



**PUTUSAN**

**Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pati yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**1. Slamet Warsito**, berkedudukan di Jalan Diponegoro No. 100 Rt. 003

Rw. 001 Kelurahan Pati Lor Kecamatan Pati Kabupaten Pati dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MUHARSUKO WIRONO, SH. MH., dkk beralamat di Kantor Advokat Badan Pembelaan dan Konsultan Hukum (BPKH) - MKGR Jawa Tengah Jl. Hos Cokroaminoto No. 23 Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2020, sebagai **Penggugat I**;

**2. Widya Rini Kusumaningrum**, berkedudukan di Dusun Rendole Rt. 01

Rw. 01 Desa Muktiharjo Kecamatan Pati Kabupaten Pati dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MUHARSUKO WIRONO, SH. MH., dkk beralamat di Kantor Advokat Badan Pembelaan dan Konsultan Hukum (BPKH) - MKGR Jawa Tengah Jl. Hos Cokroaminoto No. 23 Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2020, sebagai **Penggugat II**;

Lawan :

**1. PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi**, bertempat tinggal

di Jalan Soegijopranoto No. 92, Kelurahan Bulustalan, Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang dalam hal ini memberi Kuasa kepada DARSONO, SH. dan kawan beralamat Kantor di RT 07 RW II, Desa Plangitan, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 April 2020, sebagai **Tergugat I**;

**2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang**,

bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 - D Gedung Keuangan Negara II Semarang, Kelurahan

*Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dadapsari Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II**;

**3. Christiana, S.H. Notaris Ppat**, bertempat tinggal di Jalan MR Iskandar No. 442, Kelurahan Blaru, Kecamatan Pati Kabupaten Pati Propinsi Jawa Tengah dalam hal ini memberi Kuasa kepada DARSONO, SH. dan kawan beralamat Kantor di RT 07 RW II, Desa Plangitan, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 April 2020, sebagai **Turut Tergugat I**;

**4. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**, berkedudukan di Jalan Raya Kudus - Pati KM. 3,5, Gebyaran, Sukoharjo, Margorejo, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini memberi Kuasa kepada DWI ARIS FEDDYAWAN, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2020, sebagai **Turut Tergugat II**;

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 17 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 18 Maret 2020 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

**1.** Bahwa Para Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit modal kerja pinjaman Revolving OLB untuk pembangunan perumahan "Graha Mina Sutera" (PT. Griya Kusuma Mukti) sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28-05-2015, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris di Kabupaten Pati (Turut Tergugat I), dengan rincian kredit sebagai berikut :

- Plafon kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jangka waktu kredit mulai tanggal 28-05-2015 dan berakhir pada tanggal 28-05-2016;

- Objek jaminan berupa :

1. Sertipikat Hak Milik No. 00517/Pati Kidul, seluas 950 m<sup>2</sup>, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24-11-2014, Nomor : 01175/2014, atas nama : 1. Erniati; 2. Djoko Sutrisno, SH, MH; 3. Drs. Sutjiptadi, MM, dikeluarkan tertanggal 02-04-2015;
2. Sertipikat Hak Milik No. 00518/Pati Kidul, seluas 1.125 m<sup>2</sup>, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24-11-2014, Nomor : 01174/2014, atas nama : 1. Erniati; 2. Djoko Sutrisno, SH, MH; 3. Drs. Sutjiptadi, MM, dikeluarkan tertanggal 02-04-2015;
3. Sertipikat Hak Milik No. 00037/Pati Kidul, seluas 5.185 m<sup>2</sup>, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24-11-2014, Nomor : 01173/2014, atas nama : 1. Djoko Sutrisno, SH, MH; 2. Drs. Sutjiptadi, MM; 3. Dra. Erniati, M.Si, dikeluarkan tertanggal 02-04-2015;

2. Bahwa atas plafon kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut, pada saat penandatanganan Akad Kredit Para Penggugat hanya menerima uang tunai sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) dan sebesar Rp. 200.000.000,- digunakan sebagai jaminan pembayaran bunga dan denda selama 3 (tiga) bulan, serta sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) digunakan untuk pembayaran biaya-biaya Notaris dan biaya pengikatan, adapun sisanya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam 4 (empat) termin;

3. Bahwa pada tanggal 29 September 2015, dibuatlah Addendum Akta Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28-05-2015 sebagaimana Addendum No. 95 tertanggal 29-09-2015, dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dengan perubahan sebagai berikut :

- Pasal 5 : jaminan kredit dirubah dengan :
  1. Sertipikat Hak Milik No. 01748/Bajomulyo, seluas 7.578 m<sup>2</sup>, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2015, Nomor: 01040/Bajomulyo/2015, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, dikeluarkan tertanggal 21-09-2015

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



(akan dipecah menjadi 32 bidang yang akan keluar dengan nomor berapapun);

2. Sertipikat Hak Milik No. 00855/Bajomulyo, seluas 336 m<sup>2</sup>, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2015, Nomor : 01041/Bajomulyo/2015, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, dikeluarkan tertanggal 18-09-2015;

- Pasal 6 ayat (1) s/d (5) : diantaranya perubahan pada ayat (4) dan (5) :

4). Sertipikat hasil pecah (rumah dan ruko) per sertipikat diambil Debitur harus setor sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per sertipikat;

5). Semua setoran Debitur untuk pengambilan sertipikat akan digunakan turun pokok pinjaman akan sekaligus menurunkan plafond dan tidak menjadi longgar tarik fasilitas pinjaman;

4. Bahwa pada tanggal 12 November 2015, dilakukan perubahan Perjanjian Kredit sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 dibuat dibawah tangan, dengan perubahan sebagai berikut :

- Pasal 4 ayat (5), pada intinya berubah menjadi : sisa dana sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ditarik dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

a. Penarikan dana sebesar Rp. 500.000.000,- untuk biaya operasional dan infrastruktur;

b. Sisanya sebesar Rp. 1.000.000.000,- digunakan untuk kontruksi pembangunan rumah dan ruko dengan ketentuan dicairkan dalam **4 (empat) termin**, sebagai berikut :

- Untuk pembangunan ruko dengan RAB sebesar Rp. 240.000.000,- :

1. Termin 1, 40 % dari RAB setelah pondasi sebesar Rp. 96.000.000,-;
2. Termin 2, 20 % dari RAB setelah dak terbangun sebesar Rp. 48.000.000,-;
3. Termin 3, 20 % dari RAB setelah atap terpasang sebesar Rp. 48.000.000,-;



4. Termin 4, 20 % dari RAB setelah finishing sebesar Rp. 48.000.000,-;
- Untuk pembangunan rumah dengan RAB sebesar Rp. 600.000.000,- :
  1. Termin 1, 40 % dari RAB setelah pondasi sebesar Rp. 240.000.000,-;
  2. Termin 2, 20 % dari RAB setelah dak terbangun sebesar Rp. 120.000.000,-;
  3. Termin 3, 20 % dari RAB setelah atap terpasang sebesar Rp. 120.000.000,-;
  4. Termin 4, 20 % dari RAB setelah finishing sebesar Rp. 120.000.000,-;

• Pasal 5, jaminan berupa :

1. SHM No. 1748/Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum (nantinya akan dipecah menjadi 32 bidang);
2. SHM No. 855/Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum;

5. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2016, dilakukan perubahan perjanjian kredit lagi sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 dibuat dibawah tangan, dengan perubahan sebagai berikut :

- Pasal 1 ayat (1), pada intinya berubah menjadi : Fasilitas kredit Revolving OLB sebesar sisanya dana sebesar Rp. 5.000.000.000,-, dengan syarat dan kondisi : Debitur wajib memberikan laporan progres pembangunan Ruko di Bajomulyo setiap bulan;
- Pasal 2, pada intinya berubah menjadi : jangka waktu fasilitas kredit Revolving OLB **dimulai sejak tanggal 28 Mei 2016 dan akan berakhir pada tanggal 28 Mei 2017;**
- Pasal 3 ayat (1,2,3), pada intinya berubah menjadi : jaminan kredit diubah menjadi :
  1. Sertipikat Hak Milik No. 01763/Bajomulyo seluas 83 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01060/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

2. Sertipikat Hak Milik No. 01764/Bajomulyo seluas 79 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01061/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

3. Sertipikat Hak Milik No. 01765/Bajomulyo seluas 79 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01062/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

4. Sertipikat Hak Milik No. 01766/Bajomulyo seluas 79 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01063/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

5. Sertipikat Hak Milik No. 01767/Bajomulyo seluas 215 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01064/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

6. Sertipikat Hak Milik No. 01768/Bajomulyo seluas 213 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01065/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

7. Sertipikat Hak Milik No. 01769/Bajomulyo seluas 213 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01066/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

8. Sertipikat Hak Milik No. 01770/Bajomulyo seluas 213 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01067/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

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

9. Sertipikat Hak Milik No. 01771/Bajomulyo seluas 203 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01068/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;
10. Sertipikat Hak Milik No. 01772/Bajomulyo seluas 203 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01069/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;
11. Sertipikat Hak Milik No. 01773/Bajomulyo seluas 228 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01070/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;
12. Sertipikat Hak Milik No. 01774/Bajomulyo seluas 219 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01071/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;
13. Sertipikat Hak Milik No. 01775/Bajomulyo seluas 203 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01072/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;
14. Sertipikat Hak Milik No. 01776/Bajomulyo seluas 208 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01073/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;
15. Sertipikat Hak Milik No. 01777/Bajomulyo seluas 175 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01074/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;
16. Sertipikat Hak Milik No. 01778/Bajomulyo seluas 165 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

*Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*

### 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

01075/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

17. Sertipikat Hak Milik No. 01779/Bajomulyo seluas 166 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01076/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

18. Sertipikat Hak Milik No. 01780/Bajomulyo seluas 205 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01077/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

19. Sertipikat Hak Milik No. 01781/Bajomulyo seluas 202 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01078/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

20. Sertipikat Hak Milik No. 01782/Bajomulyo seluas 200 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01079/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

21. Sertipikat Hak Milik No. 01783/Bajomulyo seluas 206 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01080/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

22. Sertipikat Hak Milik No. 01784/Bajomulyo seluas 209 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01081/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

23. Sertipikat Hak Milik No. 01785/Bajomulyo seluas 204 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01082/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan

Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

24. Sertipikat Hak Milik No. 01786/Bajomulyo seluas 202 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01083/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

25. Sertipikat Hak Milik No. 01787/Bajomulyo seluas 201 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01084/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

26. Sertipikat Hak Milik No. 01788/Bajomulyo seluas 205 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01085/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

27. Sertipikat Hak Milik No. 01789/Bajomulyo seluas 214 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01086/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

28. Sertipikat Hak Milik No. 01790/Bajomulyo seluas 204 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01087/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

29. Sertipikat Hak Milik No. 01791/Bajomulyo seluas 212 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01088/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

30. Sertipikat Hak Milik No. 01792/Bajomulyo seluas 77 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01089/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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)



31. Sertipikat Hak Milik No. 01793/Bajomulyo seluas 60 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01090/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

32. Sertipikat Hak Milik No. 01794/Bajomulyo seluas 60 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01091/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016, diterbitkan tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

33. Sertipikat Hak Milik No. 00855/Bajomulyo seluas 336 m<sup>2</sup>, atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01041/Bajomulyo/2015 tanggal 03-09-2015, diterbitkan tertanggal 18-09-2015, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah;

Ditambah dengan jaminan berupa :

34. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 715/Muktiharjo, Margorejo, Pati atas nama PT. Griya Kusuma Mukti;

Dimana untuk pengambilan SHGB No.715/Muktiharjo tersebut Debitur wajib menyerahkan bukti progres pembangunan 100 % atau menyetorkan dana sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

6. Bahwa pada saat penandatanganan perubahan perjanjian kredit tertanggal 30 Mei 2016 telah disepakati pembayaran angsuran kredit Para Penggugat sampai dengan pelunasan akan dibayarkan melalui penjualan bersama assets yang ada di perumahan "Graha Mina Sutera" Juwana Pati dengan harga yang wajar dan saling berkomunikasi / berkoordinasi antara Para Penggugat dengan Tergugat I, oleh karena itu Para Penggugat rutin secara berkala memberikan laporan penjualan tanah-tanah di perumahan "Graha Mina Sutera" Juwana Pati kepada Tergugat I;

7. Bahwa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tertanggal 30 Mei 2016 yang dibuat dibawah tangan tersebut selanjutnya digunakan oleh Tergugat I sebagai dasar membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas ke 33 (tiga puluh tiga) objek jaminan kredit, sebagaimana :

*Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 555/2016 tertanggal 31-05-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 556/2016 tertanggal 31-05-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 557/2016 tertanggal 31-05-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - d. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 558/2016 tertanggal 31-05-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - e. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 559/2016 tertanggal 31-05-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 560/2016 tertanggal 31-05-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - g. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 561/2016 tertanggal 31-05-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - h. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1056/2016 tertanggal 28-10-2016, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
  - i. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1285/2015 tertanggal 04-11-2018, dibuat dihadapan Christiana, SH, PPAT di Kabupaten Pati;
8. Bahwa Para Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I yang diperhitungkan / dipotong dari hasil Akad Kredit KPR Perumahan Pesona Graha Raharja Desa Langgenharjo Kecamatan Juwana Kabupaten Pati atas nama Debitur Mohammad Wahono pada tanggal 4 April 2016 sebesar Rp. 140.000.000,- dan Akad Kredit KPR atas nama Debitur Suwarlin pada tanggal 8 November 2016 sebesar Rp.100.000.000,-, sehingga total sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



**9.** Bahwa pada akhir tahun 2016, Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga pembayaran angsuran hutang kepada Tergugat I sejak bulan Desember 2016, mengalami kemacetan;

**10.** Bahwa pada tanggal 6 Mei 2017, Para Penggugat disuruh oleh Tergugat I untuk menandatangani Akta-Akta dihadapan Turut Tergugat I, Akta-Akta tersebut adalah sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan sebagai Penyelesaian Hutang No. 20 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 21 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 22 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 23 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 24 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Perjanjian Pengosongan No. 25 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;

**11.** Bahwa pada bulan Februari 2019 Para Penggugat sangat terkejut mengetahui ada pihak lain yang mengaku sebagai pemilik objek jaminan kredit, menyatakan telah membeli objek jaminan dari Tergugat I, dan berencana melakukan pengosongan terhadap objek jaminan;

**12.** Bahwa Para Penggugat belum pernah diberitahu oleh Tergugat I tentang rencana penjualan objek jaminan dan laporan penjualan objek jaminan, karena selama ini Para Penggugat masih rutin menyampaikan surat menyurat dan laporan perkembangan penjualan rumah/ruko/tanah kapling di perumahan "Graha Mina

*Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



Sutera" kepada Tergugat I, terakhir laporan pada tanggal 5 Januari 2019 dan masih diterima dengan baik oleh Tergugat I tanpa memberitahukan jika objek jaminan telah dijual kepada pihak lain;

**13.** Bahwa selanjutnya Para Penggugat menyampaikan surat tertanggal 12 Februari 2019 kepada Tergugat I untuk meminta dokumen-dokumen dan Akta-Akta yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit dan meminta informasi tentang penjualan objek jaminan, yang mana berdasarkan surat balasan No. 01/PH-D/Ext/II/2019 tertanggal 13 Februari 2019, menerangkan ke - 33 (tiga puluh tiga) objek jaminan telah terjual dengan harga sebesar Rp. 5.750.000.000,- (lima milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

**14.** Bahwa dalam surat balasan Tergugat I No. 01/PH-D/Ext/II/2019 tertanggal 13 Februari 2019, dilampirkan pula Surat Keterangan No. 007/SRT.KET/MAA/KC.03/VIII/2017 tertanggal 7 Agustus 2017, yang menyatakan bahwa kewajiban Para Penggugat baik hutang pokok, bunga, denda dan biaya lain-lain telah LUNAS **sejak tanggal 07 Agustus 2017;**

**15.** Bahwa sebagaimana dokumen Akta Jual Beli yang telah diberikan oleh Notaris Gatot Sugiarto, SH, PPAT di Kabupaten Pati, menunjukkan objek jaminan kredit baru dilakukan penjualan oleh Tergugat I kepada Sujarsi, Elis Farida dan Zylva Zavarayana pada bulan Desember 2018, sebagai berikut :

- Akta Jual Beli No. 1450/XII/JWN/2018 tertanggal 26 Desember 2018, atas objek SHM No. 01763/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1441/XII/JWN/2018 tertanggal 22 Desember 2018, atas objek SHM No. 01764/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1451/XII/JWN/2018 tertanggal 26 Desember 2018, atas objek SHM No. 01765/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1443/XII/JWN/2018 tertanggal 22 Desember 2018, atas objek SHM No. 01766/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1395/XII/JWN/2018 tertanggal 13 Desember 2018, atas objek SHM No. 01767/Bajomulyo kepada Sujarsi;

*Halaman 13 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*





- Akta Jual Beli No. 1453/XII/JWN/2018 tertanggal 26 Desember 2018, atas objek SHM No. 01768/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1444/XII/JWN/2018 tertanggal 22 Desember 2018, atas objek SHM No. 01769/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1452/XII/JWN/2018 tertanggal 26 Desember 2018, atas objek SHM No. 01770/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1406/XII/JWN/2018 tertanggal 13 Desember 2018, atas objek SHM No. 01771/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1405/XII/JWN/2018 tertanggal 13 Desember 2018, atas objek SHM No. 01772/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1404/XII/JWN/2018 tertanggal 13 Desember 2018, atas objek SHM No. 01773/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1408/XII/JWN/2018 tertanggal 15 Desember 2018, atas objek SHM No. 01774/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1397/XII/JWN/2018 tertanggal 17 Desember 2018, atas objek SHM No. 01775/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1407/XII/JWN/2018 tertanggal 15 Desember 2018, atas objek SHM No. 01776/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1402/XII/JWN/2018 tertanggal 11 Desember 2018, atas objek SHM No. 01777/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1401/XII/JWN/2018 tertanggal 11 Desember 2018, atas objek SHM No. 01778/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1400/XII/JWN/2018 tertanggal 11 Desember 2018, atas objek SHM No. 01779/Bajomulyo kepada Sujarsi;

Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No. 1403/XII/JWN/2018 tertanggal 13 Desember 2018, atas objek SHM No. 01780/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1422/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01781/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1418/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01782/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1394/XII/JWN/2018 tertanggal 11 Desember 2018, atas objek SHM No. 01783/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1399/XII/JWN/2018 tertanggal 11 Desember 2018, atas objek SHM No. 01784/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1424/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01785/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1421/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01786/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1420/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01787/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1319/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01788/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1425/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01789/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1449/XII/JWN/2018 tertanggal 26 Desember 2018, atas objek SHM No. 01790/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1442/XII/JWN/2018 tertanggal 22 Desember 2018, atas objek SHM No. 01791/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;

Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No. 1445/XII/JWN/2018 tertanggal 22 Desember 2018, atas objek SHM No. 01792/Bajomulyo kepada Sujarsi;
- Akta Jual Beli No. 1396/XII/JWN/2018 tertanggal 15 Desember 2018, atas objek SHM No. 01793/Bajomulyo kepada Elis Farida;
- Akta Jual Beli No. 1423/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 01794/Bajomulyo kepada Zylva Zavarayana;
- Akta Jual Beli No. 1398/XII/JWN/2018 tertanggal 19 Desember 2018, atas objek SHM No. 00855/Bajomulyo kepada Sujarsi;

16. Bahwa penjualan objek jaminan kredit tersebut juga terkesan janggal, hal tersebut dapat dibuktikan adanya Surat Keterangan LUNAS No. 007/SRT.KET/MAA/KC.03/VIII/2017 tertanggal 7 Agustus 2017 yang menyatakan bahwa kewajiban Para Penggugat sebagaimana fasilitas kredit revolving sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) **dinyatakan telah LUNAS** dari segala kewajiban baik hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lain di PT. BPR ARTHA MANDIRI ABADI, berkedudukan di Semarang sejak tanggal 7 Agustus 2017, namun ternyata penjualannya baru dilakukan pada bulan Desember 2018 dengan penentuan harga jual yang asal-asalan nilainya karena dengan objek tanah yang luasnya kurang lebih sama dan letak yang bersebelahan menghasilkan harga jual yang berbeda jauh;

17. Bahwa atas permasalahan tersebut, selanjutnya Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, dan pihak-pihak terkait ke Pengadilan Negeri Pati sebagaimana tercatat dalam register Perkara No. 24/Pdt.G/2019/PN.Pti;

18. Bahwa terhadap perkara tersebut telah diputus pada tanggal 28 Agustus 2019, dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII Konvensi / Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA :

## DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Konvensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat V membuat Akta-Akta No. 20, 21, 22, 23, 24, dan 25 tertanggal 6 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati (Tergugat V Konvensi/Penggugat V Rekonvensi) yang tidak mencantumkan harga penjualan objek sengketa, sehingga Tergugat I dapat semena-mena menentukan harga objek sengketa guna kepentingan pelunasan hutang Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah merupakan penyelundupan hukum, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige*);
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menjual tanah-tanah objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi yang melanggar Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige*);
4. Menyatakan menurut hukum Akta-Akta yang ditandatangani oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat

Halaman 17 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dihadapan Tergugat V Konvensi/Penggugat V  
Rekonvensi, berupa :

- Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan sebagai Penyelesaian Hutang No. 20 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 21 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 22 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 23 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Kuasa untuk Menjual No. 24 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;
- Akta Perjanjian Pengosongan No. 25 tertanggal 06 Mei 2017, dibuat dihadapan Christiana, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pati;

Yang mengandung cacat kehendak dalam proses bebas berkontrak / penyalahgunaan keadaan (*misbruik van opstandigheden*) adalah Tidak Sah, Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum;

5. Menyatakan menurut hukum penjualan objek jaminan kredit (objek sengketa) yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat IV Rekonvensi tanpa melalui prosedur yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah Batal Demi Hukum;

Halaman 18 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti





6. Menghukum Tergugat VII Konvensi/Penggugat VII Rekonvensi untuk melakukan pencatatan kembali Hak Tanggungan atas objek sengketa;

7. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II Konvensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk selebihnya.

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak seluruh Gugatan Penggugat I, penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII Konvensi.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII Konvensi/ Penggugat I, penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII Rekonvensi untuk membayar biaya perkara Rp. 1.798.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah).

19. Bahwa terhadap putusan tersebut di atas, baik Para Penggugat maupun pihak Para Tergugat tidak menyatakan Banding sehingga Putusan Telah Berkekuatan Hukum Tetap, karena putusan telah berkekuatan hukum tetap maka Tergugat I telah nyata-nyata terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat selaku Debitur;

20. Bahwa akibat dari penjualan objek jaminan kredit secara melawan hukum oleh Tergugat I sehingga terjadi sengketa / gugatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I di Pengadilan Negeri Pati, mengakibatkan para calon pembeli rumah di Perumahan Graha Mina Sutura membatalkan untuk membeli rumah kepada Penggugat I, begitu pula pembeli yang sudah memberikan uang muka meminta untuk dikembalikan uang mukanya sehingga terpaksa Para Penggugat mengembalikan uang muka kepada calon pembeli rumah, hal tersebut mengakibatkan proyek pembangunan



Perumahan Graha Mina Sutra menjadi macet total, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Para Penggugat;

**21.** Bahwa sebagaimana telah disepakati pembayaran angsuran kredit Para Penggugat sampai dengan pelunasan akan dibayarkan melalui penjualan bersama assets yang ada di perumahan "Graha Mina Sutra" Juwana Pati, namun karena ulah Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Putusan Perkara No. 24/Pdt.G/2019/PN.Pti tertanggal 28 Agustus 2018, maka para pembeli rumah dan ruko di Perumahan Graha Mina Sutra tidak jadi / membatalkan membeli rumah dan ruko tersebut, sehingga mengakibatkan Para Penggugat tidak ada lagi penghasilan untuk membayar angsuran kredit kepada Tergugat I;

**22.** Bahwa setelah adanya Putusan Perkara Nomor : 24/Pdt.G/2019/PN.Pti tertanggal 28 Agustus 2019 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pada bulan Desember 2019 Para Penggugat terkejut mendapatkan Surat dari Tergugat I No. 001/MAA/KC04/XII/2019 tertanggal 02 Desember 2019, perihal : Pemberitahuan (SP-I), yang isinya menyatakan perhitungan kewajiban Para Penggugat per tanggal 2 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

- Tunggakan pokok : Rp. 4.999.980.123,00
- Tunggakan bunga : Rp. 3.206.216.833,01
- Denda : Rp. 2.624.639.392,16
- Biaya : Rp. 81.072.200,00
- Total kewajiban : Rp. 10.911.908.548,17

(sepuluh milyar sembilan ratus sebelas juta sembilan ratus delapan ribu lima ratus empat puluh delapan koma tujuh belas);

**23.** Bahwa atas jumlah kewajiban tersebut di atas, Para Penggugat dengan itikad baik menyampaikan permohonan kepada Tergugat I sebagaimana surat tertanggal 9 Desember 2019 yaitu Para Penggugat bersedia membayar hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), namun permohonan Para Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I, justru Tergugat I memberikan perhitungan kewajiban pembayaran yang baru dengan nilai yang semakin fantastis sebagaimana Surat Nomor : 001/BPRMAA/PKB/I/2020 tertanggal 17 Januari 2020, yaitu :

*Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tunggakan pokok : Rp. 4.999.980.123,00
- Tunggakan bunga : Rp. 490.810.877,43
- Denda Pokok : Rp. 9.629.961.716,90
- Denda Bunga : Rp. 1.267.897.299,71
- Biaya (TL) : Rp. 96.072.200,00
- Total kewajiban : Rp. 16.484.722.217,04

Nb : perhitungan diatas s.d. tanggal 16 Januari 2020

(enam belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus empat belas koma empat);

**24.** Bahwa sebagaimana surat Tergugat I No. 002/BPR.MAA/PKB/I/2020 tertanggal 17 Januari 2020, Tergugat I juga menyatakan bahwa Penggugat I telah menerima hutang dari Tergugat I sesuai dengan plafon perjanjian kredit yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,-, sebagaimana Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) :

1. Tanggal 28-05-2015 sebesar Rp. 3.500.000.000,-
2. Tanggal 12-11-2015 sebesar Rp. 476.000.000,-
3. Tanggal 30-04-2016 sebesar Rp. 330.005.000,-
4. Tanggal 31-05-2016 sebesar Rp. 426.627.300,-
5. Tanggal 08-11-2016 sebesar Rp. 267.367.700,-

Namun senyatanya Penggugat I tidak pernah menerima uang sebagaimana BTTU no. 2 s.d. 5 tersebut di atas dari Tergugat I, karena uang tersebut digunakan oleh Tergugat I sebagai pembayaran tunggakan bunga dan denda atas hutang Para Penggugat, sehingga pencairan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) tersebut (BTTU no. 2 s.d. 5) tidak sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang ditentukan dalam Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang seharusnya dicairkan dalam 4 (empat) termin untuk pembangunan ruko dan rumah di perumahan "Graha Mina Sutera" sebagaimana posita angka 4 (empat) di atas, oleh karena itu perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan Wanprestasi;

**25.** Bahwa oleh karena pencairan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- yang dilakukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan peruntukannya, maka Bukti Tanda Terima Uang (BTTU):

1. Tanggal 12-11-2015 sebesar Rp. 476.000.000,-

Halaman 21 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tanggal 30-04-2016 sebesar Rp. 330.005.000,-
3. Tanggal 31-05-2016 sebesar Rp. 426.627.300,-
4. Tanggal 08-11-2016 sebesar Rp. 267.367.700,-

Adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH;

**26.** Bahwa selanjutnya Tergugat I mengeluarkan lagi Surat Nomor : 065/SKTR/MAA/II/2020 tertanggal 07 Februari 2020, perihal : Pemberitahuan (SP-II), dengan memberikan perhitungan kewajiban pembayaran angsuran kredit, sebagai berikut :

- Tunggakan pokok : Rp. 4.999.980.123,00
- Tunggakan bunga : Rp. 490.810.877,43
- Denda Pokok : Rp. 9.839.960.882,06
- Denda Bunga : Rp. 1.291.662.299,71
- Biaya (TL) : Rp. 96.072.200,00
- Total kewajiban : Rp. 16.718.486.382,20

Nb : perhitungan diatas s.d. tanggal 6 Februari 2020

(enam belas milyar tujuh ratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus delapan puluh dua koma dua puluh);

**27.** Bahwa pada tanggal 25 Februari 2020, Penggugat I mendapatkan Surat lagi dari Tergugat I Nomor : 076/SKTR/MAA/II/2020 tertanggal 25 Februari 2020, perihal Pemberitahuan (SP III), dengan memberikan perhitungan kewajiban pembayaran angsuran kredit, sebagai berikut :

- Tunggakan pokok : Rp. 4.999.980.123,00
- Tunggakan bunga : Rp. 490.810.877,43
- Denda Pokok : Rp. 10.029.960.126,74
- Denda Bunga : Rp. 1.313.163.966,37
- Biaya (TL) : Rp. 96.072.200,00
- Total kewajiban : Rp. 16.929.987.293,54

Nb : perhitungan diatas s.d. tanggal 25 Februari 2020

(enam belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh tiga koma lima puluh empat);

**28.** Bahwa bagaimana mungkin perhitungan tunggakan bunga, tunggakan pokok dan biaya hutang Para Penggugat terus saja membengkak melebihi jumlah hutang / uang yang Para Penggugat

*Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terima dari Tergugat I, dalam hitungan bulan saja (2 Desember 2019 s.d. 25 Februari 2020) dari total kewajiban hutang sebesar Rp. 10.911.908.548,17 berubah menjadi sebesar Rp. 16.929.987.293,54, **hal ini berarti dalam waktu 2 (dua) bulan saja kewajiban Para Penggugat membengkak sebesar ± Rp. 6.000.000.000- (enam milyar rupiah)**, oleh karena itu perhitungan kewajiban pembayaran hutang yang diterbitkan oleh Tergugat I tersebut adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH;

**29.** Bahwa perhitungan kewajiban Para Penggugat total sebesar Rp. 16.929.987.293,54 tersebut sangat tidak masuk akal dan tidak memenuhi rasa keadilan serta sangat memberatkan Para Penggugat, karena Para Penggugat hanya menerima riil kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah), itupun Para Penggugat sudah melakukan pembayaran kepada Tergugat I yaitu :

- Uang cadangan bunga dan denda selama 3 (tiga) bulan pada saat Akad Kredit Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28-05-2015 sebesar Rp. 200.000.000,-
- Pada tanggal 4 April 2016, yang dipotongkan dari hasil Akad Kredit KPR Perumahan Pesona Graha Raharja Desa Langenharjo Kecamatan Juwana Pati atas nama Debitur Mohammad Wahono sebesar Rp. 140.000.000,-
- Pada tanggal 8 November 2016, yang dipotongkan dari hasil Akad Kredit KPR Perumahan Pesona Graha Raharja Desa Langenharjo Kecamatan Juwana Pati atas nama Debitur Suwarlin sebesar Rp. 100.000.000,-

Sehingga total sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah), dan **dinyatakan macet per tanggal 15 Desember 2016**, namun tetap dikenakan beban bunga, denda dan biaya lain yang melebihi jumlah pokok pinjaman, padahal sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 80 tanggal 28-05-2015, Akta Addendum No. 95 tanggal 29-09-2015, dibuat dihadapan Notaris Christiana, SH, Notaris / PPAT di Pati, yang telah diubah sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tanggal 12-11-2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/VI/2016 tanggal 30-05-

Halaman 23 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

### 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

2016 yang dibuat dibawah tangan, jangka waktu kredit Para Penggugat adalah sejak tanggal 28-05-2015 s.d. 28-05-2016, selanjutnya diubah menjadi sejak tanggal 28 Mei 2016 s.d. tanggal 28 Mei 2017;

**30.** Bahwa karena senyatanya uang yang diterima oleh Para Penggugat dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), dengan perhitungan :

- Diterima riil tunai sebesar Rp. 2.800.000.000,-
- Cadangan bunga dan denda selama 3 (tiga) bulan ke depan sebesar Rp. 200.000.000,-
- Pembayaran biaya-biaya Notaris dan biaya pengikatan sebesar Rp. 500.000.000,-

Maka sudah selayaknya kewajiban pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

**31.** Bahwa sebelum dinyatakan macet, Para Penggugat telah melakukan pembayaran atas pinjaman uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah), oleh karenanya pembayaran tersebut harus diperhitungan sebagai pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat I;

**32.** Bahwa karena Tergugat I telah nyata-nyata berlaku tidak adil dan memberikan perhitungan kewajiban hutang Para Penggugat yang asal-asalan, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pati guna mendapatkan keadilan dan kepastian hukum atas jumlah kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I tersebut;

**33.** Bahwa oleh karena belum adanya kepastian jumlah kewajiban pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, maka sudah selayaknya Tergugat II menunda atau tidak menerima serta tidak memproses permohonan lelang atas ke 33 objek jaminan kredit yang dimohonkan oleh Tergugat I atau pihak manapun juga sampai adanya Keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

**34.** Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon agar Tergugat II menunda pelaksanaan lelang atas ke 33 Objek Jaminan Akta Perjanjian Kredit No. 80 tanggal 28-05-2015, Akta Addendum No.

*Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



95 tanggal 29-09-2015, dibuat dihadapan Notaris Christiana, SH, Notaris / PPAT di Pati, yang telah diubah sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tanggal 12-11-2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang dibuat dibawah tangan sampai adanya Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap.

**35.** Bahwa karena belum ada perhitungan yang pasti atas jumlah kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I, maka sudah selayaknya Turut Tergugat II dihukum untuk tidak memproses permohonan peralihan hak dan atau perbuatan hukum apapun atas objek jaminan kredit yang diajukan oleh Tergugat I maupun pihak manapun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan pertimbangan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pati berkenan memutus dan menetapkan sebagai hukum :

**DALAM PROVISIONAL :**

- Menunda pelaksanaan Lelang atas ke 33 Objek Jaminan Akta Perjanjian Kredit No. 80 tanggal 28-05-2015, Akta Addendum No. 95 tanggal 29-09-2015, dibuat dihadapan Notaris Christiana, SH, Notaris / PPAT di Pati, yang telah diubah sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tanggal 12-11-2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang dibuat dibawah tangan sampai adanya Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan menurut hukum uang yang diterima oleh Para Penggugat dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), dengan perhitungan :

*Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Diterima riil tunai sebesar Rp. 2.800.000.000,-
- Cadangan bunga dan denda selama 3 (tiga) bulan ke depan sebesar Rp. 200.000.000,-
- Pembayaran biaya-biaya Notaris dan biaya pengikatan sebesar Rp. 500.000.000,-

3. Menetapkan menurut hukum penjualan objek jaminan kredit secara melawan hukum oleh Tergugat I mengakibatkan para calon pembeli rumah di Perumahan Graha Mina Sutera membatalkan untuk membeli rumah kepada Penggugat I, begitu pula pembeli yang sudah memberikan uang muka meminta untuk dikembalikan uang mukanya, hal tersebut mengakibatkan proyek pembangunan Perumahan Graha Mina Sutera menjadi macet total sehingga menimbulkan kerugian besar bagi Para Penggugat, oleh karena itu Para Penggugat hanya mampu membayar pokok pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

4. Menetapkan menurut hukum pembayaran angsuran kredit yang telah dilakukan oleh Para Penggugat sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) sah menurut hukum, sehingga dikurangkan dari total kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I;

5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I yang telah mencairkan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang tidak sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang ditentukan dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tertanggal 12 November 2015 dibuat dibawah tangan, yang seharusnya dicairkan dalam 4 (empat) termin untuk pembangunan ruko dan rumah di perumahan "Graha Mina Sutera" adalah merupakan perbuatan Wanprestasi;

6. Menyatakan menurut hukum pencairan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- yang dilakukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan peruntukannya, sebagaimana Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) :

1. Tanggal 12-11-2015 sebesar Rp. 476.000.000,-

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

2. Tanggal 30-04-2016 sebesar Rp. 330.005.000,-
3. Tanggal 31-05-2016 sebesar Rp. 426.627.300,-
4. Tanggal 08-11-2016 sebesar Rp. 267.367.700,-

Adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH;

7. Menyatakan menurut hukum perhitungan total kewajiban hutang Para Penggugat sebagaimana Surat dari Tergugat I :

- Nomor : 001/MAA/KC04/XII/2019 tertanggal 02 Desember 2019, total kewajiban sebesar Rp. 10.911.908.548,17;
- Nomor : 001/BPRMAA/PKB/I/2020 tertanggal 17 Januari 2020, total kewajiban sebesar Rp. 16.484.722.217,04;
- Nomor : 065/SKTR/MAA/II/2020 tertanggal 7 Februari 2020, total kewajiban sebesar Rp. 16.718.486.382,20;
- Nomor : 076/SKTR/MAA/II/2020 tertanggal 25 Februari 2020, total kewajiban sebesar Rp. 16.929.987.293,54

Adalah perhitungan yang CACAT HUKUM dan TIDAK SAH;

8. Menghukum Tergugat II untuk menunda atau tidak menerima serta tidak memproses permohonan lelang atas ke 33 objek jaminan kredit yang dimohonkan oleh Tergugat I atau pihak manapun juga sampai adanya Keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Turut Tergugat II untuk tidak memproses permohonan peralihan hak dan atau perbuatan hukum apapun atas ke 33 objek jaminan kredit yang diajukan oleh Tergugat I maupun pihak manapun juga sampai adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;

**A t a u**

Halaman 27 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Pati berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut dan Tergugat II tidak hadir;

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 Grace Meilanie Pdt Pasau, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pati, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. Eksepsi Gugatan Kabur**

Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah kabur dengan dasar alasan sbb :

-Sebagaimana tersebut dalam Petitum angka 3, disebutkan adanya kerugian besar yang diderita Para Penggugat, akan tetapi dalam dalil Positanya tidak diuraikan secara rinci kerugian dimaksud.

-Atas hal tersebut, sudah sepatutnya terhadap dalil Gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan kabur.

## **DALAM KONPENSI**

## **DALAM PROVISI**

Sebagaimana dimohonkan dalam amar petitum Gugatan, Para Penggugat memohonkan untuk Penundaan terhadap rencana Lelang oleh Bank, apabila Bank akan menggunakan hak istimewanya dalam Hak Tanggungan.

Terhadap hal tersebut, disampaikan keberatan sbb :

Halaman 28 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebagaimana diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan *jo* Undang-undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam hal suatu bidang tanah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Hutang, diberikan kewenangan kepada Kreditur untuk menjual sendiri benda jaminan melalui lelang umum sebagai jaminan pelunasan hutang;
2. Sebagaimana pula diperjanjikan sehingga kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan atas seluruh benda jaminan terhadap 33 bidang tanah bersertifikat, Bank adalah Pemegang Hak Tanggungan atas 33 bidang tanah SHM tersebut dalam posita angka 5 Gugatan;
3. Sebagaimana pula diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 diatur bahwa penundaan lelang hanya dapat berlangsung atas Gugatan dari Pihak Ketiga atau permintaan dari Bank selaku Kreditur, *quod non* dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa terhadap permohonan Provisional yang demikian, bertentangan dengan Hak Tanggungan yang telah pernah diberikan oleh Para Penggugat kepada Bank;
5. Selain itu, tidak pula diajukan alasan yang layak dan patut tentang apa urgensitas sehingga tuntutan Provisional diajukan oleh Para Penggugat;
6. Atas pertimbangan yang demikian, sudah selayaknya Permohonan Provisional dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Kami, Para Tergugat, mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara yang kami susun sbb :

1. Bahwa kami, Para Tergugat, menolak terhadap seluruh dalil-dalil Gugatan, kecuali secara khusus dibenarkan;
2. Bahwa benar jika Penggugat 1 adalah Debitur pada PT BPR MAA, selaku Tergugat 1 (selanjutnya disebut dengan Bank) berdasar Akta Perjanjian Kredit Nomor : 80 tahun 2015, dibuat pada Kantor Notaris Christiana, SH., selaku Turut Tergugat 1 (selanjutnya akan disebut dengan Notaris).

Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

### 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

Akta Perjanjian Kredit mana telah dirubah dengan Perjanjian antara Bank dengan Slamet Warsito, dengan perubahan sbb :

- a. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 95 tahun 2015 tentang Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 80 tahun 2015, tertanggal 29 September 2015 pada Kantor Notaris Christiana, SH;
- b. Perjanjian Bawah Tangan Nomor : 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tertanggal 12 November 2015;
- c. Perjanjian Bawah Tangan Nomor : 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tertanggal 30 Mei 2016;

3. Bahwa sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit, disepakati oleh Penggugat 1 (selaku Debitur) dan Tergugat 1 (selaku Kreditur), dengan angka Kredit senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan system Kredit Revolving OLB, dimana Penggugat 2 selaku Pemilik atas bidang tanah Jaminan dimaksud dalam posita angka 5 Gugatan sebanyak 33 Sertifikat Hak Milik, dari angka 1 sampai dengan angka 33;

4. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat, terhadap pinjaman senilai Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus ribu rupiah) memang benar telah dicairkan. Hal mana mengenai penggunaanya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 angka 4 Akta Perjanjian Kredit Nomor : 80 tahun 2015;

5. Bahwa terhadap 33 Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana tersebut pada posita angka 5 Gugatan, adalah benar sebagai benda jaminan atas Kredit dari Debitur q.q. Penggugat 1, benda jaminan mana adalah milik dari Penggugat 2 yang selanjutnya atas persetujuan dari Penggugat 2 dijaminan sebagai jaminan hutang dari Penggugat 1 dan selanjutnya dibebani dengan Hak Tanggungan;

6. Bahwa terhadap dalil posita angka 8 yang pada pokoknya Penggugat 1 mengaku telah ada dana yang disetorkan ke nomor Rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) adalah benar. Begitu pula terhadap adanya dana masuk pada rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah benar adanya. Uang mana selanjutnya dipotong sebagai pembayaran cicilan atas hutang berdasar padal 2 jo Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit;

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

7. Bahwa terhadap adanya putusan perdata sebagaimana dimaksud dalam Putusan Nomor : 24/Pdt.G/2019/PN.Pti pada Pengadilan Negeri yang amarnya dimaksud dalam Posita Gugatan angka 18 adalah benar adanya. Putusan mana telah dilaksanakan oleh Bank sebagaimana diperintahkan dalam amar putusan. Yakni dengan mengembalikan benda jaminan berupa 33 SHM menjadi atasnama Penggugat 2 terhadap bidang tanah Jaminan dan selanjutnya menerbitkan kembali Sertifikat Hak Tanggungan atas benda jaminan atas hutang dari Penggugat 1 kepada Bank;

8. Bahwa terhadap dalil Posita Gugatan pada angka 11, 12, 13, 14, 15 dan 16 tidak lagi relevan dalam perkara *a quo* berdasar telah adanya Putusan Nomor : 24/Pdt.G/2019/ PN.Pti pada Pengadilan Negeri, oleh karena terhadap hal-hal tersebut telah dipertimbangkan dimaksud dalam Putusan tersebut;

Begitu pula terhadap Surat Keterangan Lunas nomor : 007/SRT.KET/MAA/KC.03/VIII/ 2017 diterbitkan oleh Bank, tidak lagi relevan oleh karena dengan sendirinya batal terhadap Putusan dimaksud, oleh karena Putusan mengembalikan dalam keadaan semula;

9. Bahwa terhadap dalil posita Gugatan angka 23, 24, 25 dan 26 yang pada pokoknya menyatakan adanya perubahan tagihan atas hutang Penggugat 1 kepada Bank, disampaikan jawaban sbb :

a. Bahwa terhadap tagihan tersebut, adalah pelaksanaan atas Perjanjian Kredit sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit dan Perubahan serta Addendumnya yang menyepakati mengenai bunga, biaya dan denda sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 80 tahun 2015 pada pasal 2 tertanggal 28 Mei 2015 sbb :

- Bunga sebesar : 21 % (dua puluh satu persen) setiap tahun
- Denda sebesar : 2 %o (dua permil) setiap hari atas jumlah tertunggak

b. Bahwa terhadap Surat-Surat dimaksud, adalah sesuai dengan isi perjanjian dari Penggugat 1 dan Bank, dengan persetujuan dan jaminan kebendaan milik Penggugat 2.

10. Bahwa terhadap Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) tertanggal :

a. Tanggal : 12 Oktober 2015 senilai Rp. 476.000.000,-

Halaman 31 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

### 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

- b. Tanggal : 30 April 2016 senilai Rp. 330.005.000,-
- c. Tanggal : 31 April 2016 senilai Rp. 426.627.300,-
- d. Tanggal : 08 Oktober 2016 sebesar Rp. 267.367.700,-

Bahwa terhadap pencairan pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dimaksud BTTU tersebut, oleh Para Penggugat dinyatakan sebagai Wan Prestasi.

Atas hal demikian disampaikan Jawaban sbb :

- Bahwa terhadap adanya BTTU senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dimaksud, oleh Penggugat 1 diakuinya sebagai pencairan atas Pinjamannya. Hal ini membuktikan bahwa benar adanya transaksi tsb;
- Bahwa memang benar dalam Addendum Perjanjian Kredit diperjanjikan mengenai tidak diberikanya longgar Tarik kepada Debitur q.q. Penggugat 1, akan tetapi dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa Debitur telah mencairkan seluruh pinjamannya, yang nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana di perjanjikan;
- Walaupun tidak diberikan longgar Tarik, akan tetapi dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa Penggugat lah yang mengajukan permohonan untuk pencairan atas seluruh kreditnya. Apabila tidak diajukan permohonan Longgar Tarik, tidak akan permohonan pencairan atas seluruh kredit dikabulkan oleh Bank;
- Dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa seluruh pinjaman Debitur telah dicairkan dari Bank. Hal mana dengan adanya penarikan seluruh pinjaman dimaksud, memiliki konsekwensi sebagai dasar perhitungan bunga, denda dan biaya lainnya sebagaimana diperjanjikan dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Kredit nomor : 80 tahun 2015 pada Kantor Notaris Christiana, S.H;
- Atas penjelasan tersebut, maka terhadap isi surat-surat sebagaimana telah pernah dikirimkan dari Bank kepada Debitur dan ditembuskan kepada Penggugat 2 selaku penjamin adalah sah menurut hukum, dimaksud dalam Surat-Surat sbb :

- a. Nomor : 001/MAA/KC.04/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 tentang Surat Peringatan 1;

Halaman 32 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

b. Nomor : 001/BPRMAA/PKB/II/2020 tanggal : 17 Januari 2020 tentang Perubahan atas Surat Peringatan 1;

c. Nomor : 065/SKTR/MAA/II/2020 tanggal : 07 Februari 2020;

d. Nomor : 076/SKTR/MAA/II/2020 tanggal : 25 Februari 2020;

Adalah sah menurut hukum. Yang untuk selanjutnya dipergunakan oleh Bank sebagai dasar penghitungan pembayaran atas Hutang Pokok, Bunga dan Denda dimaksud dalam Surat-Surat tersebut diatas;

11. Bahwa atas hal yang demikian, terhadap dalil posita dan petitum yang menyatakan bahwa pencairan atas plafon Kredit senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) adalah tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak, karena senyatanya Para Penggugat mengakui terhadap uang senilai tersebut telah dicairkannya dimaksud dalam BTTU;

12. Bahwa begitu pula dalil petitum yang memohonkan agar terhadap pencairan atas plafon Kredit senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana diakuinya telah dilakukan oleh Penggugat 1, sedangkan pada petitum Gugatannya menyatakan untuk menyatakan tidak sah atau BTTU adalah tidak berdasar dan terkesan mau menangnya sendiri dan menghindar dari tanggungjawab;

13. Bahwa begitu pula terhadap adanya pembayaran hutang senilai Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) yang dilakukan oleh Penggugat 1 kepada Bank, uang mana selanjutnya dimohonkan sebagai pengurang dari pokok;

Terhadap dalil posita dan petitum Gugatan yang demikian disampaikan Jawaban sbb :

- Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 2 Akta Perjanjian Kredit, diatur mengenai kewajiban pembayaran oleh Penggugat 1 kepada Bank berupa cicilan atas hutang pokok dan beban bunga, denda dan biaya-biaya lainnya;
- Sebagaimana pula diatur dalam ketentuan pasal 7 Akta Perjanjian Kredit, diatur mengenai pemberian kuasa kepada Bank

Halaman 33 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

## 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)





untuk melakukan pemotongan sejumlah uang milik Penggugat 1 di Bank sebagai pembayaran atas hutangnya;

- Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa uang senilai Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) dipergunakan sebagai pengurang atas hutang pokok dan tidak memperhitungkan ketentuan pasal 2 atas pembayaran hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya adalah sikap yang mau menang sendiri dan tidak beralasan secara hukum sehingga patut untuk ditolak;

14. Begitu pula terhadap dalil Gugatan yang pada pokoknya memohonkan agar terhadap benda jaminan berupa 33 SHM, untuk tidak dilelang oleh Bank dan Kantor Lelang;

Atas hal demikian disampaikan Jawaban sbb :

- Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 diatur bahwa penundaan lelang hanya dapat berlangsung atas Gugatan dari Pihak Ketiga atau permintaan dari Bank selaku Kreditur;
- Bahwa terhadap dalil posita yang demikian, bertentangan dengan Hak Tanggungan yang telah pernah diberikan oleh Para Penggugat kepada Bank;
- Tidak pula diajukan alasan yang beralasan mengenai urgensi dari Para Penggugat untuk mengajukan tuntutan dalam Provisi;
- Atas pertimbangan yang demikian, dalil posita dari Para Penggugat, tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

15. Bahwa atas dalil Petitum gugatan pada angka 9 yang memohonkan agar BPN tidak memproses permohonan peralihan hak atau perbuatan hukum apapun terhadap ke – 33 bidang tanah Jaminan, adalah dalil yang tidak pula beralasan secara hukum dengan alasan sbb :

- Bahwa apabila Bank telah menggunakan haknya untuk melelang berdasarkan hak istimewa selaku kreditur *preferen*, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan dan apabila lelang telah dilaksanakan, maka sudah semestinya terhadap dalil yang demikian adalah bertentangan dengan pemberian hak istimewa tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil posita yang demikian, juga tidaklah beralasan menurut hukum terhadap suatu perbuatan yang belum terjadi. Pengadilan hanya berwenang mengadili atas suatu fakta yang telah terjadi, bukan terhadap fakta yang belum atau tidak terjadi;
- Terhadap posita yang demikian juga bertentangan dengan perjanjian yang telah pernah dibuatnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPdata, perjanjian berlaku sebagai hukum yang harus ditaati oleh Para Pembuatnya;
- Dengan demikian, dalil petitium yang demikian tidak beralasan menurut hukum;

Atas berbagai alasan sebagaimana tersebut diatas, kami mohonkan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa, dan memutuskan yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## DALAM KONPENSI

### Dalam Provisi

- Menolak Permohonan dalam Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat;

### Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut, Kuasa Para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 29 Juni 2020, selanjutnya Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 6

Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2020, Turut Tergugat II tidak menggunakan haknya mengajukan Jawaban namun Jawabanya termuat dalam Duplik tertanggal 6 Juli 2020 sebagaimana terlampir dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat mengajukan bukti surat-surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa :

1. Foto Copy dari Copy Akta Perjanjian No : 80 tertanggal 28 Mei 2015 Notaris dan PPAT Christiana, SH, **diberi tanda P - 1;**
2. Foto Copy dari Copy Akta Addendum No 95 tertanggal 29 September 2015 Notaris dan PPAT Christiana, SH, **diberi tanda P - 2;**
3. Foto Copy dari Copy Akta Perubahan No : 009/PPK tertanggal 12 Nopember 2015, **diberi tanda P - 3;**
4. Foto Copy dari Copy Akta Perubahan No : 034/PPK/MAA tertanggal 30 Mei 2016, **diberi tanda P - 4;**
5. Foto Copy dari Asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pati Kelas 1A No. 24/Pdt.G/2019/PN.Pt, **diberi tanda P - 5;**
6. Foto Copy dari Copy Risalah Rapat No. RR-5/KR.03010/2020 di Kantor Regional OJK Jawa Tengah tertanggal 6 Maret 2020, **diberi tanda P - 6;**
7. Foto Copy dari Asli Pemberitahuan (SP-1) No. 001/MAA/KC04/XII/2019 tertanggal 2 Desember 2019 jumlah tagihan Rp.10.911.908.548,- (sepuluh milyar sembilan ratus sebelas juta sembilan ratus delapan ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah), **diberi tanda P - 7;**
8. Foto Copy dari Asli Pemberitahuan (SP-1) Revisi No. 001/BPRMAA/PKB/II/2020 tertanggal 17 Januari 2020 jumlah tagihan Rp.16.484.722.217,- (enam belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tujuh belas rupiah), **diberi tanda P - 8;**
9. Foto Copy dari Asli Pemberitahuan (SP-2) No. 065/SKTR/MAA/II/2020 tertanggal 7 Februari 2020 jumlah tagihan Rp.16.718.486.382,- (enam belas milyar tujuh ratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus delapan puluh dua rupiah), **diberi tanda P - 9;**
10. Foto Copy dari Asli Pemberitahuan (SP-3) No. 076/SKTR/MAA/II/2020 tertanggal 25 Februari 2020 jumlah tagihan Rp.16.929.987.293,- (enam belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh tiga rupiah), **diberi tanda P - 10;**

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



11. Foto Copy dari Asli Penyampaian Perkembangan Penjualan Rumah/Ruko/Tanah Kapling Perumahan "Graha Mina Sutera" Juwana, **diberi tanda P – 11;**
12. Foto Copy dari Asli Surat dari Penggugat I kepada Tergugat I tentang Permohonan Permintaan Rekening Koran tertanggal 22 Januari 2020, **diberi tanda P – 12;**
13. Foto Copy dari Copy Surat dari Penggugat I kepada Tergugat I tentang Permohonan Permintaan Rekening Koran tertanggal 29 Januari 2020, **diberi tanda P – 13;**
14. Foto Copy dari Asli Surat Permohonan No. 063/Sekr/BPKH/JT/II/2019 dari Kuasa Hukum Penggugat I untuk meminta dokumen-dokumen berkaitan dengan hutang Penggugat I dengan Tergugat I, **diberi tanda P – 14;**
15. Foto Copy dari Asli Surat Permohonan No. 066/Sekr/BPKH/JT/II/2019 dari Kuasa Hukum Penggugat I untuk meminta dokumen-dokumen berkaitan dengan hutang Penggugat I dengan Tergugat I, **diberi tanda P – 15;**
16. Foto Copy dari Asli Surat Pemberitahuan No. 01/PH-D/Ext/II/2019, **diberi tanda P – 16;**
17. Foto Copy dari Copy Surat Keterangan Lunas No. 007/SRT.KET/MAA/KC.03/VIII/2017 tertanggal 7 Agustus 2017, **diberi tanda P – 17;**
18. Foto Copy dari Asli Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tertanggal 30 Maret 2020 dari Polda Jawa Tengah, **diberi tanda P – 18;**

Bahwa bukti surat : P – 1 s/d P – 4 dan P – 6, P – 13, P – 17 adalah fotocopy dari fotocopy, sedangkan P – 5, P - 7, P - 8, P - 9, P - 10, P - 11, P – 12, P - 14, P - 15, P - 16 dan P - 18 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, Kuasa Penggugat I dan Penggugat II juga mengajukan saksi saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

**AYUDI WILOPO**

- Bahwa Penggugat II Widya Rini Kusumaningrum adalah anaknya Penggugat I Slamet Warsito;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja kepada Pak Slamet Warsito sebagai Mandor lapangan dengan objek ruko di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati;
- Bahwa saksi bekerja sejak tahun 2013 s/d 2019 (waktu lebaran) sebagai Mandor bangunan ruko milik Pak Slamet Warsito;
- Bahwa ditahan objek sengketa tersebut dibangun 4 unit ruko, 1 selesai 3 dalam proses pengerjaan;
- Bahwa Unit ruko tersebut ada yang laku;
- Bahwa setelah tahun 2019 diperintah berhenti dulu, kemudian saksi cari pekerjaan lain;
- Bahwa ada konsumen yang datang, tapi saya suruh menghubungi Kantor pusat;
- Bahwa setelah lebaran saksi pernah menghubungi Pak Slamet Warsito, bilanganya belum ada pekerjaan;
- Bahwa saksi bekerja ditempat lain sambil menunggu informasi dari Pak Slamet Warsito;
- Bahwa Informasinya tanah tersebut masih sengketa, sehingga pembeli tidak respon karena ada sengketa;

### EKO SUDARYANTO

- Bahwa saksi bekerja kepada Pak Slamet Warsito selaku Marketing ruko sejak bulan Februari 2016;
- Bahwa Rumah toko yang dijual objek lokasinya di Desa Bajomulyo, Kec.Juwana, Kab.Pati;
- Bahwa Cara Marketing lewat brosur ke TPI;
- Bahwa dahulu jualan konsumennya mudah;
- Bahwa Pada bulan Desember 2019 terakhir berhenti katanya ada masalah;
- Bahwa saksi tahu tanah bermasalah dari Pak Slamet Warsito, tanah itu sudah dilelang;
- Bahwa ada yang laku 2 ruko 1 rumah;
- Bahwa Gaji saksi harian tidak ada komisi;
- Bahwa saksi pernah dihubungi Pak Slamet untuk marketing unit ruko lokasi di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, tapi masyarakat Juwana tahu masih ada masalah sehingga kalau tak tawari pada takut;
- Bahwa ruko tersebut belum ditempati;
- Bahwa Tanda jadi 10 juta;

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

- Bahwa Ada 4 unit ruko;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I mengajukan bukti surat-surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa :

1. Foto Copy Akta Perjanjian Nomor : 80 tahun 2015 tertanggal 28 Mei 2015 pada Kantor Notaris Christiana, SH, **diberi tanda T1, TT1 - 1;**
2. Foto Copy Addendum Akta Perjanjian Kredit Nomor 95 tahun 2015 tertanggal 29 September 2015 atas Akta Perjanjian Nomor : 80 tahun 2015 tertanggal 28 Mei 2015 pada Kantor Notaris Christiana, SH, **diberi tanda T1, TT1 - 2;**
3. Foto Copy Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015, **diberi tanda T1, TT1 - 3;**
4. Foto Copy Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 034/PPK/MAA/KC03/XI/2016, **diberi tanda T1, TT1 - 4;**
5. Foto Copy Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) tertanggal 12 Nopember 2015, **diberi tanda T1, TT1 - 5;**
6. Foto Copy Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) tertanggal 30 April 2016, **diberi tanda T1, TT1 - 6;**
7. Foto Copy Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) tertanggal 31 Mei 2016, **diberi tanda T1, TT1 - 7;**
8. Foto Copy Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) tertanggal 08 Nopember 2015, **diberi tanda T1, TT1 - 8;**

Bahwa fotocopy bukti surat : T1, TT1 - 1 s/d T1, TT1 - 8 telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I, Kuasa Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 3 Agustus 2020 dan Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I tertanggal 3 Agustus 2020;

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

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 PROVISI

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi, yaitu :

- Menunda pelaksanaan Lelang atas ke 33 Objek Jaminan Akta Perjanjian Kredit No. 80 tanggal 28-05-2015, Akta Addendum No. 95 tanggal 29-09-2015, dibuat dihadapan Notaris Christiana, SH, Notaris / PPAT di Pati, yang telah diubah sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tanggal 12-11-2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang dibuat dibawah tangan sampai adanya Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Para Penggugat, tuntutan provisi yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut, ternyata digabung menjadi satu dengan posita gugatan pokok perkaranya, yakni pada poin 33 dan 34, sehingga menurut majelis hakim tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat adalah merupakan bagian dari pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, karena tidak ada hal yang mendesak (urgen) yang perlu dilaksanakan terlebih dahulu atas objek yang disengketakan, oleh karena itu majelis hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi tersebut tidak berasalan dan harus ditolak;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawaban dan dupliknya menyebutkan adanya eksepsi;

Yaitu :

1. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel)
2. Error in persona

Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi diatur dalam pasal 125 ayat (2), pasal 133, pasal 134 dan pasal 136 HIR yaitu eksepsi diajukan pada hal-hal yang menyangkut formalitas gugatan yang mengakibatkan tidak sahnya surat gugatan, dengan demikian keberatan yang diajukan tidak mengenai bantahan terhadap pokok perkara sesuai pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa tujuan eksepsi agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih dahulu memeriksa materi pokok perkara, dengan menjatuhkan putusan 'Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut maka Majelis akan menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I mendalilkan :

- Sebagaimana tersebut dalam Petitum angka 3, disebutkan adanya kerugian besar yang diderita Para Penggugat, akan tetapi dalam dalil Positanya tidak diuraikan secara rinci kerugian dimaksud;
- Atas hal tersebut, sudah sepatutnya terhadap dalil Gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan kabur;

Menimbang, bahwa demikian apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I bukanlah hal yang bersifat Ekseptief sifatnya, karena hal yang dikemukakan Tergugat tersebut masih harus diperiksa lebih lanjut dalam persidangan serta diputus dalam pokok perkara;

Ad.2. Error in persona

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mendalilkan :

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat keliru, karena pihak Turut Tergugat II dalam proses terjadinya suatu perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tidak terlibat didalamnya, karena Turut Tergugat II hanya sebagai Lembaga Pencatat setelah adanya suatu perbuatan hukum guna memberikan suatu kepastian hukum. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak;



Menimbang, bahwa Menurut Majelis Hakim berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor : 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya menggariskan: "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";

Menimbang, bahwa dikaji dari aspek teoretis maka kiranya pendapat Mahkamah Agung RI tersebut telah sesuai dengan teori Hukum Acara Perdata tentang asas "*legitima persona Standi in judicio*" maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hubungan ini jika Para Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan Error In Persona;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa error in persona dinyatakan ditolak dan akan diperiksa serta dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara,serta selanjutnya menyatakan pemeriksaan dalam pokok perkara dilanjutkan;

#### **DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I didalam kesempatan mengajukan jawaban yang berisi penyangkalan gugatan;

Menimbang, bahwa yang menjadi esensi pokok gugatan adalah Tergugat I telah melakukan Wanprestasi, sebaliknya pihak Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat tersebut, oleh karenanya berdasarkan pasal 163 HIR dan pihak Para Penggugat haruslah dibebani membayar kewajiban pembuktian tentang dalil gugatannya yang telah dibantah tersebut dan sebaliknya Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (tegen bewijs);

Menimbang, bahwa berdasarkan asas pembuktian dalam hukum acara perdata, diterapkan asas "*Actori incumbit probatio*", yang berarti siapa yang mendalilkan sesuatu, maka ia harus membuktikan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-18 dan Saksi-Saksi yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AYUDI WILOPO dan EKO SUDARYANTO yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat benar mempunyai pinjaman hutang kepada Tergugat I sebagaimana :

- Akta Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28 Mei 2015 Notaris dan PPAT CHRISTINA, SH
- Akta Addendum No. 95 tertanggal 29 September 2015 Notaris dan PPAT CHRISTINA, SH
- Akta Perubahan No. 009/PPK tertanggal 12 Nopember 2015
- Akta Perubahan No. 034/PPK/MAA tertanggal 30 Mei 2016

2. Bahwa atas plafon kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut, pada saat penandatanganan Akad Kredit Para Penggugat hanya menerima uang tunai sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) dan sebesar Rp. 200.000.000,- digunakan sebagai jaminan pembayaran bunga dan denda selama 3 (tiga) bulan, serta sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) digunakan untuk pembayaran biaya-biaya Notaris dan biaya pengikatan, adapun sisanya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam 4 (empat) termin;

3. Bahwa Penggugat 1 adalah debitur pada Bank dengan nilai plafon kredit revolving senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan telah dicairkan senilai Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ;

a) Bahwa berdasarkan perjanjian kredit tersebut diatas, Debitur telah mendapat fasilitas kredit berupa Fasilitas Kredit Modal Kerja pinjaman Revolving OLB, sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) berlaku sampai dengan tanggal 28 Mei 2016;

b) Bahwa untuk menjamin fasilitas tersebut diatas debitur telah memberikan jaminan berupa 2 (dua) buah sertipikat :

- 1) SHM Nomor : 1748/Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum (nantinya akan dipecah menjadi 32 bidang);
- 2) SHM Nomor : 855/Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum;
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 715/Muktiharjo, Margorejo, Pati atas nama PT. Griya Kusuma Mukti;

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Bahwa sebagaimana surat Tergugat I No. 002/BPR.MAA/PKB/I/2020 tertanggal 17 Januari 2020, Tergugat I juga menyatakan bahwa Penggugat I telah menerima hutang dari Tergugat I sesuai dengan plafon perjanjian kredit yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,-, sebagaimana Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) :

- Tanggal 28-05-2015 sebesar Rp. 3.500.000.000,-
- Tanggal 12-11-2015 sebesar Rp. 476.000.000,-
- Tanggal 30-04-2016 sebesar Rp. 330.005.000,-
- Tanggal 31-05-2016 sebesar Rp. 426.627.300,-
- Tanggal 08-11-2016 sebesar Rp. 267.367.700,-

Namun senyatanya Penggugat I tidak pernah menerima uang sebagaimana BTTU no. 2 s.d. 5 tersebut di atas dari Tergugat I, karena uang tersebut digunakan oleh Tergugat I sebagai pembayaran tunggakan bunga dan denda atas hutang Para Penggugat, sehingga pencairan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) tersebut (BTTU no. 2 s.d. 5) tidak sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang ditentukan dalam Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang seharusnya dicairkan dalam 4 (empat) termin untuk pembangunan ruko dan rumah di perumahan "Graha Mina Sutera" sebagaimana posita angka 4 (empat) di atas, oleh karena itu perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan Wanprestasi;

4. Bahwa oleh karena pencairan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- yang dilakukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan peruntukannya, maka Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) tersebut.

Adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH;

5. Bahwa perhitungan kewajiban Para Penggugat total sebesar Rp. 16.929.987.293,54 tersebut sangat tidak masuk akal dan tidak memenuhi rasa keadilan serta sangat memberatkan Para Penggugat, karena Para Penggugat hanya menerima riil kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah), itupun Para Penggugat sudah melakukan pembayaran kepada Tergugat I yaitu :

- Uang cadangan bunga dan denda selama 3 (tiga) bulan pada saat Akad Kredit Para Penggugat sebagaimana

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28-05-2015 sebesar Rp. 200.000.000,-

- Pada tanggal 4 April 2016, yang dipotongkan dari hasil Akad Kredit KPR Perumahan Pesona Graha Raharja Desa Langenharjo Kecamatan Juwana Pati atas nama Debitur Mohammad Wahono sebesar Rp. 140.000.000,-
- Pada tanggal 8 November 2016, yang dipotongkan dari hasil Akad Kredit KPR Perumahan Pesona Graha Raharja Desa Langenharjo Kecamatan Juwana Pati atas nama Debitur Suwarlin sebesar Rp. 100.000.000,-

Sehingga total sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah), dan **dinyatakan macet per tanggal 15 Desember 2016**, namun tetap dikenakan beban bunga, denda dan biaya lain yang melebihi jumlah pokok pinjaman, padahal sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 80 tanggal 28-05-2015, Akta Addendum No. 95 tanggal 29-09-2015, dibuat dihadapan Notaris Christiana, SH, Notaris / PPAT di Pati, yang telah diubah sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tanggal 12-11-2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang dibuat dibawah tangan, jangka waktu kredit Para Penggugat adalah sejak tanggal 28-05-2015 s.d. 28-05-2016, selanjutnya diubah menjadi sejak tanggal 28 Mei 2016 s.d. tanggal 28 Mei 2017;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TI-1, TT-1 sampai dengan TI, TT1-8 pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa benar jika Penggugat 1 adalah Debitur pada PT BPR MAA, selaku Tergugat 1 (selanjutnya disebut dengan Bank) berdasar Akta Perjanjian Kredit Nomor : 80 tahun 2015, dibuat pada Kantor Notaris Christiana, SH., selaku Turut Tergugat 1 (selanjutnya akan disebut dengan Notaris).

Akta Perjanjian Kredit mana telah dirubah dengan Perjanjian antara Bank dengan Slamet Warsito, dengan perubahan sbb :

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 95 tahun 2015 tentang Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 80 tahun 2015, tertanggal 29 September 2015 pada Kantor Notaris Christiana, SH;
  - b. Perjanjian Bawah Tangan Nomor : 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tertanggal 12 November 2015;
  - c. Perjanjian Bawah Tangan Nomor : 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tertanggal 30 Mei 2016;
- Bahwa sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit, disepakati oleh Penggugat 1 (selaku Debitur) dan Tergugat 1 (selaku Kreditur), dengan angka Kredit senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan system Kredit Revolving OLB, dimana Penggugat 2 selaku Pemilik atas bidang tanah Jaminan dimaksud dalam posita angka 5 Gugatan sebanyak 33 Sertifikat Hak Milik, dari angka 1 sampai dengan angka 33.
  - Bahwa terhadap Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) tertanggal :
    - 1) Tanggal : 12 Oktober 2015 senilai Rp. 476.000.000,-
    - 2) Tanggal : 30 April 2016 senilai Rp. 330.005.000,-
    - 3) Tanggal : 31 April 2016 senilai Rp. 426.627.300,-
    - 4) Tanggal : 08 Oktober 2016 sebesar Rp. 267.367.700,-

Bahwa terhadap pencairan pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dimaksud BTTU tersebut, oleh Para Penggugat dinyatakan sebagai Wan Prestasi.

Atas hal demikian disampaikan Jawaban sbb :

- Bahwa terhadap adanya BTTU senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dimaksud, oleh Penggugat 1 diakuinya sebagai pencairan atas Pinjamannya. Hal ini membuktikan bahwa benar adanya transaksi tsb.
- Bahwa memang benar dalam Addendum Perjanjian Kredit diperjanjikan mengenai tidak diberikanya longgar Tarik kepada Debitur q.q. Penggugat 1, akan tetapi dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa Debitur telah mencairkan seluruh pinjamannya, yang nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana di perjanjikan.

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Walaupun tidak diberikan longgar Tarik, akan tetapi dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa Penggugat lah yang mengajukan permohonan untuk pencairan atas seluruh kreditnya. Apabila tidak diajukan permohonan Longgar Tarik, tidak akan permohonan pencairan atas seluruh kredit dikabulkan oleh Bank.

- Dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa seluruh pinjaman Debitur telah dicairkan dari Bank. Hal mana dengan adanya penarikan seluruh pinjaman dimaksud, memiliki konsekwensi sebagai dasar perhitungan bunga, denda dan biaya lainnya sebagaimana diperjanjikan dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Kredit nomor : 80 tahun 2015 pada Kantor Notaris Christiana, SH

- Bahwa terhadap dalil posita angka 8 yang pada pokoknya Penggugat 1 mengaku telah ada dana yang disetorkan ke nomor Rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) adalah benar. Begitu pula terhadap adanya dana masuk pada rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah benar adanya. Uang mana selanjutnya dipotong sebagai pembayaran cicilan atas hutang berdasar padal 2 jo Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas, dalam kaitannya satu sama lain, ternyata bersesuaian dan oleh karenanya Majelis Hakim menyimpulkan fakta yang diperoleh selama persidangan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat benar mempunyai pinjaman hutang kepada Tergugat I sebagaimana :
  - Akta Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28 Mei 2015 Notaris dan PPAT CHRISTINA, SH
  - Akta Addendum No. 95 tertanggal 29 September 2015 Notaris dan PPAT CHRISTINA, SH
  - Akta Perubahan No. 009/PPK tertanggal 12 Nopember 2015
  - Akta Perubahan No. 034/PPK/MAA tertanggal 30 Mei 2016
- Bahwa sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit, disepakati oleh Penggugat 1 (selaku Debitur) dan Tergugat 1 (selaku Kreditur), dengan angka Kredit senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan system Kredit Revolving OLB;

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

### 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

- Bahwa untuk menjamin fasilitas tersebut diatas debitur telah memberikan jaminan berupa 33 (tiga puluh tiga) buah sertifikat Hak Milik ditambah dengan Sertifikat Hak Bangunan;
  - SHM Nomor : 1748/Bajomulyo,Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum (nantinya akan dipecah menjadi 32 bidang);
  - SHM Nomor : 855/Bajomulyo,Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 715/Muktiharjo, Margorejo, Pati atas nama PT. Griya Kusuma Mukti;
- Bahwa didalilkan dalam gugatan Para Penggugat dan juga diakui oleh Tergugat I telah ada dana yang disetorkan ke nomor Rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) adalah benar. Begitu pula terhadap adanya dana masuk pada rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah benar adanya. Uang mana selanjutnya dipotong sebagai pembayaran cicilan atas hutang berdasar padal 2 jo Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit;
- Bahwa adanya persesuaian yang didalilkan Para Penggugat dan Tergugat I dikaitkan dengan bukti P-5, dimana terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati No.24/Pdt.G/2019/PN.Pti yang telah berkekuatan hukum tetap, telah dilaksanakan oleh Bank dengan mengembalikan benda jaminan berupa 33 SHM menjadi atas nama Penggugat 2;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara lebih cermat, detail dan terperinci gugatan Para Penggugat dan jawaban dari Tergugat I maka pada hakikatnya pokok persengketaan ini secara substansial bertitik tolak kepada aspek apakah Tergugat I melakukan wanprestasi ?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati akan mempertimbangkan sebagaimana berikut bahwa :

Dasar dari Perjanjian kredit yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I termuat dalam :

- Akta Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28 Mei 2015 Notaris dan PPAT CHRISTINA, SH (P-1,T1.TT1-1)

Halaman 48 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

- Akta Addendum No. 95 tertanggal 29 September 2015 Notaris dan PPAT CHRISTINA, SH,(P-2,T1,TT1-2)
- Akta Perubahan No. 009/PPK tertanggal 12 Nopember 2015; (P-3,T1,TT1-3)
- Akta Perubahan No. 034/PPK/MAA tertanggal 30 Mei 2016; (P-4,T1,TT1-4)
- dalam Akta Perjanjian Kredit, disepakati oleh Penggugat 1 (selaku Debitur) dan Tergugat 1 (selaku Kreditur), dengan angka Kredit senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan system Kredit Revolving OLB,
- Bahwa untuk menjamin fasilitas tersebut diatas debitur telah memberikan jaminan berupa 33 (tiga puluh tiga) buah sertifikat Hak Milik ditambah dengan Sertifikat Hak Bangunan
  - SHM Nomor : 1748/Bajomulyo,Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum (nantinya akan dipecah menjadi 32 bidang);
  - SHM Nomor : 855/Bajomulyo,Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati atas nama Widya Rini Kusumaningrum;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 715/Muktiharjo, Margorejo, Pati atas nama PT. Griya Kusuma Mukti;

Bahwa atas dasar Perjanjian tersebut dikaitkan dengan Syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdara

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Syarat sah perjanjian diatas memiliki 2 (dua) katagori yakni :

- 1.Syarat Subjektif
- 2.Syarat Objektif

## Ad.1 Syarat Subjektif

Syarat Subjektif adalah kesepakatan dan kecakapan dimana bahwa dalam perkara A quo ini maka Majelis Hakim mendapatkan fakta yaitu : berdasarkan bukti P1-P4 dan bukti T1,TT1-1 sampai dengan T1,TT-4, berdasarkan bukti tersebut bahwa Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat menandatangani

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



Akta Perjanjian Kredit No.80 kemudian ada perubahan dalam Akta addendum No.95 tertanggal 29 September 2015 (vide bukti P-2,T1.TT1-2), perubahan kembali dalam Akta Perubahan No.009/PKK tertanggal 12 November 2015 (vide bukti P-3,T1,TT.1-3), kemudian mengalami perubahan kembali dalam Akta Perubahan No.034/PPK/MAA tertanggal 30 Mei 2016 dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati melihat bahwa semua ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I tanpa adanya penyangkalan, dimana tercantum bahwa Tergugat I memberikan fasilitas kredit sebesar Rp.5.000.000.000,- sesuai dengan pasal 1 Akta Perjanjian Kredit No. 80 dan perubahannya dan semua ditandatangani oleh Para Penggugat secara sadar dan bebas, baik Para Penggugat dan Tergugat I merupakan pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Majelis Hakim mengatakan para pihak cakap oleh karena baik Para Penggugat dan Tergugat I memenuhi kriteria cakap,tidak termasuk dalam orang-orang yang dinyatakan tidak cakap menurut Undang-Undang berdasarkan pasal 1330 KUHperdata yaitu :

- a. Belum dewasa
- b. Berada dibawah pengampuan

#### Ad.2. Syarat Objektif

Syarat objektif adalah adanya objek perjanjian dan sebab yang halal dimana dalam perkara Aquo Majelis Hakim menilai Perjanjian yang dilakukan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dan mengenai objek yang diperjanjikan juga sudah termuat dalam perjanjian secara jelas dan terang,dimana semua Hak dan Kewajiban Para Penggugat dan Tergugat I termuat dengan baik dalam Perjanjian dan perubahannya sehingga terpenuhi syarat pasal 1320 KUHPerdata, untuk para pihak yang membuat maka Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi, Bahwa sebagaimana surat Tergugat I No. 002/BPR.MAA/PKB/I/2020 tertanggal 17 Januari 2020, Tergugat I juga menyatakan bahwa Penggugat I telah menerima hutang dari Tergugat I sesuai dengan plafon perjanjian kredit yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,-, sebagaimana Bukti Tanda Terima Uang (BTTU) :

- Tanggal 28-05-2015 sebesar Rp. 3.500.000.000,-
- Tanggal 12-11-2015 sebesar Rp. 476.000.000,-

Halaman 50 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 30-04-2016 sebesar Rp. 330.005.000,-
- Tanggal 31-05-2016 sebesar Rp. 426.627.300,-
- Tanggal 08-11-2016 sebesar Rp. 267.367.700,-

o Namun senyatanya Penggugat I tidak pernah menerima uang sebagaimana BTTU no. 2 s.d. 5 tersebut di atas dari Tergugat I, karena uang tersebut digunakan oleh Tergugat I sebagai pembayaran tunggakan bunga dan denda atas hutang Para Penggugat, sehingga pencairan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) tersebut (BTTU no. 2 s.d. 5) tidak sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang ditentukan dalam Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang seharusnya dicairkan dalam 4 (empat) termin untuk pembangunan ruko dan rumah di perumahan "Graha Mina Sutera" sebagaimana posita angka 4 (empat) di atas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat diatas, Tergugat I berpendapat : wanprestasi terhadap pencairan pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam BTTU (Bukti Tanda Terima Uang) tersebut sebagai berikut :

- Bahwa terhadap adanya BTTU senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dimaksud, oleh Penggugat 1 diakuinya sebagai pencairan atas Pinjamannya. Hal ini membuktikan bahwa benar adanya transaksi tsb;
- Bahwa memang benar dalam Addendum Perjanjian Kredit diperjanjikan mengenai tidak diberikanya longgar Tarik kepada Debitur q.q. Penggugat 1, akan tetapi dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa Debitur telah mencairkan seluruh pinjamannya, yang nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana di perjanjikan;
- Walaupun tidak diberikan longgar Tarik, akan tetapi dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa Penggugat lah yang mengajukan permohonan untuk pencairan atas seluruh kreditnya. Apabila tidak diajukan permohonan Longgar Tarik, tidak akan permohonan pencairan atas seluruh kredit dikabulkan oleh Bank;
- Dengan adanya BTTU dimaksud, membuktikan bahwa seluruh pinjaman Debitur telah dicairkan dari Bank. Hal mana dengan adanya

Halaman 51 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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)



penarikan seluruh pinjaman dimaksud, memiliki konsekwensi sebagai dasar perhitungan bunga, denda dan biaya lainnya sebagaimana diperjanjikan dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Kredit nomor : 80 tahun 2015 pada Kantor Notaris Christiana, SH;

- Atas penjelasan tersebut, maka terhadap isi surat-surat sebagaimana telah pernah dikirimkan dari Bank kepada Debitur dan ditembuskan kepada Penggugat 2 selaku penjamin adalah sah menurut hukum, dimaksud dalam Surat-Surat sbb :

- a. Nomor : 001/MAA/KC.04/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 tentang Surat Peringatan 1;
- b. Nomor : 001/BPRMAA/PKB/I/2020 tanggal : 17 Januari 2020 tentang Perubahan atas Surat Peringatan 1;
- c. Nomor : 065/SKTR/MAA/II/2020 tanggal : 07 Februari 2020;
- d. Nomor : 076/SKTR/MAA/II/2020 tanggal : 25 Februari 2020;

Adalah sah menurut hukum. Yang untuk selanjutnya dipergunakan oleh Bank sebagai dasar penghitungan pembayaran atas Hutang Pokok, Bunga dan Denda dimaksud dalam Surat-Surat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas dua hal tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati mencermati dimana berdasarkan bukti T1, TT1-5, T1, TT1-6, T1, TT-7, TT1-8 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat 1 sendiri sehingga kewajiban Tergugat I dalam memberikan Kredit/Pinjaman dianggap telah selesai, hal ini dapat dikecualikan apabila Para Penggugat dapat membuktikan bahwa tanda tangan tersebut bukanlah tanda tangan Penggugat I, sepanjang belum adanya sangkalan yang berkekuatan hukum terhadap bukti T1, TT1-5, T1, TT1-6, T1, TT-7, TT1-8 maka Majelis Hakim memandang bahwa alat bukti tersebut sah dan tidak cacat hukum;

Menimbang, bahwa dari semua uraian diatas ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya dalam poin 5 petitum gugatan Penggugat tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa membuktikan dalilnya tersebut sebagaimana diatas maka petitum poin 5 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

*Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena point 5 petitum gugatan ditolak maka semua petitum yang berlandaskan pada point 5 gugatan harus pula ditolak yaitu point 2 dan 6;

Menimbang, bahwa Pengugat mendalilkan dalam petitumnya point 3 :  
"Menetapkan menurut hukum penjualan objek jaminan kredit secara melawan hukum oleh Tergugat I mengakibatkan para calon pembeli rumah di Perumahan Graha Mina Sutera membatalkan untuk membeli rumah kepada Penggugat I, begitu pula pembeli yang sudah memberikan uang muka meminta untuk dikembalikan uang mukanya, hal tersebut mengakibatkan proyek pembangunan Perumahan Graha Mina Sutera menjadi macet total sehingga menimbulkan kerugian besar bagi Para Penggugat, oleh karena itu Para Penggugat hanya mampu membayar pokok pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam jawabanya :

Bahwa terhadap perbuatan Melawan Hukum, dengan adanya putusan perdata sebagaimana dimaksud dalam Putusan Nomor : 24/Pdt.G/2019/PN.Pti pada Pengadilan Negeri yang amarnya dimaksud dalam Posita Gugatan angka 18 adalah benar adanya. Putusan mana telah dilaksanakan oleh Bank sebagaimana diperintahkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap dua pendapat diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati mencermati Putusan Nomor : 24/Pdt.G/2019/PN.Pti dimana dalam putusan tersebut telah Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan melawan hukum dan menghukum untuk melakukan pencatatan kembali Hak Tanggungan kepada objek sengketa, Majelis Hakim memandang dengan sudah berkekuatan hukum tetap Putusan Nomor : 24/Pdt.G/2019/PN.Pti tentunya pihak yang dibebani kewajiban melakukan perbuatan/tindakan tentunya wajib melaksanakan dan dalam jawabanya Tergugat I dan Turut Tergugat I menyatakan sudah melaksanakan apa yang tercantum dalam putusan tersebut, dengan sudah dilaksanakannya Putusan Nomor : 24/Pdt.G/2019/PN.Pti secara hukum maka 33 Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dibebani Hak Tanggungan kembali yang harus tunduk kepada Undang-Undang RI No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa dengan adanya pengikatan Hak Tanggungan kembali maka seluruh proses lelang, pengalihan hak harus tunduk terhadap

Halaman 53 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

Undang-Undang RI No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa dari semua uraian diatas ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dalam poin 3 petitum gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa membuktikan dalilnya tersebut sebagaimana diatas maka petitum poin 3 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang bahwa karena point 3 petitum gugatan ditolak maka semua petitum yang berlandaskan pada point 3 gugatan harus pula ditolak yaitu point 8 dan 9;

Menimbang, bahwa mengenai butir ke 7 (tujuh) menurut Majelis Hakim masih relevan dengan point 3 dimana point ketujuh ini merupakan rangkaian konsekuensi dari Perjanjian itu sendiri, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati akan menambahkan ulasan sebagai berikut : Bahwa dengan sahnya Akta Perjanjian Kredit No.80 kemudian ada perubahan dalam Akta addendum No.95 tertanggal 29 September 2015 (vide bukti P-2,T1.TT1-2), perubahan kembali dalam Akta Perubahan No.009/PPK tertanggal 12 November 2015 (vide bukti P-3,T1,TT.1-3), kemudian mengalami perubahan kembali dalam Akta Perubahan No.034/PPK/MAA tertanggal 30 Mei 2016 maka apapun yang termuat didalamnya mengenai bunga, biaya, denda mengikat bagi para pihak yang menandatangani sesuai pasal 1338 ayat (1) KUHperdata, maka petitum 7 beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat **dinyatakan macet per tanggal 15 Desember 2016**, namun tetap dikenakan beban bunga, denda dan biaya lain yang melebihi jumlah pokok pinjaman, padahal sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 80 tanggal 28-05-2015, Akta Addendum No. 95 tanggal 29-09-2015, dibuat dihadapan Notaris Christiana, SH, Notaris / PPAT di Pati, yang telah diubah sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No. 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tanggal 12-11-2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30-05-2016 yang dibuat dibawah tangan, jangka waktu kredit Para Penggugat adalah sejak tanggal 28-05-2015 s.d. 28-05-2016, selanjutnya diubah menjadi sejak tanggal 28 Mei 2016 s.d. tanggal 28 Mei 2017;

Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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

Menimbang, bahwa atas dalil Para penggugat tersebut, Tergugat I menyatakan bahwa memang ada dana yang disetorkan ke nomor Rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) adalah benar. Begitu pula terhadap adanya dana masuk pada rekening milik Penggugat 1 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah benar adanya. Uang mana selanjutnya dipotong sebagai pembayaran cicilan atas hutang berdasar pasal 2 jo Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit;

Menimbang, bahwa terhadap dua hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati memandang bahwa memang sudah ada yang dibayarkan oleh Penggugat sebagai cicilan kepada Tergugat I namun apabila kita lihat tanda tangan Akta Perjanjian Kredit No. 80 tanggal 28-05-2015 sampai dengan Desember 2016 dimana Penggugat dinyatakan macet menurut Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan sebanyak Rp. 440.000.000,- dengan rincian sebagai berikut :

- Uang cadangan bunga dan denda selama 3 (tiga) bulan pada saat Akad Kredit Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 28-05-2015 sebesar Rp. 200.000.000;
- Pada tanggal 4 April 2016, yang dipotongkan dari hasil Akad Kredit KPR Perumahan Pesona Graha Raharja Desa Langenharjo Kecamatan Juwana Pati atas nama Debitur Mohammad Wahono sebesar Rp. 140.000.000,-
- Pada tanggal 8 November 2016, yang dipotongkan dari hasil Akad Kredit KPR Perumahan Pesona Graha Raharja Desa Langenharjo Kecamatan Juwana Pati atas nama Debitur Suwarlin sebesar Rp. 100.000.000,-

Atas uraian diatas Majelis Hakim melihat bahwa Para Penggugat bukanlah debitur yang baik oleh karena beban pembayaran cicilan yang seharusnya merupakan kewajiban Para Penggugat tiap bulan berdasarkan pasal 3 Akta Perjanjian Kredit No.80 tidak dilakukan dengan baik oleh Penggugat dan pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat diakui oleh Tergugat I dan sudah terdata masuk dalam pembayaran cicilan Para Penggugat, maka petitum no. 4 berasal hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum no 10, oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak yang kalah

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti

#### 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)



tentunya dibebani menjalankan apa yang termuat dalam putusan ini, maka petitum beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas yang didasarkan pada seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan sebagian dari dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, tentang Kekuasaan Kehakiman, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

**DALAM PROVISI :**

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat;

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menetapkan menurut hukum pembayaran angsuran kredit yang telah dilakukan oleh Para Penggugat sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) sah menurut hukum, sehingga dikurangkan dari total kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.136.500,- (satu juta seratus tiga puluh enam ribu lima ratus rupiah);
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya.

Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2020 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti tanggal 18 Maret 2020 yang terdiri dari Lisfer Berutu, S.H.,M.H., sebagai Ketua Majelis, Niken Rochayati,S.H.,M.H dan Rida Nur Karima, S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Didiek Soelistyo, S.H. Panitera Pengganti dengan dihadiri kuasa Para Penggugat dan kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I serta tidak dihadiri Tergugat II dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Niken Rochayati, S.H.,M.H.

Lisfer Berutu, S.H.,M.H.

ttd

Rida Nur Karima, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Didiek Soelistyo, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
2. Pemberkasan / ATK .....	Rp.	50.000,00
3. Penyerahan Akta Panggilan .....	Rp.	990.500,00
4. PNBP .....	Rp.	50.000,00
5. Materai .....	Rp.	6.000,00
6. Redaksi .....	Rp.	10.000,00
		Rp.1.136.500,00

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Pti



(satu juta seratus tiga puluh enam ribu lima ratus rupiah)

**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)