung menyelesaikan setelah proyek tol sudah selesai;

**17.** Bahwa setelah 4 (empat) tahun, Tergugat mengalami kemacetan angsuran dari pertama kepada Turut Tergugat I, dan mengakibatkan Penggugat disomasi beberapa kali oleh Turut Tergugat I untuk dilakukan pembayaran;

**18.** Bahwa kemudian berlarut permasalahan hingga tahun 2021, Penggugat mencoba menghubungi Tergugat melalui marketing untuk menanyakan Sertifikat Hak Milik No. 1675 dengan luas 930 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat, namun serentak mengatakan bahwa obyek tersebut telah di lelang dan dimenangi oleh Turut Tergugat III;

**19.** Bahwa Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk bertanggung jawab atas perbuatannya hingga Penggugat tidak dapat melakukan upaya hukum apapun terkait pembayaran pelunasan kredit macet tersebut;

**20.** Bahwa pada 27 September 2022 Tergugat membuat Surat Pernyataan yang isinya sebagai berikut :

- a. Bahwa benar pada awal tahun 2012, Tergugat telah meminjam kepada Penggugat obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 004/ RW. 002, Kecamatan Karang Tengah,



Kebupaten Demak, Seluas 930 M<sup>2</sup>, atas nama Penggugat yang saat ini sudah beralih menjadi atas nama Turut Tergugat II;

b. Bahwa kemudian Pihak Pertama dengan menggunakan nama Penggugat menjaminkan obyek tanah tersebut kepada Turut Tergugat I yang beralamat di Jl. Tumpang Raya No. 93, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah);

c. Bahwa benar Tergugat telah menerima pencairan pinjaman dari Turut Tergugat I sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) dan Tergugat bertanggung jawab akan melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya dan akan mengembalikan obyek tanah yang dijaminkan di Turut Tergugat I;

d. Bahwa Tergugat menyatakan akan mengembalikan seperti semula obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1675 yang terletak di Karang Sari RT. 004/ RW. 002, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M<sup>2</sup> atas nama penggugat yang saat ini beralih menjadi atas nama Turut Tergugat III paling lambat hari senin tanggal 10 Oktober 2022, serta akan menanggung biaya yang timbul

**21.** Bahwa dalam pasal 1238 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata berbunyi :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

**In Casu Tergugat tidak memenuhi pernyataannya yang Tergugat nyatakan dalam Surat Pernyataan yang ditandatangani pada 27 September 2022 pada poin 4 menyatakan “bahwa Tergugat menyatakan akan mengembalikan seperti semula obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 04/ RW. 02, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M<sup>2</sup>, Atas Nama Turifah yang sudah beralih menjadi Atas Nama Turut Tergugat III.**

**22.** Bahwa dalam pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

“Tiap Perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”



In Casu Tergugat tidak memenuhi pernyataannya yang Tergugat nyatakan dalam Surat Pernyataan yang ditandatangani pada 27 September 2022 pada poin 4 menyatakan “bahwa Tergugat menyatakan akan mengembalikan seperti semula obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 04/ RW. 02, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M<sup>2</sup>, Atas Nama Turifah yang sudah beralih menjadi Atas Nama Turut Tergugat III), sehingga Penggugat mengalami kerugian obyek tanah yang tercatat dalam “bahwa Tergugat menyatakan akan mengembalikan seperti semula obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 04/ RW. 02, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M<sup>2</sup>, Atas Nama Turifah yang sudah beralih menjadi Atas Nama Turut Tergugat III, sudah tidak menjadi milik Penggugat akan tetapi menjadi milik Turut Tergugat III dari hasil lelang di kantor Turut Tergugat II.

Bahwa Penggugat juga merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat atas hilangnya Hak Atas Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah dengan rincian kerugian sebagai berikut :

- a) Tanah seluas 930 M<sup>2</sup> seharga Rp. 35.460.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
- b) Bangunan Rumah seharga Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Bahwa Perbuatan yang dilakukan Tergugat membuat Penggugat mengalami kerugian seperti diatas;

23. Bahwa dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

“Penggatian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

In Casu Tergugat sudah tidak menjalankan sesuai dengan apa yang ada dalam Surat Pernyataan yang ditandatangani pada 27 September 2022 pada poin 4 menyatakan “bahwa Tergugat menyatakan akan mengembalikan seperti semula obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 04/ RW. 02, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M<sup>2</sup>, Atas Nama Turifah



yang sudah beralih menjadi Atas Nama Turut Tergugat III), membuat Penggugat kehilangan Hak Atas Obyek Tanah tersebut dan memunculkan kerugian yang sangat besar karena kehilangan asetnya berupa obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 04/ RW. 02, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M<sup>2</sup>, Atas Nama Turifah yang sudah beralih menjadi Atas Nama Turut Tergugat III;

24. Bahwa sebelum diajukannya Gugatan ini, Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan Tergugat, namun demikian tidak ada respon dan itikad baik (*good faith*) dari Tergugat, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat untuk mencari keadilan kecuali melalui jalur hukum dan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak;

25. Bahwa Tergugat juga diwajibkan untuk secara tunai dan seketika membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan, dihitung sejak gugatan ini berkekuatan hokum tetap, hingga Tergugat menyelesaikan semua kewajibannya kepada Penggugat maupun Para Turut Tergugat;

26. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

27. Bahwa oleh karena perkara ini muncul karena ulah dari Tergugat, maka sudah sepantasnya jika kepada Tergugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Demak Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menerima dan memeriksa perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

#### **PRIMAIR :**

##### **A. DALAM PENDAHULUAN**

Meletakkan sita jaminan berupa sebidang tanah dengan Nomor SHM No. 1675 pada tanggal penerbitan 08 Mei 2006 dan surat ukur tanah 01321/0608/2006 tertanggal 02 Agustus 2005 dengan luas 930 m<sup>2</sup> yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi di RT 04 RW 02 Kelurahan Karang Sari, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak Atas Nama Turifah yang saat ini menjadi Atas Nama Turut Tergugat III;

Adapun batas-batas obyek sebagai berikut:

- Batas utara milik Bapak Nur;
- Batas timur milik Bapak Hadi Purnomo;
- Batas selatan milik Keluarga Bapak Hasan dan Bapak Sholehah;
- Batas barat milik Bapak Yono;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 04/ RW. 02, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M<sup>2</sup>, Atas Nama Turifah yang sudah beralih menjadi Atas Nama Turut Tergugat III;
6. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh pada Putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat kerugian materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut :

### a. Kerugian Materiil

I. Tanah seluas 930 M<sup>2</sup> seharga Rp. 35.460.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

II. Bangunan Rumah seharga Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

III. Biaya untuk Pembayaran jasa Advokat sebesar Rp.100.000.000,- ( Seratus Juta Rupiah)

### b. Kerugian Immateriil

Dalam hal tersebut secara hukum patut dan wajar dihitung dari Tahun 2013 hingga gugatan ini diajukan dengan nilai uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk



Sehingga total kerugian senilai:

**Rp. 35.460.000,- + Rp. 250.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,00 = Rp. 1.285.460.000,00 (Satu Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu rupiah)**

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walaupun ada upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij vorrad*);

9. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Atau

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keyakinan terhadap Tuhan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut dan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II hadir Kuasanya tersebut di atas, sedangkan untuk Tergugat III hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dwi Florence, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

**Jawaban Tergugat :**

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa orang yang digugat oleh Penggugat adalah tidak lengkap ;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1675 / Karang Sari yang menjadi Objek Gugatan semula adalah atas nama TURIFAH (Penggugat) dan pada saat gugatan diajukan oleh Penggugat telah berubah menjadi atas nama NINDYO ARIBOWO (Turut Tergugat III). Bahwa yang berwenang untuk melakukan peralihan hak dari atas nama



Penggugat menjadi atas nama Turut Tergugat III adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, sehingga dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Demak haruslah ikut juga dijadikan sebagai Tergugat / Turut Tergugat oleh Penggugat dalam perkara a quo ;

- Bahwa dalam posita angka 12 dan 13 Gugatan pada pokoknya Penggugat menyebutkan bahwa Akad Murobahah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak berdasarkan niat sendiri dan atas saran / petunjuk dari pihak ketiga yang akan Penggugat hadirkan pada saat proses pemeriksaan saksi serta pihak ketiga tersebut yang akan bertanggung-jawab atas pembayaran-pembayaran angsuran yang ditanggung oleh Penggugat. Sehingga dengan demikian haruslah pula pihak ketiga yang dimaksud oleh Penggugat tersebut dijadikan sebagai Tergugat / Turut Tergugat oleh Penggugat dalam perkara a quo ;
- Bahwa namun demikian dalam gugatan perkara a quo baik Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan atau pihak ketiga yang disebut oleh Penggugat tidak ikut dijadikan sebagai pihak Tergugat / Turut Tergugat, sehingga gugatan menjadi kurang pihak Tergugat / Turut Tergugat ;
- Bahwa perihal kurangnya pihak Tergugat / Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah sebagaimana dalam Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984, dapat menjadikan perkara tidak diterima ;
- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat adalah sudah sepatutnya tidak diterima ;

**EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL :**

- Bahwa gugatan Penggugat tidak terang / tidak jelas atau gugatan kabur.
- Bahwa dalam posita Penggugat angka 4 halaman 4 menyebutkan bahwa Objek Sengketa adalah SHM No. 1675 atas nama : Turifah. Bahwa faktanya pada saat gugatan a quo diajukan Objek Sengketa adalah atas nama Nindyo Ariwibowo (Tergugat III) ;
- Bahwa dalam petitum Penggugat halaman 8 huruf A dan B menyebutkan bahwa pada pokoknya objek sengketa atas nama Turifah (Penggugat) dan saat ini menjadi atas nama Turut Tergugat III ;
- Bahwa dengan demikian antara posita dengan petitum adalah tidak sama / tidak sinkron ;
- Bahwa disamping itu pula dalam perkara a quo tidak terdapat Perjanjian ataupun Perikatan antara Penggugat dengan Tergugat ataupun Turut Tergugat melainkan yang ada adalah hanya Surat

*Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk*



Pernyataan dari Tergugat semata (tidak ada perjanjian baik lisan maupun tertulis) dan posita-posita dalam Gugatan berisikan hal-hal tentang Perbuatan Melawan Hukum, yaitu antara lain dalam posita angka 8 dan 10 Gugatan halaman 4 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Tergugat terus menerus memaksa Penggugat agar diberikan mengagunkan Sertipikat Hak Milik di Bank / Koperasi. Sehingga dengan demikian semestinya gugatan a quo adalah perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, bukan perihal : Gugatan Wanprestasi ;

➤ Bahwa faktanya adalah perjanjian (Akad Murobahah) antara Penggugat dengan Turut Tergugat I adalah lebih dulu terjadi (tahun 2012) daripada Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat (27 September 2022), sehingga patut dipertanyakan kebenaran dari Surat Pernyataan tersebut, sehingga Surat Pernyataan tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam mengajukan gugatan a quo (gugatan wanprestasi)

;

➤ Bahwa ketidaksesuaian antara posita dengan petitum dan antara perihal gugatan dengan isi gugatan maka sudah sepatutnya gugatan dinyatakan obscuurlibel (kabur) serta gugatan tidak diterima ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya eksepsi Tergugat diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak lengkap (kurang pihak) dan gugatan dinyatakan obscuurlibel (kabur);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi di atas mohon dianggap terbaca dan termuat didalam jawaban pada pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
3. Bahwa tidak benar posita gugatan angka 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 14, 15,16 dan 19 ;
4. Bahwa tidak benar posita gugatan angka 20. Yang benar adalah :
  - Bahwa Surat Pernyataan dibuat oleh Tergugat dalam tekanan / paksaan dari Penggugat serta Tergugat tidak mengetahui isinya hanya disuruh tanda-tangan oleh Penggugat pagi-pagi setelah sholat subuh ;
  - Bahwa oleh karena dibawah tekanan / paksaan dari Penggugat dan tidak benar isinya maka bersama ini pula Tergugat



mencabut semua isi dari Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 27 September 2022 ;

5. Bahwa oleh karena Surat Pernyataan dari Tergugat yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 27 September 2022 dibuat dibawah tekanan / paksaan Penggugat dan isinya tidak benar serta telah dicabut oleh Tergugat, maka posita gugatan angka 21, 22, 23, 24, 25, 26, dan 27 adalah tidak benar dan tidak relevan lagi dalam gugatan a quo ;

6. Bahwa oleh karena tidak benar dan tidak terbukti / tidak pernah ada wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalam posita Penggugat maka seluruh petitum dari Penggugat patut dikesampingkan serta ditolak / tidak diterima seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara a quo.

Berdasarkan alasan-alasan, sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak lengkap (kurang pihak) Tergugat / Turut Tergugat nya dan gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (obscuur libel).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara menurut hukum.

**ATAU :**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Tergugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

**Jawaban Turut Tergugat I :**

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa turut tergugat I dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil penggugat secara keseluruhan kecuali yang di akui secara tegas berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali.
2. Bahwa penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak, sebagai pihak yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama pemenang lelang (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1675 atasnama: Turifah (penggugat) sekarang sudah beralih menjadi atasnama Nindyo Aribowo/turut tergugat III) Sehingga



dengan tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak sebagai turut tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan a quo mengandung cacat eror in persona dalam bentuk plurium litis consortium.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon di anggap diajukan pula dalam pokok perkara.
2. Bahwa pada prinsipnya turut tergugat I menolak dalil-dalil penggugat untuk seluruhnya kecuali yang telah diakui oleh turut tergugat dalam jawaban ini.
3. Bahwa turut tergugat I adalah badan hukum Koperasi yang usahanya berbentuk syaria'ah yaitu Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Al Huda Tata Utama (HUDATAMA), Alamat: Jl.Tumpang Raya, Bendan Ngisor, Ke. Gajahmungkur, Kota Semarang 50237.
4. Bahwa apa yang didalilkan oleh penggugat dalam positanya yang menyampaikan terkait tergugat datang ke rumah penggugat untuk meminjam sejumlah uang maka turut tergugat I tidak menanggapi karena faktanya debitur/anggota pembiayaan di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Al Huda Tata Utama (HUDATAMA) tersebut adalah atas nama Turifah (penggugat).
5. Bahwa atasnama Turifah (Penggugat) melakukan akad pembiayaan pada tanggal 31 Juli 2017 kepada turut tergugat I /Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Al Huda Tata Utama (HUDATAMA).
6. Bahwa dalam proses awal pengajuan permohonan pembiayaan sampai dengan persetujuan pembiayaan (ACC) oleh turut tergugat I sudah dilakukan prosedur pengecekan berkas-berkas persyaratan pembiayaan dan surve, untuk itu maka jelas dalam pemberian pembiayaan kepada penggugat sudah menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan prosedur pembiayaan dan tidak ada unsur kelalain maupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan turut tergugat I.
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1675 atasnama: Turifah (penggugat), Luas: 930 M2 adalah jaminan pembiayaan oleh anggota pembiayaan atasnama Turifah (penggugat) Alamat: Babatan Rt. 003 Rw. 003 Desa Rejosari Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak di

*Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk*



Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Al Huda  
Tata Utama (HUDATAMA) /turut tergugat I.

8. Bahwa turut tergugat I adalah pemegang hak tanggungan atas  
Sertifikat Hak Milik Nomor: 1675 atasnama: Turifah (penggugat), maka  
secara hukum kedudukan turut tergugat I dilindungi oleh hukum.

Dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang  
Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan  
dengan Tanah ("UUHT") berbunyi:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan  
Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang  
dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari  
perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang  
menimbulkan utang tersebut.

9. Bahwa setelah pembiayaan penggugat tersebut mengalami  
kemacetan segala upaya sudah dilakukan oleh turut tergugat I dalam  
melakukan penagihan tetapi tidak ada penyelesaian dari penggugat  
maka sesuai dengan aturan selanjutnya turut tergugat I mengajukan  
proses lelang kepada KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN  
NEGARA DAN LELANG) Semarang dan hasilnya pada tanggal 25  
November 2021 Sertifikat Hak Milik Nomor: 1675 atasnama: Turifah  
(penggugat), Luas: 930 M2, sudah terjual melalui lelang.

10. Bahwa turut tergugat mempunyai hak untuk melakukan lelang  
secara langsung kepada kantor Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan  
Lelang (KPKNL) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang  
Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan "*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*",

Pasal 224 HIR, yaitu: "*surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang  
yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai  
perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama  
dengan surat putusan hakim. Dalam hal menjalankan surat yang  
demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai maka dapat  
diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi dengan pengertian  
bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh  
putusan hakim*"



Pasal 14 ayat (2), menyatakan:

*“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.*

Pasal 14 ayat (3), menyatakan:

*“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.*

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas kiranya cukup alasan agar majelis hakim untuk dapat mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

**Jawaban Turut Tergugat II :**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT II.**
2. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka **TURUT TERGUGAT II** akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya **TURUT TERGUGAT II** telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
  - a) Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 80/2017 tanggal 24 Agustus 2017 jo Sertifikat Hak



Tanggungans yang berkepalas "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 3609/2017 tanggal 14 September 2017 yang berbunyi:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, 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 suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek 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 utang 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."*
- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Para Penggugat sebagai Debitur terhadap Turut Tergugat I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah (MBA) Nomor : 000784/ 04.03/ HUDATAMA/ VII/ 2017 tanggal 31 Juli 2017 .
- c). Bahwa Turut Tergugat I telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan Turut Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual*



*objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* maka selanjutnya Turut Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat II melalui surat Nomor : 02/BMT-HDTM/VIII/2021 tanggal 10 Agustus 2021.

- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.
- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Turut Tergugat II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-6229/WKN.09/KNL.01/2021 tanggal 19 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Turut Tergugat I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 27 Oktober 2021 dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos tanggal 11 November 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, Turut Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat



- i). Bahwa Turut Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Penggugat sesuai surat Nomor : 199/HDTMP/RMD/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021
- j). Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
- a. permintaan Penjual;
  - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
  - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- k). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TURUT TERGUGAT II tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas maka TURUT TERGUGAT II melaksanakan lelang pada tanggal 25 November 2021.
- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II atas permohonan dari Turut Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- m). Bahwa TURUT TERGUGAT II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
3. Bahwa permasalahan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I merupakan permasalahan pribadi dan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa tidak akan terjadi apabila PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya kepada Turut TERGUGAT I sebagaimana surat-surat pemberitahuan dan / atau peringatan yang telah disampaikan oleh Turut TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan kembali Turut Tergugat II **tegaskan** pelaksanaan lelang



terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan berdasarkan peraturan yang berlaku

4. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*).

- Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan Penggugat sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

- Bahwa selain itu, perlu diingat kembali pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa dengan demikian, permohonan PENGGUGAT agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TURUT TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, selanjutnya Penggugat menanggapi jawaban dan eksepsi tersebut dengan mengajukan Replik secara tertulis, begitu pula terhadap Replik yang diajukan oleh Penggugat, kemudian Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut menanggapi kembali dalam Duplik secara tertulis, yang mana uraian dari Replik dan Duplik tersebut dianggap termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian dari para pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Identitas Kartu Tanda Penduduk atas nama TURIFAH, NIK 3321054610630002, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Identitas Kartu Tanda Penduduk atas nama H. SUHARNO AL ABDULLAH KHAKIM, NIK 3321052806660001, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1675 Desa Karang Sari RT 04 RW 02 tanggal 8 Mei 2006 seluas 930 M2 (Sembilan ratus tiga puluh meter persegi tercatat atas nama Pemegang Hak TURIFAH, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan Asli Surat Pernyataan meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1675 tertanggal 27 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan Asli Tanda Terima tanggal 12 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Permohonan surat perjanjian kredit nasabah dengan Nomor 01/ADV/LBH/SMG/VII/2022 tanggal 12 Juli 2022, perihal Permohonan surat perjanjian kredit nasabah (Akad Murobahah), selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat yang bertanda bukti P.4 dan P.5 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P.1, P.2, P.3 dan P.6, merupakan fotokopi tanpa asli;



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. SIRONI**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa dahulu Saksi pernah bekerja sebagai tukang di Rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Ibu Penggugat (TURIFAH) bahwa sertifikat Penggugat dipinjam oleh Tergugat (H. SUHARNO AL ABDULLAH KHAKIM);
- Bahwa Tergugat kadang-kadang memang ke rumah Penggugat;
- Bahwa hubungan Turifah dengan Tergugat adalah sebagai teman;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat di depan masjid bersama dengan anak Penggugat yaitu ZAZIT;
- Bahwa Saksi bersama dengan ZAZIT bertemu dengan Tergugat di depan masjid untuk minta tanda-tangan terkait surat pernyataan;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi surat pernyataan tersebut;
- Bahwa Saksi melihat Tergugat tanda tangan diatas Surat Pernyataan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tanda tangan di Surat Pernyataan yaitu Tergugat dan ZAZIT;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Tergugat pada saat sholat subuh di masjid bersama dengan ZAZIT;
- Bahwa setelah bertemu dengan Tergugat apa yang Tergugat dan ZAZIT ceritakan saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu pada waktu ZAZIT minta tandatangan di Surat Pernyataan yang dibawa ZAZIT dan saksi mendengar bahwa dijanjikan dikembalikan sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat mencabut surat pernyataan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak dijanjikan akan diberi uang oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sertifikat Penggugat tersebut dipinjam oleh Tergugat;
- Bahwa saat diperlihatkan bukti T1 – 1 berupa Surat Pencabutan Pernyataan tertanggal 30 Mei 2023, Saksi menyatakan tidak mengetahui tentang bukti- tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Surat Pernyataan yang asli yang ditandatangani Tergugat tersebut ada pada ZAZIT;



- Bahwa pada waktu saksi datang bersama dengan ZAZIT, Tergugat tidak dalam keadaan tertekan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat sebagai Imam Masjid dan Tokoh Ulama di lingkungan masjid;
- Bahwa Saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa Tergugat tidak selesai atau kreditnya macet sehingga tidak membayar ke Bank;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sertifikat Hak Milik atas nama TURIFAH di Karang Sari yang menjadi masalah dalam perkara perdata sekarang ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi obyek tersebut ada bangunan rumah permanen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat (TURIFAH) dan Tergugat ada perjanjian kerja atau tidak;
- Bahwa Saksi mengetahui Sertifikat Hak Milik atas nama TURIFAH di Karang Sari tersebut dijaminkan ke Bank dari cerita Penggugat tetapi untuk Bank mana Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pihak Bank yang datang di rumah yang dipermasalahkan tersebut;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat yang membayar angsuran tiap bulan ke Bank adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu penyerahan sertifikat ke pada Tergugat;
- Bahwa Saksi hanya tahu dari cerita Penggugat bahwa Penggugat (TURIFAH) menyerahkan secara langsung kepada Tergugat;
- Bahwa saat diperlihatkan bukti P.4 berupa Surat Pernyataan antara Tergugat dengan Penggugat, Saksi mengatakan tidak mengetahuinya;

**2. KHOZIN**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (TURIFAH) karena teman pada saat rombongan Haji;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Penggugat dengan Tergugat ada hubungan utang-piutang;
- Bahwa Penggugat mau meminjamkan sertifikatnya kepada Tergugat menurut Saksi karena mereka akrab sama-sama satu rombongan Haji sehingga mau meminjamkan sertifikat;
- Bahwa akan tetapi Penggugat lama kelamaan ditipu oleh Tergugat karena Sertifikatnya tidak dikembalikan;



- Bahwa sepengetahuan Saksi sebelumnya Tergugat pernah pinjam emas kepada Penggugat kemudian dikembalikan kemudian pinjam dengan jumlah besar kemudian pinjam sertifikat kepada Penggugat sampai dengan adanya perkara ini;
- Bahwa Sertifikat Saksi pernah dipinjam oleh Tergugat juga tetapi sudah dikembalikan kepada saksi;
- Bahwa menurut cerita Penggugat pinjaman Tergugat ke Bank dengan menggunakan jaminan sertifikat Penggugat baru diangsur 2 (dua) bulan saja;
- Bahwa Saksi mengetahui kejadian ini dari cerita Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi Penggugat, para pihak menyatakan akan menanggapi keterangan para saksi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pencabutan Pernyataan tertanggal 30 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.1;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat I yang bertanda bukti T.1 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. **SULAIMAN**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah melihat ada orang datang 2 (dua) orang menemui Tergugat di masjid pada waktu selesai sholat subuh dengan membawa kertas kosong, kemudian saksi tanya kepada Tergugat dan dijawab Tergugat itu orang tidak benar;
- Bahwa Saksi tidak mengenal 2 (dua) orang tersebut;
- Bahwa Saksi melihat kedua orang tersebut mendekati ke Tergugat dan saksi melihat Tergugat menandatangani sesuatu;
- Bahwa pada waktu Tergugat tanda tangan situasi di masjid dalam keadaan remang-remang;
- Bahwa Jarak rumah Saksi dengan masjid sekitar 3 (tiga) rumah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kedua orang tersebut menemui Tergugat pada waktu selesai sholat Subuh;
- Bahwa setelah 3 (tiga) hari kemudian saksi tanyakan ke Tergugat perihal kejadian di masjid dan dijawab Tergugat itu tandatangan asal-asalan;



- Bahwa Saksi diminta menjadi saksi dalam perkara ini oleh Tergugat baru kemarin;
- Bahwa Saksi diminta tolong untuk menjadi saksi terkait tandatangan yang dilakukan kedua orang tersebut datang ke masjid menemui Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat berhutang kepada Turut Tergugat I (KPPS);
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat tidak membayar hutangnya di KPPS tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dijaminakan Tergugat atas hutang tersebut;

**2. SUHARJO**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi melihat ada orang datang 2 (dua) orang menemui Tergugat di masjid pada waktu selesai sholat subuh dengan membawa kertas kosong, kemudian saksi tanya kepada Tergugat dan dijawab Tergugat 2 (dua) itu orang tidak benar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak tahu 2 (dua) orang tersebut;
- Bahwa pada waktu Tergugat tanda tangan situasi di masjid tersebut remang-remang;
- Bahwa untuk bertemu dan mencari Tergugat setiap hari tidaklah susah;
- Bahwa aktifitas keseharian Tergugat sebagai mengajar ngaji dan mempunyai usaha sewa tenda, dan jual beli barang rosok;
- Bahwa Saksi diminta menjadi saksi dalam perkara ini oleh Tergugat baru kemarin;
- Bahwa Saksi diminta tolong untuk menjadi saksi terkait tandatangan yang dilakukan kedua orang tersebut datang ke masjid menemui Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat berhutang kepada Turut Tergugat I (KPPS);
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat tidak membayar hutangnya di KPPS tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dijaminakan Tergugat atas hutang tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi Tergugat, para pihak menyatakan akan menanggapi keterangan para saksi dalam kesimpulannya masing-masing;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama MUHAMMAD SALEH, NIK 3374091001490003, selanjutnya diberi tanda bukti TTI.1;
2. Fotokopi sesuai dengan Salinan Akta Nomor 04 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Anggota Perubahan Anggaran Dasar Koperasi "Hudatama", dibuat dihadapan Notaris AM. Lanny Widjaja, S.H., tanggal 13 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda bukti TTI.2;
3. Fotokopi sesuai dengan Asli Keputusan Gubernur Jawa Tengah tentang Pengesahan Akta Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Alhuda Tata Utama, selanjutnya diberi tanda bukti TTI.3;
4. Fotokopi dari fotokopi Identitas Kartu Tanda Penduduk atas nama TURIFAH, NIK 3321054610630002, Selanjutnya di beri tanda bukti TTI.4;
5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3321052208080002 atas nama Sunardi, selanjutnya diberi tanda bukti TTI.5;
6. Fotokopi dari fotokopi Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 199/HDTMP/RMD/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021 kepada Turifah, selanjutnya diberi tanda bukti TTI.6;
7. Fotokopi dari sesuai asli Salinan Risalah Lelang Nomor 1222/37/2021 tanggal 25 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTI.7;
8. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Nomor 1675, selanjutnya diberi tanda bukti TTI.8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Turut Tergugat I yang bertanda bukti TTI.1, TTI.2, TTI.3, dan TTI.7 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan TTI.4 dan TTI.5, TTI.6 dan TTI.8 adalah fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat permohonan lelang nomor 02/BMT-HDTM/VIII/2021 tanggal 10 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan tanggal 10 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.2A;
3. Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pernyataan tanggal 10 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.2B;

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk



4. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor S-6229/WKN.09/KNL.01/2021 tanggal 19 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.3;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 625/SKPT-33.21.300.HP.03.03/XI/2021 tanggal 5 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.4;
6. Fotokopi dari Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 27 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.5;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi melalui Jawa Pos tanggal 11 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.6;
8. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 199/HDTMP/RMD/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.7;
9. Fotokopi dari Fotokopi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.8;
10. Fotokopi sesuai dengan asli Risalah Lelang Nomor 1222/37/2021 tanggal 25 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII.9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Turut Tergugat II yang bertanda bukti TTII.1, TTII.2A, TTII.2B, TTII.3, TTII.4, TTII.6, TTII.9 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan TTII.5, TTII.7 dan TTII.8 adalah fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari Fotokopi Screenshot data lot lelang tanggal 25 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Surat keterangan pemenang lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.2;
3. Fotokopi sesuai dengan Asli Kwitansi pembayaran pelunasan lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1222/37/2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat SHM No. 1675, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.5;
6. Print Foto Gambar obyek lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.6;



7. Fotokopi dari Fotokopi Bukti Penerimaan Pajak Negara NOP: 33.74.070.001.017-0010.0, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.7;
8. Fotokopi sesuai dengan Asli Slip Setoran Pajak BPHTB, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.8;
9. Fotokopi sesuai dengan asli Tanda terima pembayaran Pajak daerah-SPPD PBB KAB.Demak NOP. 332105000800203090, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.9;
10. Fotokopi sesuai dengan asli Grosse Risalah lelang No.1222/37/2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTIII.10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Turut Tergugat III yang bertanda bukti TTIII.3, TTIII.5, TTIII.8, TTIII.9, TTIII.10 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan TTII.1, TTII.2, TTIII.4, TTIII.6 dan TTIII.7 adalah fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 14 Juli 2023 di wilayah Kelurahan/Desa Karang Sari, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak dengan dihadiri para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan tentang eksepsi yang berkaitan dengan kumulasi gugatan sebagai syarat formal suatu gugatan:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I adalah sebagaimana diuraikan lengkap dalam jawabannya masing-masing tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) dengan alasan :

*Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk*



- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675 / Karang Sari yang menjadi Objek Gugatan semula adalah atas nama TURIFAH (Penggugat) dan pada saat gugatan diajukan oleh Penggugat telah berubah menjadi atas nama NINDYO ARIBOWO (Turut Tergugat III). Bahwa yang berwenang untuk melakukan peralihan hak dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Turut Tergugat III adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, sehingga dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Demak haruslah ikut juga dijadikan sebagai Tergugat / Turut Tergugat;
- Penggugat menyebutkan bahwa Akad Muroabahah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak berdasarkan niat sendiri dan atas saran / petunjuk dari pihak ketiga yang akan Penggugat hadirkan pada saat proses pemeriksaan saksi serta pihak ketiga tersebut yang akan bertanggung-jawab atas pembayaran-pembayaran angsuran yang ditanggung oleh Penggugat. Sehingga dengan demikian haruslah pula pihak ketiga yang dimaksud oleh Penggugat tersebut dijadikan sebagai Tergugat / Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sama dengan Eksepsi dari Tergugat, yaitu Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak, sebagai pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama pemenang lelang (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1675 atas nama: Turifah (penggugat) sekarang sudah beralih menjadi atas nama Nindyo Aribowo/turut tergugat III) Sehingga dengan tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak sebagai turut tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan a quo mengandung cacat eror in persona dalam bentuk plurium litis consortium;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyebutkan demikian, bahwa kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain : jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau jika dalam petitum tidak ada tuntutan



mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat, tidak terdapat tuntutan yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, ataupun tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka dengan demikian BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam gugatannya, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang berikutnya adalah sebagai berikut : Penggugat menyebutkan bahwa Akad Murobahah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak berdasarkan niat sendiri dan atas saran / petunjuk dari pihak ketiga yang akan Penggugat hadirkan pada saat proses pemeriksaan saksi serta pihak ketiga tersebut yang akan bertanggung-jawab atas pembayaran-pembayaran angsuran yang ditanggung oleh Penggugat. Sehingga dengan demikian haruslah pula pihak ketiga yang dimaksud oleh Penggugat tersebut dijadikan sebagai Tergugat / Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam menentukan siapa saja yang akan digugat, tentunya Penggugat sendiri yang lebih mengetahui siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya, oleh karena itu Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara yang akan diajukannya di Pengadilan, hal ini juga diperkuat dengan pendapat seorang ahli hukum yaitu Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (halaman 3) yang di dalamnya menyatakan “Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim”, dengan demikian untuk menentukan siapa yang akan digugat dan yang akan didudukkan sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat sepenuhnya adalah hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi mengenai hal tersebut juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan EKSEPSI EXCEPTIO OBSCUR LIBEL, ATAU GUGATAN PENGGUGAT TIDAK TERANG / TIDAK JELAS ATAU GUGATAN KABUR, dengan alasan :

- Bahwa dalam posita Penggugat angka 4 halaman 4 menyebutkan bahwa Objek Sengketa adalah SHM Nomor 1675 atas nama : Turifah. Bahwa faktanya pada saat gugatan a quo diajukan Objek Sengketa



adalah atas nama Nindyo Ariwibowo (Tergugat III), dalam petitum Penggugat halaman 8 huruf A dan B menyebutkan bahwa pada pokoknya objek sengketa atas nama Turifah (Penggugat) dan saat ini menjadi atas nama Turut Tergugat III, sehingga antara posita dengan petitum adalah tidak sama / tidak sinkron;

- Bahwa dalam perkara a quo tidak terdapat Perjanjian ataupun Perikatan antara Penggugat dengan Tergugat ataupun Turut Tergugat melainkan yang ada adalah hanya Surat Pernyataan dari Tergugat semata (tidak ada perjanjian baik lisan maupun tertulis) dan posita-posita dalam Gugatan berisikan hal-hal tentang Perbuatan Melawan Hukum, yaitu antara lain dalam posita angka 8 dan 10 Gugatan halaman 4 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Tergugat terus menerus memaksa Penggugat agar diberikan mengagunkan Sertipikat Hak Milik di Bank / Koperasi. Sehingga dengan demikian semestinya gugatan a quo adalah perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, bukan perihal : Gugatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memertimbangkan satu persatu alasan eksepsi *exceptio obscur libel*, atau gugatan penggugat tidak terang / tidak jelas atau gugatan kabur dari Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi *exceptio obscur libel*, atau gugatan penggugat tidak terang / tidak jelas atau gugatan kabur yang pertama, setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat dalam Posita maupun Petitumnya menyatakan Objek Sengketa adalah SHM Nomor 1675 atas nama : Turifah (Penggugat) yang sudah beralih menjadi atas nama Turut Tergugat III, dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak sama/konsisten antara Posita dan Petitumnya dalam penyebutan siapa pemegang SHM Nomor 1675 adalah tidak beralasan, oleh karenanya eksepsi ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi *exceptio obscur libel*, atau gugatan penggugat tidak terang / tidak jelas atau gugatan kabur yang kedua, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah : "kondisi di mana 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";



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Posita Gugatan Penggugat, Penggugat menguraikan bahwa telah dibuat sebuah Surat Pernyataan yang isinya sebagai berikut : bahwa Tergugat menyatakan akan mengembalikan seperti semula obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1675, yang terletak di Karang Sari RT. 04/ RW. 02, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Demak, seluas 930 M2, Atas Nama Turifah yang sudah beralih menjadi Atas Nama Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa surat yang dimaksud di atas adalah surat pernyataan, yang berisi kesanggupan sepihak dari Tergugat, bukanlah merupakan sebuah perjanjian, akan tetapi dalam Posita Gugatannya Penggugat tidak menerangkan bahwa ada perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang berisi kesepakatan tertentu untuk melakukan suatu prestasi tertentu, prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Petitum Gugatan Penggugat poin 3, memohon agar : Menyatakan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Posita Gugatan Penggugat, sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Gugatan Penggugat tidak menyebutkan adanya perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang berisi kesepakatan tertentu untuk melakukan suatu prestasi tertentu, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa antara Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tidak berkesesuaian / tidak konsisten;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 8 Nomor 3 Rv (*Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering*), disebutkan bahwa Petitum harus berdasarkan hukum dan harus pula didukung oleh Posita, Petitum yang tidak didukung oleh Posita akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan oleh Hakim;

Menimbang, bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar antara Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tidak berkesesuaian / tidak konsisten, maka bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dan Tergugat tidak perlu dipertimbangkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat patut pula dibebani membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat serta memperhatikan ketentuan dalam HIR dan ketentuan-ketentuan peraturan perundangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat;

### **DALAM POKOK PEKARA :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvarkelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul akibat gugatan ini sebesar Rp.3.411.000,00 (tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Jumat, tanggal 13 Oktober 2023 oleh kami, Lusi Emmi Kusumawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Obaja David J.H Sitorus, S.H. dan Misna Febriny, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk tanggal 17 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mochtar Dwi Hidayanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Penggugat dan Kuasanya, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, serta Tergugat III hadir sendiri secara elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

**Lusi Emmi Kusumawati, S.H., M.H.**

**Obaja David J.H Sitorus, S.H.**

*Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Dmk*



Panitera Pengganti,

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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya ATK .....	:	Rp.75.000,00;
3.....B	:	Rp.2.126.000,00;
biaya Panggilan .....	:	
4.....P	:	Rp.30.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp.1.130.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
6.....R	:	Rp.10.000,00;
edaksi .....	:	
7. Materai .....	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp.3.411.000,00;</u>

( tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah )