



**PUTUSAN**

**Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ary Maryasih**, berkedudukan di Jl. Panunggulan No. 18 Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati dalam hal ini memberikan kuasa kepada AFIF FAHRONI, S. Sy dan SRI UTOMO, SH beralamat di Jalan Raya Kudus - Jepara Km. 07 Dukuh Winong Rt. 03 Rw. 06, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Mei 2017 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Abdul Ahmad**, bertempat tinggal di Desa Sambilawang RT 01 RW III, Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya RIYANTA, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "BUDI UTOMO" yang beralamat di Jl. A. Yani Nomor 38 Pati Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Bank Rakyat Indonesia Cabang Pati**, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman No. 154 Pati, dalam hal ini diwakili oleh JONET KERTAPATI, IRFAN SYAIFUDDIN, REZA NOVANANDA, DAWUD BUDI UTOMO, NUDIA KHOIRONI, KHUS HIMAWAN dan TEGUH SUGIHARTONO, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.3613-KC-VIII/ADK/08/2017, tanggal 21 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No 1 GKN Lt. 2 Semarang, sebagai **Tergugat III**;

4. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**, bertempat tinggal di Jl. Raya Pati - Kudus Km. 3,5 Pati, sebagai **Tergugat IV**;

Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti*



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 18 Juli 2017 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Perumahan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor: 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan Jalan Kuburan;
- Sebelah Selatan : berbatasan Jalan tanah Negara;
- Sebelah Timur : berbatasan Jalan Kubur;
- Sebelah Barat : berbatasan Sarimin;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

2. Bahwa Penggugat dahulu adalah bekerja dengan usaha dagang jualan sembako di Pasar Pati;

3. Bahwa dalam rangka menjalankan usahanya Penggugat sejak tahun 2002 telah mendapatkan fasilitas pinjaman kredit modal usaha kerja dengan cara Rekening Koran dalam usahanya tersebut dalam arti hubungan pinjaman hutang tersebut telah terjalin cukup lama dan baik;

4. Bahwa pada awalnya Penggugat mendapatkan fasilitas kredit pinjaman dengan Rekening Koran (RK) adalah sebesar Rp.95.085.000 (sembilan puluh lima juta delapan puluh lima ribu rupiah) yang dalam perjalanan waktu diperpanjang dan pada tahun 2005 Penggugat mendapatkan perpanjangan pinjaman yaitu dengan mendapatkan tambahan modal kerja (Suplesi) yang tadinya tinggal pokok hutang sedikit sehingga dengan adanya Suplesi tersebut pinjaman Penggugat sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan / jaminan sertifikat hak milik Nomor : 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati yang telah dipasang Hak Tanggungan atas barang sengketa dalam perkara ini;

5. Bahwa pada awal perpanjangan penambahan modal kerja dengan rekening koran Penggugat telah melakukan pembayaran-pembayaran

*Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk tiap bulannya dan terakhir melakukan pembayaran yaitu pada tanggal 31 Agustus 2010 sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah), pada tanggal 1 Desember 2010 sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), pada tanggal 1 Februari 2011 sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), dan pada tanggal 14 Februari 2011 sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah);

6. Bahwa dalam perjalanan waktu oleh karena iklim usah Penggugat lesu, maka usaha Penggugat mengalami kelesuan juga sehingga berakibat pembayaran bulanan Penggugat kepada Tergugat II menjadi tidak lancar;

7. Bahwa atas hal sebagaimana yang dimaksud pada Posita angka enam (6) tersebut Tergugat II telah meminta bantuan agar barang yang menjadi obyek sengketa yang telah dipasang Hak Tanggungan milik Penggugat diatas kepada Tergugat III untuk dilakukan pelelangan secara umum dan pelelangan / penjualan secara umum tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat II pada hari Jum`at tanggal 27 Mei 2011;

8. Bahwa perbuatan Tergugat II melimpahkan barang sengketa milik Penggugat langsung kepada Tergugat III tanpa Parate Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Pati dan dilaksanakan Pelelangan pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2011 adalah Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar:

Undang-undang Republik Indonesia ( UU RI ) Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana penjelasan Umum angka 9 (sembilan) yang menentukan bahwa:

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti pelaksanaan Eksekusinya jika Debitur cidera janji, walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur didalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga Parate Eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR Reglement Indonesia yang diperbarui (*Het Herzeine Indonesisdh Reglement*) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In Gewesten Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan hal itu pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan Irah-irah dengan kata-kata yang berbunyi ``DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA`` untuk memberikan

*Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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

kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai Pengganti Gross Acte Hypotheek yang untuk Eksekusi Hypothek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal – pasal Kedua (2) Reglement diatas.

*Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan - ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang - undang ini, bahwa selama belum ada Peraturan Perundang - undangan yang mengaturnya pengaturan mengenai Eksekusi Hypothek yang diatur dalam Kedua (2) Reglement BERLAKU TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN;\_*

9. Bahwa Penggugat pada saat pelelangan belum dapat dikualifikasikan sebagai Debitur yang macet karena pada saat sebelum Pelelangan / lelang dilakukan masih melakukan pembayaran cicilan pinjaman tersebut kepada Tergugat II;

10. Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Penggugat juga telah pula mengajukan Pemblokiran pada Tergugat IV di Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang beralamat di Jalan Raya Pati - Kudus Km.3,5 Pati tersebut agar terhadap barang sengketa dalam hal perkara ini tidak dipindahtanggankan kepada pihak lain;

11. Bahwa pada kenyataannya Tergugat III menerima dan melaksanakan penjualan secara Lelang pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2011 atas barang sengketa milik Penggugat dari Tergugat II atas dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Pelaksanaan lelang eksekusi atas barang sengketa milik Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

12. Bahwa selain itu Tergugat III dalam pelaksanaan lelang pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2011 telah pula melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam menentukan limit harga lelang tidak sesuai dengan harga umum dipasaran dan hal sebagaimana tersebut diatas melanggar PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan PMK Nomor : 106/PMK.06/2013 yang mana seharusnya Penggugat dilibatkan dalam rangka penentuan harga limit tersebut;

13. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan lelang oleh Tergugat III pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2011 tetap dilaksanakan dan

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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)



berdasarkan Risalah Lelang sebagaimana Pemenang Lelang adalah Tergugat I (Abdul Ahmad);

**14.** Bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut barang milik Penggugat yaitu sebidang tanah Perumahan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati hanyalah dijual sebesar Rp.262.000.000,00 (dua ratus enam puluh dua juta rupiah) yang mana harga tersebut jauh dari harga umum, karena harga umum saat itu adalah sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

**15.** Bahwa oleh karena pelelangan pada pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2011 sebagaimana tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka Risalah Pemenang Lelang atas nama Tergugat I (Abdul Ahmad) pun tidak sah dan tidak berkekuatan hukum pula;

**16.** Bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut pada tahun 2011 sebidang tanah Perumahan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati milik Penggugat tersebut pada angka Point tujuh (7) diatas oleh Tergugat IV telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I;

**17.** Bahwa tindakan Tergugat IV membaliknamakan barang sengketa milik Penggugat yaitu sebidang tanah Perumahan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati kepada Tergugat I dalam masa Pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pati sebagai Tergugat IV karena adanya sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;

**18.** Bahwa oleh karena Tergugat I dengan mendasarkan Risalah Lelang telah membaliknamakan barang sengketa tersebut dan selanjutnya melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta merugikan Penggugat sudah selayaknya secara hukum apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berkewajiban secara tanggung renteng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengembalikan kerugian tersebut kepada Penggugat secara Cash / Tunai;

**19.** Bahwa Penggugat telah berusaha secara kekeluargaan dengan para pihak khususnya Tergugat I untuk menyelesaikan masalah ini, namun hingga saat ini belum berhasil;

**20.** Bahwa terdapat kekhawatiran yang kuat, Penggugat yaitu berdasarkan Pengalaman yang ada tentang balik nama tersebut diatas maka Penggugat mohon agar barang sengketa tersebut dalam perkara ini untuk dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

**21.** Bahwa gugatan Penggugat telah mendasarkan pada bukti - bukti hukum yang kuat, maka kami mohon agar Putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;

**22.** Bahwa untuk menjamin pada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*incrahts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

**23.** Bahwa Penggugat telah berulang - ulang menghubungi Para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai, namun menemui jalan buntu, maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pati untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum;

Bahwa berdasarkan hal - hal serta fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati untuk Menerima, Memeriksa dan Mengadili serta memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah sita Jaminan atas barang yang sekarang menjadi obyek sengketa;
3. Menyatakan barang sengketa berupa sebidang tanah Perumahan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor: 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : berbatasan Jalan Kuburan;

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pati

#### 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

- Sebelah Selatan : berbatasan Jalan tanah Negara;
- Sebelah Timur : berbatasan Jalan Kubur;
- Sebelah Barat : berbatasan Sarimin;

Adalah sah milik Penggugat yang diagunkan/dijaminkan pada Tergugat II;

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan Pelelangan barang sengketa milik Penggugat berupa sebidang tanah Perumahan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor : 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati yang diagunkan oleh Penggugat pada Tergugat II oleh Tergugat III dan segala surat yang terbit berkaitan dengan pelelangan tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

6. Menyatakan Pembalik namakan atas barang sengketa berupa sebidang tanah Perumahan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor : 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati kepada Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan barang obyek sengketa berupa sebidang tanah Perumahan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor : 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) ang telah mempunyai kekuatan hukum (*incrahts van gewidjs*);

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaq*), terhadap asset milik Penggugat sebidang tanah Perumahan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor: 375 atas nama Ary Maryasih luas 198 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati;

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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

10. Menyatakan Putusan ini ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;

11. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat yang lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquino Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya yaitu Afif Fahroni, S.Sy., dan Sri Utomo, S.H., Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya, Riyanta, S.H., Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya Nudia Khoironi, sedangkan untuk Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir atau menyuruh Wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Oktober 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I tidak mengajukan jawaban, walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, sedangkan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Sebelum Tergugat II memberikan jawaban terhadap pokok perkara, perlu Tergugat II sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa perkara aquo, bahwa sebelum mengajukan gugatan aquo Penggugat telah 3 (tiga) kali mengajukan gugatan serupa di Pengadilan Negeri Pati yang masing-masing teregister dalam perkara perdata yaitu :

1. Nomor: 6/Pdt.Bth/2015/PN.Pti tertanggal 16 januari 2015,
2. Nomor:44/Pdt.G/2016/PN.Pti tertanggal 31 Mei 2016,
3. Nomor: 6/Pdt.G/2017/PN.Pti tertanggal 6 Februari 2017.

Terhadap gugatan Penggugat Nomor: 6/Pdt.Bth/2015/PN.Pti tertanggal 16 Januari 2015, telah diputus oleh Majelis Hakim dengan amar menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, dengan pertimbangan perlawanan

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan tidak memenuhi syarat formil bantahan sesuai hukum acara yang berlaku. Putusan terhadap perkara aquo sudah berkekuatan hukum tetap karena tidak ada upaya banding maupun kasasi dari Pelawan.

Terhadap gugatan Penggugat Nomor:44/Pdt.G/2016/PN.Pti tertanggal 31 Mei 2016 juga telah diputus oleh Majelis Hakim dengan amar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa dalam proses persidangan Penggugat tidak hadir berturut-turut meskipun sudah dilakukan pemanggilan secara patut dan layak. Putusan terhadap perkara aquo juga sudah berkekuatan hukum tetap karena tidak ada upaya banding maupun kasasi dari Penggugat.

Sedangkan terhadap gugatan Penggugat Nomor: 6/Pdt.G/2017/PN.Pti tertanggal 6 Februari 2017, telah dilakukan pencabutan gugatan oleh kuasa hukum Penggugat tanpa alasan yang jelas.

Fakta hukum yang demikian nyata-nyata menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dan tidak serius, bahkan hanya asal-asalan dalam mengajukan gugatan, semata-mata hanya untuk menghalang-halangi penguasaan objek lelang oleh Pemenang Lelang.

Selanjutnya terhadap pokok perkara aquo, ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, dengan ini Tergugat II mengajukan JAWABAN sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil dan petitum Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II.
2. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
3. Bahwa Penggugat telah menerima kredit dari Tergugat II mula-mula sebesar pokok Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 19 Februari 2002 yang dibuat oleh Imam Sutaryo, SH, Notaris di Kabupaten Pati. Bukan Rp. 95.085.000,- seperti didalilkan Penggugat.

Kredit yang diterima Penggugat tersebut sudah disuplesi (diberikan tambahan plafond) sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sehingga keseluruhan kredit yang diterima Penggugat adalah sebesar pokok Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam akta Persetujuan Suplesi Kredit No. 162 tanggal 28 Nopember 2002 yang dibuat oleh Notaris

*Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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)



yang sama;  
4Bahwa Untuk menjamin pelunasan kreditnya di atas Penggugat telah menyerahkan agunan beberapa bidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 375/Ds. Gajahmati, Kec. Pati, Kab. Pati an. Penggugat, SHM No. 1298/Ds. Jambean Kidul, Kec. Margorejo, Kab. Pati an. Wakirah dan SHM No. 1923/Ds. Jambean Kidul, Kec. Margorejo, Kab. Pati an. Suwanto, yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan.

Pengikatan Hak Tanggungan terhadap agunan-agunan kredit tersebut, membawa konsekuensi yuridis yaitu apabila Penggugat sebagai debitur cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa tersebut dapat dieksekusi melalui lelang dan hasilnya dipergunakan untuk pelunasan kredit Penggugat.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo. 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan:

Pasal 6:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-krditor lainnya”.

Hak Tergugat II tersebut juga telah disepakati dalam Pasal 2 APHT yang menyatakan bahwa:

“Jika debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi

*Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan
  - f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 5 yang pada intinya menyatakan pada awal perpanjangan penambahan modal kerja, Penggugat telah melakukan pembayaran-pembayaran tiap bulannya dan terakhir melakukan pembayaran yaitu:
- tanggal 31 Agustus 2010 sebesar Rp. 1.000.000,-
  - Tanggal 1 Desember 2010 sebesar Rp. 2.000.000,-
  - Tanggal 1 Februari 2011 sebesar Rp. 2.000.000,-
  - Tanggal 14 Februari 2011 sebesar Rp. 2.000.000,-
- Dalil Pelawan yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan telah memutarbalikkan fakta, sehingga patut dikesampingkan.
- Perlu Tergugat II sampaikan bahwa Kredit Penggugat sudah macet sejak tanggal 15 Juni 2004 dan telah beberapa kali Tergugat II lakukan penagihan termasuk pemberian surat peringatan kepada Penggugat, tetapi tidak ditanggapi dengan baik, oleh karenanya penyelesaian kredit macet Penggugat telah Tergugat II serahkan kepada Tergugat III.
- Penyerahan penyelesaian kredit macet Penggugat oleh Tergugat II kepada Tergugat III tersebut pada waktu itu sesuai dengan Undang-

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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)



undang No. 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Di dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 disebutkan bahwa:

"instansi-instansi Pemerintah dan badan - badan negara yang dimaksudkan dalam Pasal 8 peraturan ini diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutang tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara".

6. Bahwa Sejak kredit macet Penggugat diserahkan kepada Tergugat III, maka sesuai UU No. 49 Prp tahun 1960 di atas, pengurusan penyelesaian kredit macet Penggugat sepenuhnya menjadi kewenangan Tergugat III dari mulai penagihan-penagihan sampai dengan penjualan lelang agunannya.

Adapun Tergugat II selaku penyerah piutang macet hanya bersikap menunggu hasil penyelesaian kredit macet dari Tergugat III, dan melaporkan kepada Tergugat III apabila sudah ada pelunasan atas kredit macet Penggugat tersebut.

7. Bahwa Sesuai catatan pembukuan yang ada pada Tergugat II, pada saat kredit macet Penggugat dilimpahkan kepada Tergugat III posisinya pertanggal 21 Juni 2004 adalah:

Kewajiban pokok sebesar	Rp. 150.000.000,-
Kewajiban BAP/Bunga sebesar	<u>Rp. 30.577.385,- +</u>
Total	Rp. 180.577.385,-

Atas kewajiban tersebut, Tergugat II telah beberapa kali melakukan pembukuan atas pembayaran-pembayaran yang diterima dari Penggugat sbb:

Tanggal 15-2-2008 sebesar	Rp. 2.272.727,-
Tanggal 9-11-2009 sebesar	Rp. 2.727.273,-
Tanggal 29-01-2010 sebesar	Rp. 909.091,-
Tanggal 24-3-2010 sebesar	Rp. 909.091,-
Tanggal 23-4-2010 sebesar	<u>Rp. 1.818.182,- +</u>
Total	Rp. 8.636.364,-

Sisa kewajiban per 22-4-2010 adalah sebesar Rp. 171.941,021,- terdiri dari :

Kewajiban pokok sebesar	Rp. 141.363.636,-,-
Kewajiban BAP/Bunga sebesar	Rp. 30.577.385,-

Sisa kewajiban tersebut (Rp. 171.941,021,-) setelah ditambah

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti



biaya BUPLN sebesar Rp. 17.194.102,- sehingga totalnya menjadi Rp. 189.135.123,- sebagaimana Tergugat II sampaikan pada Pelawan melalui surat No. B. 3890-KC/VIII/ADK/06/2010 tertanggal 30 Juni 2010.

Selanjutnya terhadap kewajiban pokok dan bunga sebesar total Rp. 171.941.021,- di atas terdapat beberapa kali pembayaran yang diterima Tergugat II yaitu:

Tanggal 19-05-2010 sebesar	Rp. 1.818.182,-
Tanggal 09-6-2010 sebesar	Rp. 909.091,-
Tanggal 30-7-2010 sebesar	Rp. 1.818.181,-
Tanggal 31-8-2010 sebesar	Rp. 909.091,-
Tanggal 20-10-2010 sebesar	Rp. 909.091,-
Tanggal 20-12-2010 sebesar	Rp. 2.272.727,-
Tanggal 01-01-2011 sebesar	Rp. 1.818.182,-
Tanggal 01-03-2011 sebesar	Rp. 2.727.273,-
Tanggal 31-05-2011 sebesar	<u>Rp. 1.818.182,- +</u>
Total sebesar	Rp. 15.000.000,-

Sehingga sisa kewajiban Penggugat yang harus dilunasi adalah sebesar Rp. 171.941.021,- dikurangi Rp. 15.000.000,- yaitu sebesar Rp. 156.941.021,- terdiri dari:

Kewajiban pokok	Rp. 126.363.636,-
Kewajiban BAP/Bunga	Rp. 30.577.385,-

8. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 7 yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan Tergugat II telah meminta Tergugat III untuk melakukan pelelangan objek sengketa pada tanggal 27 Mei 2011 tanpa Parate Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Pati adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak benar dan menunjukkan bahwa Penggugat sama sekali tidak memahami ketentuan penyelesaian kredit macet pada waktu itu dan masih terjebak pada penafsiran yang sesat tentang lembaga Parate Eksekusi.

Bahwa sebelum berlakunya PP No. 33 tahun 2006 tentang Perubahan atas PP No. 14 tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, penyelesaian kredit macet bank-bank pemerintah (termasuk Tergugat II) tunduk pada Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti



Sebagaimana telah Tergugat II sampaikan di atas, bahwa sesuai Pasal 12 ayat (1) Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960, Tergugat II selaku bank pemerintah wajib menyerahkan penyelesaian kredit macet Penggugat kepada Tergugat III.

Sejak penyerahan penyelesaian kredit macet kepada Tergugat III tersebut, maka sesuai UU No. 49 Prp tahun 1960 di atas, pengurusan kredit macet sepenuhnya menjadi kewenangan Tergugat III, dari mulai penagihan-penagihan sampai dengan penjualan lelang terhadap agunan kreditnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut jelas tindakan yang dilakukan Tergugat II hanya sebatas menyerahkan penyelesaian kredit macet Penggugat kepada Tergugat III bukan meminta kepada Tergugat III untuk melakukan lelang objek sengketa.

Adapun langkah-langkah penyelesaian kredit yang akan diambil oleh Tergugat III dalam rangka menyelesaikan kredit macet Penggugat berupa penagihan-penagihan termasuk pelelangan agunan, sepenuhnya menjadi wewenang Tergugat III dan tidak dapat dicampuri oleh Tergugat II.

9. Bahwa Lelang eksekusi yang dilakukan terhadap objek segketa didasarkan pada Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) dan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Parate Eksekusi tersebut dilakukan tanpa harus meminta ijin atau fiat dari Pengadilan Negeri Pati karena bukan pelaksanaan lelang eksekusi atas dasar title eksekutorial Hak Tanggungan (fiat Eksekusi).

Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang dijadikan dasar dalil Penggugat menyatakan parate eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT di atas tanpa melalui Pengadilan Negeri Pati sebagai Perbutan melawan Hukum juga sangat tidak berdasar hukum dan menunjukkan bahwa Penggugat masih terjebak pada kerancuan terhadap keberadaan Penjelasan umum angka 9 UUHT tersebut.

Bahwa penjelasan dari suatu pasal dalam bathah tubuh bukanlah suatu norma dan terlebih lagi tidak boleh bertentangan dengan maksud dari pasal yang dijelaskan itu sendiri. Apabila penjelasan tersebut bertentangan dengan maksud dari pasal yang dijlaskan, maka yang dipergunakan sebagai norma adalah pasal dalam



batang tubuh bukan penjelasannya.

10. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 9 yang pada intinya menyatakan pada saat dilakukan pelelangan, Penggugat belum dapat dikategorikan sebagai debitur macet karena masih melakukan pembayaran cicilan kepada Tergugat II. Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut dikesampingkan.

Sesuai Peraturan Bank Indonesia, suatu kredit kolektibilitasnya dikategorikan macet apabila terdapat tunggakan kredit dengan umur tunggakan 180 hari ke atas.

Apabila kolektibilitas kredit sudah dikategorikan macet, meskipun terdapat pembayaran-pembayaran atau angsuran tetapi kredit masih belum lunas masih menunggak, maka pembayaran-pembayaran atau angsuran tersebut tidak merubah kolektibilitas kredit, sehingga kolektibilitas kredit tetap macet.

Kredit Penggugat sudah dikategorikan macet sejak tanggal 15 Juni 2004 dan sesuai Risalah lelang No. 811/2012 Lelang eksekusi terhadap objek sengketa dilakukan pada tanggal 3 Juli 2012, dengan demikian pada saat lelang eksekusi dilakukan, kolektibilitas kredit Penggugat sudah lama macet.

Perlu Penggugat ketahui juga bahwa lelang eksekusi atas dasar pasal 6 terhadap objek sengketa, dapat dilakukan apabila Penggugat selaku debitur telah cidera janji/wanprestasi tidak harus dalam kondisi kreditnya macet.

Sesuai perjanjian kredit, debitur dikategorikan cidera janji/wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajibannya secara tepat waktu dan atau tepat jumlah dan atau sama sekali tidak memenuhi kewajibannya.

11. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 22 yang pada intinya meminta agar Para Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari keterlambatan.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Sesuai pengarahannya mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Dr. H. Harifin A. Tumpa, SH. MH dalam acara Penutupan Rakerda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Sumut tanggal 30 Nopember 2012, uang paksa (dwangsom) merupakan upaya paksa tidak langsung yang bertujuan untuk memaksa secara psychis kepada terdakwa agar bersedia melaksanakan isi putusan hakim. Uang paksa (dwangsom) tersebut hanya dapat dikenakan dalam hal terdakwa dihukum untuk melakukan suatu perbuatan.

Di samping itu dalam praktek peradilan yang paksa (dwangsom) juga tidak dapat diterapkan terhadap penghukuman yang selalu dapat dipaksakan pemenuhannya misalnya melalui upaya eksekusi.

Atas dasar hal tersebut jelas bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya dengan dasar agar Para Tergugat tidak lalai melaksanakan putusan pada posita angka 22 jelas tidak tepat dan tidak berdasar sama sekali.

15. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat aquo sangat tidak berdasar hukum sama sekali dan hanya dilandasi itikad tidak baik Penggugat untuk menghambat atau menghalang-halangi penmguasaaan objek sengketa oleh pemenang lelang.

M A K A Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus perkara aquo dengan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dalam bentuk Replik yang diajukan di persidangan tanggal 28 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan Duplik walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda:

1. P-1, berupa foto copy sesuai asli, Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 904/33-181/X/2017 tanggal 14 September 2017,
2. P-2, berupa foto copy dari foto copy, Sertipikat Hak Milik Nomor 375 Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati;

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. P-3, berupa foto copy sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk atas nama Ary Maryasih dengan NIK 3318106010650001;

4. P-4, berupa foto copy sesuai asli Kartu Keluarga Nomor 3318100210061251 atas nama Kepala Keluarga Ary Maryasih;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan alat bukti ke persidangan walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 9 Januari 2018;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai keberatan Penggugat atas dilelangnya tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 375 Desa Gajahmati yang dijadikan jaminan hutang Penggugat pada Tergugat II, karena Penggugat dianggap telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat terikat perjanjian hutang dengan jaminan berupa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 375/ Desa Gajahmati;
- Bahwa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 375 Desa Gajahmati tersebut telah dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II dan lelangnya dimenangkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

- Apakah benar Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat II sehingga tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 375 Desa Gajahmati yang dijadikan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat II telah dilelang oleh Tergugat III dan lelangnya dimenangkan oleh Tergugat I?;

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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 berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan semua dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-1 merupakan surat Nomor 904/33-181/X/2017 tanggal 14 September 2017, dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai balasan atas surat dari Para Kuasa Hukum Penggugat yang mengajukan permohonan blokir, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, tanah hak milik No. 375 Desa Gajahmati tercatat atas nama Abdul Ahmad perolehannya dengan cara lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 811/2012 tanggal 03/07/2012 yang dibuat oleh Ahmad Afan Hakim, S.E., selaku pejabat lelang kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Semarang;
- Bahwa pada tahun 2015 sampai dengan sekarang atas tanah tersebut masih dilekati Sita Eksekusi berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Pati Nomor: 7/Pdt.Eks/2014/PN Pati tanggal 14 Januari 2015;
- Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang pada intinya hak atas tanah tersebut tidak dapat dialihkan oleh pemenang lelang hingga perkara gugatan atas tanah tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Berkaitan hal tersebut di atas kiranya saudara tidak perlu mengajukan permohonan blokir karena pada Buku Tanah Hak Milik No. 375/Desa Gajahmati sampai sekarang masih ada catatan Sita Eksekusi;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-2 merupakan foto copy dari Sertipikat Hak Milik Nomor 375 Desa Gajahmati Kecamatan Pati Kabupaten Pati dengan nama Pemegang Hak terakhir adalah Ary Maryasih binti Noto Muradi, tanggal lahir 20 Oktober 1965;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-3 merupakan Kartu Tanda Penduduk atas nama Ary Maryasih dengan NIK 3318106010650001 yang beralamat di Desa Gajahmati RT 004 RW 002 Kecamatan Pati Kabupaten Pati;

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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 bukti bertanda P-4 merupakan Kartu Keluarga Nomor 3318100210061251 atas nama Kepala Keluarga Ary Maryasih yang beralamat di Desa Gajahmati RT 004 RW 002 Kecamatan Pati Kabupaten Pati;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan jika Penggugat bukanlah debitur macet sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dalam jawabannya menyatakan bahwa kredit Penggugat sudah macet sejak tanggal 15 Juni 2004 dan telah beberapa kali Tergugat II melakukan penagihan termasuk pemberian surat peringatan kepada Penggugat, tetapi tidak ditanggapi dengan baik, oleh karenanya penyelesaian kredit macet Penggugat telah Tergugat II serahkan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas bantahan dari Tergugat II tersebut, Penggugat harus membuktikan jika kredit Penggugat tidak macet, yaitu bahwa Penggugat melakukan kewajibannya membayar pinjaman kredit pada Tergugat II sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, tidak ada satu bukti surat pun yang menunjukkan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya membayar atau melunasi kreditnya kepada Tergugat II, yang bisa menjadi petunjuk bagi Majelis Hakim jika Penggugat bukan debitur yang macet, sebagaimana didalilkan dalam gugatannya. Dengan demikian Penggugat tidak dapat mematahkan bantahan dari Tergugat II yang menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya tentang Penggugat yang tidak melakukan wanprestasi sehingga petitum pokok gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat ditolak maka petitum gugatan Penggugat yang selebihnya yang bergantung pada petitum pokok gugatan Penggugat harus ditolak pula;

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/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 oleh karena petitum-petitum gugatan Penggugat ditolak, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp.1.383.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018 oleh Anik Istirochah, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, A.A., Putu Putra Ariyana, S.H., dan Dyah Retno Yuliarti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti tanggal 18 Juli 2017, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Januari 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Bambang Purwanto, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Pati dan dihadiri oleh Para Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasanya, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

A. A. Putu Putra Ariyana, S.H.

Anik Istirochah, S.H., M.Hum.

Dyah Retno Yuliarti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Pti



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

Bambang Purwanto, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai .....	:	Rp. 6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp. 5.000,00;
3.....P	:	Rp. 50.000,00;
roses .....		
4.....P	:	Rp. 30.000,00;
NBP .....		
5.....P	:	Rp.1.292.000,00;
anggihan .....		
Jumlah .....	:	Rp.1.383.000,00;

(satu juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)