



**P U T U S A N**

**Nomor 544/PDT/2019/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YOHAN DAVID**, pekerjaan Wiraswasta, lahir di Jepara, 08-08-1976, NIK 33.2006.080876.0011, agama Islam, status kawin cerai Hidup, kewarganegaraan WNI, pendidikan terakhir SMA, bertempat tinggal di Desa Potroyudan RT.004 RW.005 Kec. Potroyudan, Kab. Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Januari 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 7 Januari 2019, dengan Nomor 7/SK/2019/PN Kds., memberikan kuasa kepada 1. Agus Budianto, S.H., CLA., 2. Afif Fahroni, S.Sy., 3. Vera Yostianti, S.H., Advokad pada kantor ADVOKAD-LEGAL CONSULTAN "Agus Budianto, S.H., CLA & Rekan" Jl. Letkol. Tit. Sudono No. 24 Telp 0291-443185 Kudus;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**L a w a n :**

**1. PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk**, beralamat di Jl. A. Yani No. 55 Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 21 Maret 2019, dengan Nomor 82/SK/2019/PN.Kds memberikan kuasa kepada 1. MUHAMMAD ADIL MAULANA, S.H., M.H., LL.M., 2. ARTIKA VETY YULIANINGRUM, S.H., 3. YONNIKA MAHARANI, S.H., masing-masing pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk,

**Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat**;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**, yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No.2 Kebayoran Baru Jakarta 12110 Cq. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL JEPARA**, beralamat di Jl. Ahmad Fauzan Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 28 Februari 2019, dengan Nomor 63/SK/2019/PN.Kds

*Hal 1 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG.*



memberikan kuasa kepada 1. Umar Hadi Sunaryani, A.Ptnh, NIP. 197001271989032001, Kewarganegaraan Indonesia, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, berkedudukan di Jl KH Ahmad Fauzan Nomor 2 Po Box 10 Jepara, 2. Hery Witjaksono, S.Sos, M.H, NIP. 197108021992031002, Kewarganegaraan Indonesia, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan, berkedudukan di Jl KH Ahmad Fauzan Nomor 2 Po Box 10 Jepara, 3. Mohamad Rifa'i, S.H., NIP. 196707291989031004, Kewarganegaraan Indonesia, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan, berkedudukan di Jl KH Ahmad Fauzan Nomor 2 Po Box 10 Jepara;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 544/PDT/2019/PT SMG tanggal 14 Oktober 2019 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 7 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 15 Januari 2019 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sejak tahun 2008 Penggugat sebagai Debitur dengan fasilitas kredit dengan bentuk Kredit R/C atau Rekening Koran yang berjumlah Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah). Kemudian pada tahun 2012 mengajukan penambahan Plafond kredit sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan sistem Angsuran sehingga Total pinjaman awal adalah sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dengan total 8 agunan;
2. Bahwa terhadap pinjaman tersebut Penggugat telah menyerahkan Agunan sebagai berikut :
  - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 913 luas tanah 141 m2 (seratus empat puluh satu meter persegi) atas nama Yohan David sesuai dengan surat ukur nomor : 14/Potroyudan/2011 tertanggal 7 Juli 2011. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut

Hal 2 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
  - Sebelah Selatan : Yohan David
  - Sebelah Timur : H. Ali
  - Sebelah Barat : Jalan
- Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 986 luas tanah 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi No. 2723/1995 tanggal 30 Mei 1995. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Bpk. Sutar
    - Sebelah Selatan : Bpk. Sukadi
    - Sebelah Timur : Bpk. Untung
    - Sebelah Barat : Jalan
  - Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1616 luas tanah 106 m<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi) atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur nomor : 59/Saripan/2009 tertanggal 21 Desember 2009. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Ibu Badriah
    - Sebelah Selatan : Jalan
    - Sebelah Timur : Bpk. Abdullah
    - Sebelah Barat : Bpk. Teguh Raharjo
  - Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1539 luas tanah 136 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh enam meter Persegi) atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur No. 380/SRP/2006 tanggal 19 Juni 2006. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Bpk. H. Sutar
    - Sebelah Selatan : Ibu Kartini
    - Sebelah Timur : Jalan
    - Sebelah Barat : Ibu Sami
  - Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1058 luas tanah 252

Hal 3 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Ery Pryatmono sesuai dengan gambar situasi No. 6334/1996 tanggal 12 Desember 1996. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Bpk. Kaswanto
- Sebelah Timur : Bpk. Sutar
- Sebelah Barat : Jalan

- Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 502 luas tanah 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi nomor : 2440/1990 tertanggal 08 Juni 1990. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Yohan David
- Sebelah Selatan : H. Haryo
- Sebelah Timur : H. Muh. Ali
- Sebelah Barat : Jalan Desa

- Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 885 luas tanah 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Haji Haryo Suntoro sesuai dengan gambar situasi No. 615/1998 tanggal 26 Februari 1998. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bpk. Yohan David
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Timur : Ibu Ning
- Sebelah Barat : Jalan Desa

- Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1059 luas tanah 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Johan David sesuai dengan surat ukur No. 33/Saripan/2011 tanggal 14 November 2011. Adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Yohan David
- Sebelah Selatan : Ridaul
- Sebelah Timur : Sumini

Hal 4 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



- Sebelah Barat : Jalan

Untuk mempermudah mohon kiranya kedelapan Objek tersebut diatas disebut Objek Sengketa

3. Bahwa berjalannya waktu Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar angsuran dan Perjanjian Kreditnya sudah diperpanjang. Ini menunjukkan Penggugat telah beritikad baik dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat;
4. Bahwa atas hal tersebut Tergugat yaitu PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Kudus yang beralamat di Jl. A. Yani No. 55 Kudus telah memberi surat peringatan dan selalu mengintimidasi agar Penggugat melakukan pembayaran, akan tetapi Penggugat akan melakukan pelunasan dengan menjual asset-asset yang ada, tentunya perlu diketahui penjualan barang tidak bergerak tidak secepat penjualan barang bergerak oleh sebab itu diperlukan jangka waktu agar Penggugat bisa menjual dengan tenang dan dengan harga yang sesuai dengan harga pasar untuk selanjutnya melakukan pelunasan secara bertahap;
5. Bahwa sesuai dengan pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai jaminan pembiayaan selanjutnya menyatakan pula bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan Pembiayaan, Pada perinsipnya Tergugat selaku pemberi pinjaman harus melakukan penilaian analisis terhadap kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Sedangkan agunan hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan kredit apabila dari unsur-unsur lain Bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya agunan yang diserahkan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dengan demikian salah apabila Tergugat sesegera mungkin melelang asset dari milik Penggugat khususnya yang sedang dalam keadaan sakit, Tergugat melanggar Azas kehati hatian dan Azas kepatutan;
6. Bahwa menurut undang-undang Nomor: 16 Tahun 1985 memberikan kemungkinan bagi Kreditur dan Debitur (Penggugat dan Tergugat) untuk melakukan penjualan dibawah tangan sehingga akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur selanjutnya Debitur akan langsung melunasi hutangnya kepada Tergugat;

Hal 5 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



7. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang berbunyi: dalam pasal 44 ayat 1 ,2, dan 3 berbunyi Penjual melampirkan laporan penelitian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis Lelang Eksekusi pasal 69 Undang Undang Hak Tanggungan no 4 tahun 1996,Lelang eksekusi Fiducia dan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam arti harus ada bukti bukti penilaian dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) atau dari Instansi instansi terkait yang berhubungan dengan kompetensi atas penilaian jaminan dalam arti Nilai limit yang di tampilkan dapat dipertanggung jawabkan;
8. Bahwa suatu pelanggaran perjanjian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat juga berupa suatu pelanggaran terhadap ketentuan Undang-Undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian yang harus diperhatikan, melihat Pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah perjanjian harus timbal balik, terdapat wanprestasi, dan pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim, jika pembatalannya yang dilakukan tidak memenuhi syarat syarat tersebut, maka dapat dikatakan perbuatan pembatalan tersebut melanggar Undang-Undang pasal 1266 KUHPerdara  
Jika pembatalan tersebut mengandung kesewenang wenangan atau menggunakan posisi Dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan) pada pihak lawan maka hal tersebut termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum, bukan merupakan wanprestasi, namun lebih kearah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu BERITIKAD BAIK dalam perjanjian.
9. Bahwa namun demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3210 Tahun 1984Mengharuskan Kantor Lelang Negara mendapat ijin Pengadilan Negeri bila hendak melelang barang jaminan karena belum memiliki PP (petunjuk pelaksanaan), sedangkan putusan Mahkamah Agung no : 2027 K/BU/1984 tanggal 24 April 1986 telah memutuskan:

“Bahwa denda (penalty) yang telah diperjanjikan oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok pinjaman pada Hahekatnya merupakan suatu bunga terselubung, maka berdasarkan Azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena itu tuntutan tentang pembayaran denda tersebut harus ditolak”.

Hal 6 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



10. Bahwa berdasarkan pada surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat keputusan direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi hal ini dilakukan dengan maksud / dalam rangka membantu nasabah / Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan :

- a. Penjadwalan kembali (Rescheduling)
- b. Persyaratan kembali (Reconditioning)
- c. Penataan kembali (Restrukturing)

Ternyata Tergugat belum pernah melakukan langkah-langkah sebagai mana tersebut dalam ketentuan dalam surat edaran maupun surat keputusan Bank Indonesia sebagai langkah untuk menyelesaikan persoalan Penggugat dan Tergugat;

11. Bahwa demi Azas Keadilan dan Azas Kepatutan dan menghindari adanya tuntutan hukum dikemudian hari maka Turut Tergugat untuk sementara waktu tidak melakukan Peralihan Hak kepada siapapun juga sampai menunggu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Incracht) juga perlu diketahui dengan adanya Turut Tergugat sebagai Pihak terkait dimaksudkan agar supaya Turut Tergugat bisa mengikuti tahapan sidang atas perkara tersebut dan tetap melakukan Pemblokiran atas SHM tersebut pada point No. 2, di BPN Jepara sampai mendapat putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap;

12. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka perlu pula putusan ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding verzet maupun kasasi;

13. Bahwa demi kepentingan Hukum agar supaya Gugatan ini tidak sia-sia dan menghindari itikad buruk dari Tergugat maka mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini sah untuk diletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa seperti tersebut dalam point no 2;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas mohon kiranya Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik.
3. Menyatakan Sah dan Berharga SITA JAMINAN terhadap objek tersebut dibawah ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 913 luas tanah 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) atas nama Yohan David sesuai dengan surat ukur nomor : 14/Potroyudan/2011 tertanggal 7 Juli 2011.
- b. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 986 luas tanah 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi No. 2723/1995 tanggal 30 Mei 1995.
- c. Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1616 luas tanah 106 m<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi) atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur nomor : 59/Saripan/2009 tertanggal 21 Desember 2009.
- d. Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1539 luas tanah 136 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh enam meter Persegi) atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur No. 380/SRP/2006 tanggal 19 Juni 2006.
- e. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1058 luas tanah 252 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Ery Pryatmono sesuai dengan gambar situasi No. 6334/1996 tanggal 12 Desember 1996.
- f. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 502 luas tanah 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi nomor : 2440/1990 tertanggal 08 Juni 1990.
- g. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 885 luas tanah 150 m<sup>2</sup>(seratus lima puluh meter persegi) atas nama Haji Haryo Suntoro sesuai dengan gambar situasi No. 615/1998 tanggal 26 Februari 1998.
- h. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1059 luas tanah 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Johan David sesuai dengan surat ukur No. 33/Saripan/2011 tanggal 14 November 2011.

Hal 8 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melakukan Peralihan Hak kepada siapapun juga karena objek tanah dan bangunan tersebut masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Kudus.
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun Kasasi
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menerima pelunasan pokoknya saja.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan penjadwalan lelang karena perkara ini akan segera berakhir dengan maksud baik Penggugat yang akan melunasi hutangnya terhadap Tergugat.
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul atas perkara ini.

Atau

Apabila Ketua Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat tertanggal 23 Mei 2019 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM PROVISI :

1. Bahwa dalil PENGGUGAT pada petitum dalam Provisi nomor 7 berbunyi menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk tidak melakukan penjadwalan lelang karena perkara ini akan segera berakhir dengan maksud baik PENGGUGAT yang akan melunasi hutangnya terhadap TERGUGAT adalah dalil dan tuntutan yang tidak berdasar;
2. Bahwa TERGUGAT sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1058, Sertifikat Hak Milik Nomor 1059, Sertifikat Hak Milik Nomor 1539, Sertifikat Hak Milik Nomor 1616, Sertifikat Hak Milik Nomor 986, Sertifikat Hak Milik Nomor 885, Sertifikat Hak Milik Nomor 502, Sertifikat Hak Milik Nomor 913 berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kepentingan atas pelaksanaan lelang objek tanah dimaksud.
3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara yang dilakukan TERGUGAT yaitu atas dasar tindakan *wanprestasi* PENGGUGAT karena sampai dengan saat ini tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT/Kreditur. Bahwa menurut pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berbunyi :

*Pasal 6*

*"Apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak*

*Hal 9 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG*

#### Disclaimer

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



*Tanggungans atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”.*

Berdasarkan ketentuan tersebut kami mohon pertimbangan Majelis Hakim agar pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat tetap dilaksanakan oleh TERGUGAT / Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan meskipun ada gugatan *a quo*.

## II. DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI *NEBIS IN IDEM*

1. *Nebis in Idem* adalah salah satu asas dalam hukum yang memiliki pengertian sebagai tindakan yang tidak boleh dilakukan untuk kedua kalinya dalam perkara yang sama, yang lazim disebut *exceptio rei judicatae* atau *gewijsde zaak*.
2. Bahwa sebagaimana diuraikan oleh M. Yahya Harahap dalam Bukunya Hukum Acara Perdata halaman 441, berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, diatur ketentuan terkait melekatnya *nebis in idem* dalam Putusan, yaitu sebagai berikut :
  - a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya
    - Berarti, diajukan Gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya. Tidak menjadi soal pihak yang kembali mengajukannya.
    - Berdasarkan yurisprudensi Putusan MA No. 1743K/Pdt/1983 tanggal 24 November 1984, terhadap perkara No. 396/Pdt/1986/PN.Medan tidak diajukan banding, sehingga telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Selanjutnya terjadi gugatan baru perkara No. 187/Pdt/1979 dengan pihak, obyek, dalil yang sama dengan perkara No. 396/Pdt/1986/PN.Medan. Dengan demikian perkara No. 187/Pdt/1979 merupakan perkara yang bersifat *nebis in idem*, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
    - Bahwa PENGGUGAT pernah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada TERGUGAT yang teregister dengan perkara No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds di Pengadilan Negeri Kudus.

Hal 10 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



- Permasalahan perkara *a quo* sama persis dengan perkara No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds dalam hal-hal sebagai berikut :

a) Pihak yang berperkara sama

Bahwa Penggugat perkara *a quo* adalah debitur yang sama atas nama Yohan David.

b) Obyek perkara sama

Obyek sengketa perkara *a quo* adalah berupa jaminan kredit debitur an. Yohan David sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya nomor 2 sebagai berikut :

- ✓ Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 913 luas tanah 141 m<sup>2</sup> atas nama Yohan David sesuai dengan surat ukur nomor : 14/Potroyudan/2011 tertanggal 7 Juli 2011;
- ✓ Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 986 luas tanah 530 m<sup>2</sup> atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi No. 2723/1995 tanggal 30 Mei 1995;
- ✓ Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1616 luas tanah 106 m<sup>2</sup> atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur nomor: 59/Saripan/2009 tertanggal 21 Desember 2009;
- ✓ Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1539 luas tanah 136 m<sup>2</sup> atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur No. 380/SRP/2006 tanggal 19 Juni 2006;
- ✓ Sebidang Tanah Perkarangan yang teletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1058 luas tanah 252 m<sup>2</sup> atas nama Ery Pryatmono sesuai dengan gambar

Hal 11 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

situasi No. 6334/1996 tanggal 12 Desember 1996;

- ✓ Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 502 luas tanah 150 m<sup>2</sup> atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi nomor: 2440/1990 tertanggal 08 Juni 1990;
- ✓ Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 885 luas tanah 150 m<sup>2</sup> atas nama Haji Haryo Suntoro sesuai dengan gambar situasi No. 615/1998 tanggal 26 Februari 1998;
- ✓ Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1059 luas tanah 250 m<sup>2</sup> atas nama Johan David sesuai dengan surat ukur No. 33/Saripan/2011 tanggal 14 November 2011.

Adapun obyek tersebut sama persis dengan dalil PENGGUGAT dalam Gugatan No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds.

c) Dalil sama

Dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT perkara *a quo* pada intinya sama persis dengan dalil PENGGUGAT dalam perkara No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds, yaitu TERGUGAT dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan diminta untuk tidak melakukan lelang terhadap jaminan milik PENGGUGAT.

b. Terhadap perkara terdahulu, telah ada Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap.

- a) Salah satu syarat *nebis in idem* terdapat dalam Pasal 1917 KUHPerdara yaitu Putusan terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hal 12 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

Disclaimer

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



- b) Terhadap permasalahan terdahulu yaitu dalam perkara No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds, obyek serta dalil Gugatannya sama persis dengan perkara *a quo* telah diputus sampai pada tingkat Kasasi melalui Putusan No. 2379K/PDT/2017 tanggal 16 November 2017 dan telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).
- c. Putusan bersifat positif
- a) Agar dalam suatu putusan melekat *nebis in idem*, putusan yang dijatuhkan terdahulu harus bersifat positif, artinya pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai obyek yang disengketakan. Akibat atas putusan positif adalah bahwa obyek sengketa telah bersifat *litis finiri oppertet* yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas serta kedudukan dan status para pihak terhadap obyek sengketa sudah berakhir dan pasti.
- b) Perkara terdahulu yang teregister dengan perkara No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menyatakan Yohan David (PENGGUGAT) kalah, dengan amar Putusan selengkapya sebagai berikut :
- ✓ Putusan pada tingkat Kasasi No. 2379K/PDT/2017 tanggal 16 November 2017 dengan amar putusan:
    - Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YOHAN DAVID tersebut;
    - Menghukum Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah).
  - ✓ Putusan pada tingkat Banding No. 553/Pdt/2016/PT.Smg tanggal 11 Januari 2017 dengan amar putusan:
    - Menerima permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat;

Hal 13 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 22 September 2016 No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds yang dimohonkan Banding tersebut;
  - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
- ✓ Putusan pada tingkat Pertama No. 26/Pdt.G/2016/PN.Kds tanggal 22 September 2016
- Dalam Provisi  
Menolak Provisi Penggugat.
  - Dalam Eksepsi  
Menolak Eksepsi Tergugat.
  - Dalam Pokok Perkara  
Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;  
Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah).
- c) Adapun pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri tersebut adalah sebagai berikut:
- ✓ Bahwa oleh karena ternyata jaminan kredit telah dibebani hak tanggungan, maka segala sesuatu yang menyangkut jaminan kredit tunduk pada ketentuan UU Hak Tanggungan dengan semua peraturan pelaksanaannya sehingga apabila debitur lalai memenuhi pembayaran yang ditentukan (wanprestasi/cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hal 14 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



✓ Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat adalah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka perbuatan Tergugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas terbukti perkara *a quo* termasuk perkara yang bersifat *nebis in idem*, sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
4. Bahwa Bagir Manan selaku Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan himbauan sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*, yang pada intinya agar para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda.

B. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

1.1 Bahwa setelah membaca dengan seksama seluruh materi gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT menjadi bingung dan bertanya-tanya mengenai gugatan *a quo* – dasar hukum mana yang digunakan oleh PENGGUGAT untuk menyatakan bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum.

1.2 Bahwa dalam Gugatannya PENGGUGAT mencantumkan banyak undang-undang yang tidak sesuai dengan materi gugatan sehingga semua dalil menjadi tidak jelas dan kabur.

2. TERDAPAT INKONSISTENSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM GUGATAN

2.1. Bahwa dalam Posita Gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak mencantumkan mengenai perhitungan sisa jumlah hutang PENGGUGAT yang ada pada TERGUGAT. Namun demikian di dalam Petitumnya nomor 6 PENGGUGAT meminta untuk menetapkan hutang PENGGUGAT sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda.

2.2. Bahwa di dalam Positanya PENGGUGAT tidak menyampaikan dasar fakta yang melandasi Petitum



PENGGUGAT mengenai perhitungan jumlah hutang PENGGUGAT.

2.3. Bahwa demikian jelas terlihat adanya inkonsistensi dalil di dalam Gugatan PENGGUGAT sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan tidak berdasar dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan TERGUGAT diatas, nampak adanya kelemahan pada formulasi gugatan PENGGUGAT yaitu *obscuur libel* karena, terdapat *inkonsistensi* dalam dalil gugatannya, maka telah mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan mengandung kelemahan oleh karenanya haruslah ditolak;

Bahwa berdasarkan Azas demi kepentingan beracara (*Process Doelmatigheid*) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan terang & jelas atau tegas (*duidelijke*) maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12-12-1970 Nomor 492K/sip/1970, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang mengadili perkara *i.c* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

### III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas, diambil alih dan mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

PERJANJIAN KREDIT DAN PERJANJIAN PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT TELAH DIBUAT SECARA SAH SEHINGGA MEMILIKI KEKUATAN MENGIKAT

3. Bahwa di dalam Gugatannya PENGGUGAT secara terang dan mengakui sendiri memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT yang telah didudukkan dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Kredit No. KSC.1/2007/279 tanggal 19/12/2007 dengan maksimum kredit Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang telah diubah, diperpanjang dan diperbaharui dengan perubahan terakhir



dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) No. (4) KSC.1/2007/279 tanggal 14/12/2010 dengan maksimum kredit sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

- b. Perjanjian Kredit No. KSC.1/2011/566 tanggal 24/11/2011 dengan maksimum kredit Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
- c. Perjanjian Kredit No. KSC.1/2012/251 tanggal 15/08/2012 dengan maksimum kredit Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- d. Perjanjian Kredit No. KSC.1/2012/331 tanggal 23/11/2012 dengan maksimum kredit Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang telah diubah, diperpanjang dan diperbaharui dengan perubahan terakhir dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) No. (2) KSC.1/2012/331 tanggal 24/11/2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah).

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

*“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal.”*

5. Bahwa dengan telah ditanda tangannya Perjanjian Kredit *a quo* antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terpenuhi seluruh syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut pada Pasal 1320 KUHPerdada dimana dalil PENGGUGAT mengenai Perjanjian Kredit telah dapat dibuktikan sehingga makna awal asas *pacta sunt servanda* sebagaimana maksud dalam Pasal 1338 KUHPerdada adalah bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

BAHWA UNTUK MENJAMIN PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT, PENGGUGAT MENYERAHKAN AGUNAN KEPADA TERGUGAT DAN DIIKAT MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN

6. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut PENGGUGAT menyerahkan jaminan pelunasan kredit kepada TERGUGAT berupa tanah dan bangunan sebagai berikut:

Hal 17 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



- a. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1058 luas tanah 252 m<sup>2</sup> atas nama Ery Pryatmono sesuai dengan gambar situasi No. 6334/1996 tanggal 12 Desember 1996 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 179 tanggal 12/02/2008 peringkat II (Kedua) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 527/2012 tanggal 08/03/2012
- b. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1059 luas tanah 250 m<sup>2</sup> atas nama Johan David sesuai dengan surat ukur No. 33/Saripan/2011 tanggal 14 November 2011 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 1404/2012 tanggal 11/06/2012.
- c. Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1539 luas tanah 136 m<sup>2</sup> atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur No. 380/SRP/2006 tanggal 19 Juni 2006 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 526/2012 tanggal 08/03/2012.
- d. Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 1616 luas tanah 106 m<sup>2</sup> atas nama Ridaul Mila Arfiati sesuai dengan surat ukur nomor: 59/Saripan/2009 tertanggal 21 Desember 2009 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan

Hal 18 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 525/2012 tanggal 08/03/2012.

- e. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Saripan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 986 luas tanah 530 m<sup>2</sup> atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi No. 2723/1995 tanggal 30 Mei 1995 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 3175/2012 tanggal 28/11/2012.
- f. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 885 luas tanah 150 m<sup>2</sup> atas nama Haji Haryo Suntoro sesuai dengan gambar situasi No. 615/1998 tanggal 26 Februari 1998 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 178 tanggal 12/02/2008 dan peringkat II (Kedua) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 524/2012 tanggal 08/03/2012
- g. Sebidang Tanah Perkarangan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 502 luas tanah 150 m<sup>2</sup> atas nama Yohan David sesuai dengan gambar situasi nomor: 2440/1990 tertanggal 08 Juni 1990 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 152 tanggal 11/02/2008.
- h. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Potroyudan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara SHM No. 913 luas tanah 141 m<sup>2</sup> atas nama Yohan David sesuai dengan surat ukur nomor : 14/Potroyudan/2011 tertanggal 7 Juli 2011 berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut

*Hal 19 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG*



Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) vide Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No. 2536/2012 tanggal 26/09/2012.

BAHWA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI DAN PENGGUGAT TELAH MENGAKUI FAKTA HUKUM WANPRESTASI YANG DIALAMI PENGGUGAT

7. Bahwa di dalam perjalanan kreditnya, fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT telah mengalami kemacetan pembayaran sebagaimana terbukti dengan munculnya tunggakan-tunggakan baik pokok maupun bunga dan posisi kredit PENGGUGAT bergeser pada posisi Macet sejak Oktober 2015 sampai dengan saat ini dimana PENGGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran sama sekali kepada TERGUGAT.
8. Bahwa di dalam Gugatannya nomor 3 PENGGUGAT telah mengakui sendiri fakta hukum wanprestasi yang senyatanya dialami oleh PENGGUGAT.
9. Bahwa di dalam Perjanjian Kredit *i.c* memuat hak & kewajiban Para Pihak yg telah disepakati, dimana TERGUGAT selaku kreditur yg beritikad baik yang telah membantu usaha PENGGUGAT telah menyelesaikan kewajibannya dengan mencairkan kredit kepada PENGGUGAT. Namun tidak sebaliknya dengan PENGGUGAT yang tidak memenuhi apa yg menjadi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran kredit yg telah disepakati secara tepat waktu sehingga mengakibatkan macetnya fasilitas kredit PENGGUGAT yang ada pada TERGUGAT.
10. Bahwa fakta yg terjadi justru PENGGUGAT lah yang melakukan pelanggaran & beritikad tidak baik terhadap Perjanjian Kredit *i.c* sehingga TERGUGAT terpaksa menempuh upaya – upaya penyelesaian kredit untuk tidak menambah kerugian pada diri TERGUGAT sebagai akibat dari PENGGUGAT yang hanya memberikan janji untuk membayar namun tidak pernah ada realisasi pembayaran maupun pelunasan kepada TERGUGAT sehingga dalil PENGGUGAT dalam Positanya nomor 4 harus dikesampingkan dan ditolak.
11. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam Positanya nomor 5 merupakan dalil yang tidak jelas karena PENGGUGAT menggunakan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 2018 tentang Perbankan yang secara keseluruhan berbunyi sebagai berikut:

*Hal 20 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG*



*Pasal 8*

1. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Bahwa Pasal 9 UU Perbankan mengatur mengenai pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah bukan mengenai upaya-upaya penyelesaian kredit yang dapat dilakukan TERGUGAT apabila debitur melakukan wanprestasi sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT melanggar asas kehati-hatian dan asas kepatutan merupakan dalil yang sangat tidak jelas dan harus dengan tegas ditolak.

12. Bahwa selanjutnya dalil PENGGUGAT dalam Positanya nomor 6 menyebutkan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 yang mengatur tentang Rumah Susun dan PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dalil PENGGUGAT merujuk pada Pasal berapa sehingga dalil tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak jelas oleh karena itu haruslah dengan tegas ditolak.
13. Bahwa TERGUGAT telah melakukan upaya-upaya persuasif kepada PENGGUGAT dengan mengirimkan surat – surat peringatan namun demikian PENGGUGAT tidak menggunakan kesempatan yang telah diberikan oleh TERGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai berikut:
  - a. Surat No. RMV/6/3.1/484/R tanggal 17/03/2016;
  - b. Surat No. RMV/6/3.1/596/R tanggal 04/04/2016; dan
  - c. Surat No. RMV/6/3.1/748/R tanggal 19/04/2016.
14. Bahwa bahkan TERGUGAT jelaskan lebih lanjut, sejak kolektibilitas kredit PENGGUGAT bergulir menjadi Golongan 3 pada Juli 2015, PENGGUGAT sama sekali tidak melakukan setoran untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kepada TERGUGAT sehingga

*Hal 21 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG*



menunjukkan bahwa Debitur/PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran.

15. Bahwa TERGUGAT masih memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk membayar kewajibannya namun TERGUGAT kembali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kudus yang menunjukkan bahwa PENGGUGAT lah yang tidak memiliki itikad baik untuk melunasi sisa pinjaman di TERGUGAT.
16. Bahwa TERGUGAT mematuhi Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang Pasal 44 dimana harus ada bukti penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan TERGUGAT memiliki Laporan Penilaian atas Properti milik PENGGUGAT No. V.PP.13.05.0253 tanggal 07 Februari 2014 yang akan kami perbarui penilaiannya apabila TERGUGAT akan mengajukan upaya penyelesaian melalui pelelangan umum sehingga nilai limit yang diberikan dapat TERGUGAT pertanggungjawabkan.
17. Bahwa Lelang Obyek Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT berdasar hukum kepada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang secara tegas mengatur sebagai berikut :

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.”*

Penjelasan Pasal 6:

*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.*

Hal 22 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan juga menyebutkan bahwa :

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

18. Bahwa jelas berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT mempunyai hak untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa perlu melibatkan Pengadilan dan tanpa melalui putusan Pengadilan terlebih dahulu. Sehingga jelaslah bahwa dalil PENGUGAT dalam Positanya Nomor 9 merupakan dalil yang mengada-ada dan harus dengan tegas ditolak.

19. Bahwa tindakan PENGUGAT yang telah menunggak pembayaran fasilitas kredit yang telah diberikan, tidak ada langkah penyelesaian nyata, dan bahkan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT dengan maksud untuk menunda/membatalkan lelang justru membuktikan "itikad tidak baik" PENGUGAT selaku Debitur yang sangat merugikan TERGUGAT.

20. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT dalam Posita nomor 10 yang mendalilkan bahwa TERGUGAT telah mengabaikan Peraturan Bank Indonesia karena TERGUGAT tidak pernah memberikan upaya restrukturisasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia *quod non*.

21. Bahwa dalil mengenai Restrukturisasi kredit yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam Positanya nomor 10 saat ini tidak relevan lagi. Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 712/PBI/2005 jo. PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam melakukan Restrukturisasi perlu memperhatikan kualitas kredit yang ditetapkan berdasarkan faktor penilaian sebagai berikut :

Hal 23 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



- Prospek usaha
  - Kinerja debitur
  - Kemampuan membayar
22. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 26 menjelaskan bahwa:
- “Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:*
1. *Penurunan suku bunga Kredit;*
  2. *Perpanjangan jangka waktu Kredit;*
  3. *Pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
  4. *Pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
  5. *Penambahan fasilitas Kredit; dan/atau*
  6. *Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.”*
23. Bahwa pemberian restrukturisasi kredit diberikan dengan syarat-syarat tertentu berdasarkan Pasal 52 PBI tersebut dijelaskan bahwa:
- “Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*
1. *Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*
  2. *Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”*

**GUGATAN PENGGUGAT UNTUK MELETAKKAN SITA JAMINAN HARUS DENGAN TEGAS DINYATAKAN DITOLAK.**

24. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya nomor 13 untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*).
25. Bahwa terhadap obyek sengketa telah dibebankan Hak Tanggungan yang merupakan jaminan pelunasan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (hak preferen) dari kreditur lainnya sehingga TERGUGAT memiliki kepentingan yang sah atas obyek sengketa tersebut.
26. Bahwa permintaan PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya nomor 12 agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta

Hal 24 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



(*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dan permintaan itu bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*).

27. Untuk dalil-dalil gugatan yang lain dan selebihnya, TERGUGAT dengan tegas menyatakan menolak.
28. Bahwa selanjutnya mengingat dalil – dalil PENGGUGAT tidak terbukti dan tidak berdasar fakta & hukum yang jelas maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan gugatan PENGGUGAT *a quo* untuk seluruhnya.
29. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum sebagaimana diatas, maka TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar berkenan memberikan putusan dengan amar :

I. DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

II. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menolak permohonan Sita Persamaan yang diajukan oleh PENGGUGAT atas tanah- tanah obyek sengketa.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tertanggal 8 Mei 2019 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 913 /Potroyudan ,sebagai obyek perkara yang dijadikan Agunan sebagai berikut :

Hal 25 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Potroyudan semula tercatat atas nama: Riyanto, berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal. 24-9-1998, No 631/167/JP/JP/IX/98 PPAT. EM.Sunarto, SH.
2. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2006 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM:913/Potroyudan No Pengecekan: 864/c/06, PPAT H.Abdullah Qomar Nasikh, SH.
3. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 913 /Potroyudan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 15-05-2006, Nomor: 164/2006 yang dibuat oleh PPAT H.Abdullah Qomar Nasikh, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 913/Potroyudan beralih menjadi atas nama: Hajjah Siti Asiyah.
4. Bahwa pada tanggal 25 Pebruari 2009 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM:913/Potroyudan No Pengecekan: 2403, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh,SH.
5. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 913/Potroyudan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 05-09-2011, Nomor: 549/2011 yang dibuat oleh PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 913/Potroyudan beralih menjadi atas nama Yohan David.
6. Bahwa telah diterbitkan sertipikat pengganti blangko lama tgl. 18 Oktober 2011 Di.208, No. 13755/11, DI. 307 No. 28294/2011.
7. Bahwa pada tanggal 09 Agustus 2012 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 913/Potroyudan No Pengecekan: 19071, PPAT Aris Widhihidayat .SH.
8. Bahwa Sertipikat HM.913/Potroyudan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 68.350.000,- (enam puluh delapan juta tigaratus lima puluh ribu rupiah), di PT.Bank Negara Indonesia, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.15-08-2012 No.551/2012, PPAT Aris Widhihidayat, SH.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 986 /Saripan, sebagai obyek perkara yang dijadikan agunan sebagai berikut:

1. Bahwa Sertipikat Nomor: 986/Saripan semula tercatat atas nama: 1. Semi 2. Suwarti, 3. Sahli, 4. Kartini, 5. Sutar, 6. Dargu, 7. Sukadi, 8. Sumiyati, berdasarkan pemisahan dari hak milik Nomor: 258/Seb.

Hal 26 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 986 /Saripan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian Tgl. 21-1-1995, Nomor: 52/Jpa/1995 yang dibuat oleh PPAT Samto HS,BBA. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 986/Saripan beralih menjadi atas nama Kartini.
3. Bahwa pada tanggal 12 Pebruari 1998 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 986/Saripan, No Pengecekan: -, PPAT Mohamad Dahlan Kosim, SH.
4. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 986/Saripan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 13-02-1998, Nomor: 47/16/Jpr/1998, yang dibuat oleh PPAT Mohamad Dahlan Kosim, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 986/Saripan beralih menjadi atas nama Teguh Raharjo;
5. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2002 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 986/Saripan No Pengecekan: -, PPAT: Mohamad Dahlan Kosim, SH.
6. Bahwa Sertipikat HM. 986/Saripan telah dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), di PT. LIPPO BANK, berkedudukan di Karawaci Tangerang, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.30-01-2002, No.16/06/Jpr/2002, PPAT,Mohamad Dahlan Kosim ,SH.
7. Bahwa Sertipikat HM. No. 986/Saripan telah di Roya ,berdasarkan surat roya No.177/II/CPG/KDS/2010,tgl.15-11-2010 dan Hak Tanggungan NO.137/2002 dihapus.
8. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2012 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 986/Saripan, No Pengecekan: 16770-, PPAT Fatkhur Rohman ,SH.
9. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 986/Saripan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 08-08-2012 , Nomor: 228/2012, yang dibuat oleh PPAT Fatchur Rohman, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 986/Saripan beralih menjadi atas nama Yohan David.
10. Bahwa telah diterbitkan sertipikat pengganti blangko lama tgl. 15 Oktober 2012 Di.208, No. 12798/12, Di. 307 No. 26087/2012.
11. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2012 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 986/Saripan, No Pengecekan: 27267-, PPAT: Aris Widhihidayat ,SH.
12. Bahwa Sertipikat HM. 986/Saripan telah dipasang Hak Tanggungan, sebese Rp.106.000.000,-(Seratus Enam Juta Rupiah), di PT.BANK NEGARA

Hal 27 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan,  
Tgl.22-10-2012 No.15525/2012, PPAT, Aris Widhihidat ,SH.

Berdasarkan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 1616/Saripan, sebagai obyek perkara yang dijadikan agunan sebagai berikut:

1. Bahwa Sertipikat Nomor: 1616/Saripan semula tercatat atas nama SUTAR, berdasarkan pemecahan dari hak milik Nomor: 1540/Saripan.
2. Bahwa pada tanggal 13 April 2011 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 986/Saripan, No Pengecekan: 9988-, PPAT H.Abdullah Qomar Nasikh,SH.
3. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 986 /Saripan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 25-04-2011, Nomor: 205/2011, yang dibuat oleh PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH., sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 986/Saripan beralih menjadi atas nama ; RIDAUL MILA ARFIATI.
4. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2011 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 986/Saripan, No Pengecekan: 33750-, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
5. Bahwa Sertipikat HM.986/Saripan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp.29.225.000,-(dua puluh sembilan juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) di PT.BANK NEGARA INDONESIA, berkedudukan di Jakarta ,dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl. 21-12-2011 No.752/2012, PPAT, H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 1539/Saripan, sebagai obyek perkara yang dijadikan agunan sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat Nomor: 1539/Saripan semula tercatat atas nama SUTAR, berdasarkan pemecahan dari hak milik Nomor: 1489/Seb.
2. Bahwa telah dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 19-5-2006, Nomor: 13/JPA/2006, yang dibuat oleh PPAT EDY SUJATMIKO, S.Sos. MM. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1539/Saripan, beralih menjadi atas nama Teguh Raharjo.
3. Bahwa pada tanggal 9 Juni 2010 telah diadakan pengecekan Sertipikat

Hal 28 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HM:1539/Saripan, No Pengecekan: 9209-, PPAT Fatkhur Rohman, SH.

4. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 1539/Saripan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 11-06-2010, Nomor: 105/2010, yang dibuat oleh PPAT Fatchur Rohman, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1539/Saripan beralih menjadi atas nama RIDAUL MILA ARFIATI.
5. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2011 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM:1539/Saripan, No Pengecekan: 33751-, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
6. Bahwa Sertipikat HM.1539/Saripan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp.37.231.250,- (tiga puluh tujuh juta dua ratus tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) di PT.BANK NEGARA INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.21-12-2012 No.753/2012, PPAT H.Abdullah Qomar Nasikh, SH.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 1058/Saripan, sebagai obyek perkara yang dijadikan agunan sebagai berikut:

1. Bahwa Sertipikat Nomor: 1058/Saripan semula tercatat atas nama SEMI, berdasarkan Pemisahan dari hak milik Nomor: 983/Seb.
2. Bahwa telah dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 13-3-1996, Nomor: 93/JPA/1996, yang dibuat oleh PPAT Samto HS.BBA, sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1058/Saripan beralih menjadi atas nama Erj Priyatmono.
3. Bahwa pada tanggal 19 September 2007 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 1058/Saripan, No Pengecekan: 8695-, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
4. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 1058/Saripan, kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 09-10-2007, Nomor: 519/2007, yang dibuat oleh PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1058/Saripan beralih menjadi atas nama Yohan David.
5. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 1058/Saripan, No Pengecekan: 15433-, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.

Hal 29 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Sertipikat HM. 1058/Saripan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 129.622.500,-(seratus dua puluh sembilan juta enam ratus dua puluh dua ribu lima ratus rupiah) di PT.BANK NEGARA INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan Tgl.19-12-2007 No. 644/2007, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
7. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2011 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 1058/Saripan No Pengecekan: 33748, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
8. Bahwa Sertipikat HM. 1058/Saripan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 41.152.500,-(empat puluh satu juta seratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) di PT.BANK NEGARA INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.21-12-2012 No.750/2012,PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh ,SH.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 885 /Potroyudan ,sebagai obyek perkara yang dijadikan agunan sebagai berikut:

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 885/Potroyudan semula tercatat atas nama Haji Mochlas Anwar, berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal. 29-11-1997, No 392/104/JP/JB/XI/97, PPAT EM.Sunarto, SH.
2. Bahwa pada tanggal 27 April 2002 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM:885/Potroyudan, No Pengecekan: -, PPAT Zainur Rohman, SH.
3. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 885/Potroyudan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 27-04-2002, Nomor: 4712/jpr/jb/2002 yang dibuat oleh PPAT Zainur Rohman, SH, sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 885/Potroyudan beralih menjadi atas nama Yohan David.
4. Bahwa pada tanggal 04 Juni 2005 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 885/Potroyudan, No Pengecekan: 2012/II/05-, PPAT Darmawan Setijanto, SH.
5. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 885/Potroyudan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 05-09-2005, Nomor: 654/2005 yang dibuat oleh PPAT Darmawan Setijanto, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 885/Potroyudan beralih menjadi atas nama Haji Haryo Suntoro.

Hal 30 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 06 Juni 2006 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 885/Potroyudan, No Pengecekan: 1627/c/06 -, PPAT H.Abdullah Qomar Nasikh, SH.
7. Bahwa Sertipikat HM. 885/Potroyudan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 435.000.000,-(empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) di Koperasi Simpan Pinjam Jasa, berkedudukan di Pekalongan, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.06-06-2006 No. 208/2006, PPAT, H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
8. Bahwa Sertipikat HM.No.885/Potroyudan telah diroya, berdasarkan surat roya No. 30/KRD/JS/JPR/XI/2007, tgl.18-12-2007 dan Hak Tanggungan NO.739/2006 dihapus.
9. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2008, telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 885/Potroyudan, No Pengecekan: 984, PPAT H.Abdullah Qomar Nasikh ,SH.
10. Bahwa Sertipikat HM.885/Potroyudan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 270.125.000,-(dua ratus tujuh puluh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), di PT.BANK NEGARA INDONESIA(Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.18-01-2008 No.18/2008, PPAT, H Abdullah Qomar Nasikh ,SH.
11. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2011 telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 885/Potroyudan, No Pengecekan: 33749, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh,SH.
12. Bahwa Sertipikat HM. 885/Potroyudan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 174.875.000,- (seratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) di PT.BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.21-12-2011 No.751/2011,PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh ,SH.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 1059/Saripan, sebagai obyek perkara yang dijadikan agunan sebagai berikut:

1. Bahwa Sertipikat Nomor: 1059/Saripan semula tercatat atas nama SEMI, berdasarkan Pemisahan dari hak milik Nomor: 983/Seb.
2. Bahwa telah dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 11-3-1996, Nomor: 94/JPA/1996, yang dibuat oleh PPAT Samto HS.BBA, sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1059/Saripan beralih menjadi atas nama Kaswanto.

Hal 31 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa telah dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 31-5-2005, Nomor: 177/JPA/2000, yang dibuat oleh PPAT Drs. Hariyono sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1059/Saripan beralih menjadi atas nama Fachrudin.
4. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2009, telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 1059/Saripan, No Pengecekan: 3104, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
5. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 1059/Saripan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 30-06-2009, Nomor: 248/2009, yang dibuat oleh PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH., sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1059/Saripan beralih menjadi atas nama Badriyah.
6. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2011, telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 1059/Saripan, No Pengecekan: 33976, PPAT Ragil Alfiah, SH.
7. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 1059/Saripan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 23-12-2011, Nomor: 201/2011, yang dibuat oleh PPAT Ragil Alfiah, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 1059/Saripan beralih menjadi atas nama Johan David.
8. Bahwa telah diterbitkan sertipikat pengganti blangko lama tgl. 26 April 2012 Di.208, No. 4196/12, Di. 307 No. 8442/2012.
9. Bahwa pada tanggal 10 Mei 2012, telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 1059/Saripan, No Pengecekan: 10013, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
10. Bahwa Sertipikat HM.885/Potroyudan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 50.400.000,-(lima puluh juta empat ratus ribu rupiah), di PT. BANK NEGARA INDONESIA(Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl. 15-05-2012 No.241/2012, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah Hak Milik No: 502 /Potroyudan, sebagai obyek perkara yang dijadikan agunan sebagai berikut:

Hal 32 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Sertipikat Nomor: 502/Potroyudan semula tercatat atas nama Aziswar, berdasarkan Permohonan Hak Milik dari tanah Negara berdasarkan SK. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop. Jateng Tgl.26-4-1989 No.SK.DA.II/HM/073/49/5449/1989.
2. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2000, telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 502/Potroyudan, No Pengecekan :-, PPAT Drs.Hariyono
3. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 502/Potroyudan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Tgl. 26-10-2000, Nomor: 384/Jpa/2000, yang dibuat oleh PPAT Drs. Hariyono (Camat Jepara), sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 502/Potroyudan beralih menjadi atas nama Dian Agus Susanti.
4. Bahwa pada tanggal 20 Pebruari 2001, telah diadakan pengecekan Sertipikat HM: 502/Potroyudan No Pengecekan :-, PPAT H.Yusuf Soetapa Kandamdjaja.
5. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 502/Potroyudan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 27-02-2001, Nomor: 31/Jpa/2001, yang dibuat oleh PPAT Haji Yusuf Soetapa Kandamdjaja, sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 502/Potroyudan beralih menjadi atas nama Riyanto.
6. Bahwa pada tanggal 10 Mei 2006, telah diadakan pengecekan Sertipikat HM:502/Potroyudan, No Pengecekan: 1313/V/06, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.
7. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 502/Potroyudan kemudian dilaksanakan pencatatan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Tgl. 10-06-2006, Nomor: 255/2006, yang dibuat oleh PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH. sehingga sertifikat Hak Milik Nomor: 502/ Potroyudan beralih menjadi atas nama Yohan David.
8. Bahwa Sertipikat HM. 885/Potroyudan telah dipasang Hak Tanggungan, sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) di PT.BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Hak Tanggungan, Tgl.19-12-2007 No.643/2007, PPAT H. Abdullah Qomar Nasikh, SH.

Hal 33 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



Bahwa terhadap prosedur melaksanakan pendaftaran peralihan Hak Milik tersebut diatas, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pihak Turut Tergugat telah melaksanakan sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997, Pada Bab V Tentang Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah bagian Kesatu Umum pasal 36 yang berbunyi:

- 1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*
- 2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

Bagian kedua Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak paragraph 1 Tentang Pemindahan Hak pasal 37 yang berbunyi:

- 1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang mengadili dan memeriksa perkara ini mohon menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Membebaskan semua biaya dalam perkara ini kepada Penggugat atau,
2. Apabila majelis Hakim mempunyai keputusan lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah menjatuhkan putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. tanggal 22 Agustus 2019 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang *ne bis in idem*;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.854.000,- (delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Hal 34 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kudus, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 22 Agustus 2019 putusan tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Kuasa Penggugat sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kudus Nomor W12.U8/1714/PDT/08/2019 tanggal 28 Agustus 2019 perihal Bantuan Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds., yang isinya mohon bantuannya memerintahkan salah seorang pegawai yang berhak untuk menjalankan tugas sebagai Jurusita/Jurusita Pengganti guna memberitahukan dengan seksama kepada Turut Tergugat tentang isi Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. tanggal 22 Agustus 2019 sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan banding Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. tanggal 4 September 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. tanggal 22 Agustus 2019 dan telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 9 September 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kudus masing-masing pada tanggal 25 September 2019 telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi keberatan dari Pembanding semula Penggugat mengajukan permintaan banding tersebut;

*Hal 35 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. tanggal 22 Agustus 2019, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menilai fakta-fakta hukum serta menerapkan hukum pembuktian dengan tepat dan benar oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. tanggal 22 Agustus 2019 beralasan untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat adalah dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Kds. tanggal 22 Agustus 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin tanggal 9 Desember 2019, oleh kami Eddy Risdianto, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H. dan Sudaryadi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 544/PDT/2019/PT SMG tanggal 14 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 16 Desember 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

Hal 36 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Aini Zulfah, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.

Eddy Risdianto, S.H.,M.H.

ttd.

Sudaryadi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Aini Zulfah, S.H.

## Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan : Rp. 6.000,-
  2. Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-
  3. Biaya Pemberkasan : Rp134.000,-
- Jumlah : Rp150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 37 dari 37 hal putusan Nomor 544/PDT/2019/PT SMG

### Disclaimer

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