



PUTUSAN

Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Agus Suhermanto, NIK 3313110508570001, Tempat dan tanggal lahir Jepara 05 Agustus 1957, Pekerjaan Swasta, Alamat Dukuh Tegal Rt. 01, Rw. 02, Desa Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar;

Dalam hal ini Penggugat diwakili NOOR EFENDI, SH., CIL. adalah Advokat / Pengacara pada Kantor Advokat / Pengacara "NOOR EFENDI, SH & REKAN" di Jalan Lingkar Utara Kudus, Desa Klumpit Rt. 01/ Rw. 05, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus dan berdomisili elektronik di marodhita@gmail.com, berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 Januari 2024, selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT. Graha Sejahtera Barokah, beralamat di Desa Tenggeles, Rt. 03, Rw. 03, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;

Dalam hal ini Tergugat I diwakili Komisaris PT. Graha Sejahtera Barokah yang bernama Masyhuri dan berdomisili elektronik di ptgrahasejahterabarokah@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. PT. BPR Restu Arta Makmur, beralamat di Jl. Majapahit 129 B, Lt. 1 Semarang;

Dalam hal ini Tergugat II diwakili Ady Winarto. S.T (Direktur) yang memberikan Kuasa kepada 1. R.M Mirza Agastya Samkusumo, S.H., 2. Endar Budi Nurmansyah, S.H., 3. Abdul Ghoni. S.Ag, M.H., 4. Rudi Karto Sitepu, S.H., 5. Sunoto. S.H. Baik secara sendiri-

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



sendiri atau Bersama-sama dari kantor Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum berkedudukan di Kantor Hukum "AGASTYA LAW OFFICE" yang beralamat di Jalan Candi Penataran Utara II No33 Semarang, dan berdomisili elektronik di lawyeragastya@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Semarang, beralamat di Jl. Imam Bondjol No. 1 D Semarang;

Dalam hal ini Tergugat III diwakili 1. Moh Arif Rochman, 2. Sri Warsiyati, 3. Iwan Kurniawan, 4. Banu Hasgoro, 5. Septia Kurniawan, 6. Siti Rokhayah, 7. Muh Charis, 8. Dwito Joko priyono, 9. Lucas Carus Adhi Bimo, 10. Budi Kristyanto, 11. Kamsidah Baik bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang beralamat di GKN Semarang II Lt.4, Jl Imam Bonjol 1 D Semarang dan berdomisili elektronik di hi.kpknl.semarang@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 18 Januari 2024 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa, telah mengajukan gugatan sebagai berikut : _

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun duduk perkara, dalil-dalil dan alasan diajukannya Gugatan oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik lama dari sebidang tanah Pertanian yang berada di desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, dengan luas ± 17.000 m², yang telah dibeli oleh Tergugat I (PT. Graha Sejahtera Barokah) yang rencananya akan dipergunakan untuk membuat Perumahan Subsidi Program dari Pemerintah Republik Indonesia;
2. Bahwa setelah tanah milik Penggugat tersebut dibeli oleh Tergugat I, kemudian dilakukan Pensertifikatan dan pemecahan atas tanah tersebut sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang masing-masing adalah sebagai berikut :

- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 005/Desa Lebak, luas 7.490 m², atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah, terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Perumahan, Selatan : Jalan Kabupaten, Timur : Jalan utama Perumahan, Barat : Sutriman;
- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 006/Desa Lebak, luas 8.644 m², atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah, terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Perumahan, Selatan : Jalan Kabupaten, Timur : Jalan Perumahan, Barat : Jalan utama Perumahan;

Selanjutnya untuk memudahkan penyebutan mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

3. Bahwa Proses Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dilakukan secara bertahap dan dilakukan dengan menggunakan Bilyet Giro sebagai alat pembayaran pengganti uang tunai;
4. Bahwa pada tahapan awal pembayaran, Bilyed giro yang dikeluarkan oleh Tergugat I dapat dicairkan/diuangkan sebagaimana mestinya, akan tetapi pada tahap akhir pembayaran Bilyet Giro yang

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



diberikan oleh Tergugat I tidak dapat dicairkan sebagaimana mestinya, adapun Bilyet Giro yang tidak dapat dicairkan adalah Bilyet Giro Bank BTN Kantor Cabang Kudus Nomor : TN 585377 tertanggal 22 Maret 2020 dengan nominal atau nilai uang sejumlah Rp. 1.334.617.317,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta enam ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh belas rupiah);

5. Bahwa Penggugat melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jepara dikarenakan Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I yang sampai dengan saat ini belum melakukan pelunasan Pembayaran atas pembelian Obyek Sengketa;

6. Bahwa Penggugat mengikutsertakan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan Penggugat mengetahui melalui Pengumuman Koran Jateng Pos SOLO RAYA tertanggal 11 Januari 2024 dimana ternyata Obyek Sengketa telah dijaminkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan akan dilakukan Pelelangan secara umum oleh Tergugat II melalui Tergugat III pada tanggal 25 Januari 2024;

7. Bahwa landasan Penggugat melakukan gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), hal ini dikarenakan Penggugat juga merupakan Kreditur yang memiliki hak tagih atau Piutang terhadap Tergugat I, sehingga apabila Obyek Sengketa dilakukan Pelelangan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat III akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat oleh karena itu Penggugat melakukan Gugatan ini;

8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil apabila di hitung dengan uang adalah sebagai berikut :

- Kerugian Materiil berupa kekurangan bayar sebesar Rp. 1.334.617.317,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta enam ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh belas rupiah);

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



- Kerugian Immateriil dikarenakan kaget atas hal yang terjadi apabila diuangkan adalah senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat adalah sebesar Rp. 1.334.617.317,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 1.434.617.317,- (satu milyar empat ratus tiga puluh empat juta enam ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh belas rupiah);

9. Bahwa dikarenakan Penggugat dan Tergugat II adalah sesama Kreditur dari Tergugat I maka sudah seharusnya penyelesaian perkara Tergugat I atas hutang-hutang Tergugat I dilakukan dengan cara pengajuan Kepailitan dan Penundaan kewajiban pembayaran hutang sebagaimana diamanatkan Undang-undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang, oleh sebab itu tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat II yang secara serta merta melakukan pelelangan atas Obyek sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KHUPerdata;

10. Bahwa diakarenakan perbuatan Tergugat II melalui perantara Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jepara melalui Majelis Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat II melalui perantara Tergugat III untuk menghentikan Pelelangan terhadap Obyek Sengketa, serta menyatakan Pelelangan terhadap Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat III pada tanggal 25 Januari 2024 dinyatakan Batal Demi Hukum;

11. Bahwa demi kepentingan Penggugat dan agar supaya Gugatan ini tidak sia - sia maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jepara atau Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk meletakkan SITA PERSAMAAN atas Objek sengketa yang berupa :

- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 005/Desa Lebak, luas 7.490 m², atas nama PT. Graha

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Sejahtera Barokah, terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Perumahan, Selatan : Jalan Kabupaten, Timur : Jalan utama Perumahan, Barat : Sutriman;

- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 006/Desa Lebak, luas 8.644 m², atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah, terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Perumahan, Selatan : Jalan Kabupaten, Timur : Jalan Perumahan, Barat : Jalan utama Perumahan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka Para Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memanggil para pihak, memeriksa perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berhara Sita Persamaan yang dimohonkan oleh Penggugat atas Obyek Sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I yang melakukan pembayaran Obyek Sengketa menggunakan Bilyet Giro yang tidak bias dicairkan atau diuangkan adalah Perbuatan melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat yang kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat yang apabila diperhitungkan dengan uang adalah sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil berupa kekurangan bayar sebesar Rp. 1.334.617.317,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta enam ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh belas rupiah);
 - Kerugian Immateriil dikarenakan kaget atas hal yang terjadi apabila diuangkan adalah senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat adalah sebesar Rp. 1.334.617.317,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 1.434.617.317,- (satu milyar empat ratus tiga puluh empat juta enam ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh belas rupiah);

5. Menyatakan Tergugat II yang melakukan Pelelangan terhadap Obyek Sengketa melalui perantara Tergugat III adalan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat II dan atau Tergugat II untuk membatalkan Pelelangan atas Obyek Sengketa yang sedianya akan dilaksanakan pada tanggal 25 Januari 2024;
7. Menyatakan hasil Pelelangan yang dilakukan Tergugat II melalui perantara Tergugat II atas Obyek Sengketa dintakan tidak sah dan Batal demi Hukum;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali (PK);
9. Menghukum Tergugat I menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya dan Tergugat I hadir Komisaris PT. Graha Sejahtera Barokah yang bernama Masyhuri, Tergugat II hadir Kuasa hukumnya, Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya;

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

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa diketahui proses mediasi yang telah dilaksanakan oleh para pihak yang hadir dipersidangan tidak mencapai kata sepakat, karena tidak ada kata sepakat maka proses pemeriksaan perkara atas perkara para pihak dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkara, kemudian sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dan oleh Penggugat tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I tidak mengajukan Jawaban ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

Bahwa dalam hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat I telah terikat dengan suatu Perjanjian Kredit No.118, tertanggal 19 September 2019, Perubahan Perjanjian Kredit No.152, tertanggal 30 April 2020, Perubahan Perjanjian Kredit No.123 tertanggal 26 Oktober 2020, Perubahan Perjanjian Kredit No.119, tertanggal 23 Maret 2021, Perubahan Perjanjian Kredit No.171, tertanggal 23 Maret 2022 yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT “ Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., Kabupaten Kudus.

Sehingga sudah sepatutnya apabila Notaris dan PPAT tersebut diatas ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara ini:

2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut diatas, Tergugat I telah menyerahkan jaminan/agunan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dibebani Hak Tanggungan, adapun Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05, Luas 7490 m², atas nama PT.Graha Sejahtera Barokah, yang terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.403/2019 tertanggal 23/09/2019

- Yang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan No.04668/2019 ,tertanggal 19/11/2019 Peringkat Pertama, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara.

2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06, Luas 8644 m², atas nama PT.Graha Sejahtera Barokah, yang terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.404/2019 tertanggal 23/09/2019

- Yang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan No.04664/2019 ,tertanggal 19/11/2019 Peringkat Pertama, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara.

Sehingga sudah sepatutnya apabila Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara tersebut diatas ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara ini;

3. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang Para Pihak yang ditarik masuk dalam perkara ini maka sudah sepatutnya bila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dalam Yurisprudensi mengenai Kurang Pihak yakni :

- Putusan Mahkamah Agung No.1078K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975 Jo Putusan MA No.1125K/Pdt/1984 yang menyatakan :

“Gugatan yang tidak menarik pihak terkait sebagai Tegugat, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

- Putusan MA No.201K/Sip/1974, tanggal 20 Januari 1976 yang menyatakan :

“Gugatan yang tidak menarik pihak terkait baik berhubungan langsung ataupun tidak langsung terhadap sengketa-sengketa a quo, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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)



Maka sudah sepatutnya bila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) ;

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak ada hubungannya/ relevancynya dengan Tergugat II karena Sertifikat yang diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH) bukan atas nama Penggugat I sehingga antara Penggugat dan Tergugat II tidak saling mengenal/ tidak ada hubungan hukum.

Maka untuk itu sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau tidak diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalam Jawaban Tergugat II apa yang termuat baik dalam Eksepsi mohon dianggap tertuang dan terbaca kembali pada Bab dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat yang dikemukakan dalam Surat Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa terhadap dalil – dalil dalam gugatan Penggugat akan kami jelaskan dan tanggapi dengan penjelasan sebagai berikut:

Tanggapan Tergugat II :

- a. Bahwa Tergugat II adalah PT. BPR Restu Artha Makmur yang berkedudukan di Kota Semarang, Jawa Tengah yang bergerak di bidang Perbankan sebagaimana Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.3, Tanggal 14 Maret 2003, PT BPR Restu Artha Makmur Semarang Jl. Majapahit No.129 B Lt 1 Semarang yang dibuat, ditanda tangani, dihadapan Notaris Bambang Soegianto, S.H., Semarang dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.12, Tanggal 12 Februari 2024, yang dibuat, ditanda tangani, dihadapan Notaris Dr.Edith Ratna M.S.,S.H, Semarang;



b. Bahwa Tergugat I adalah sebagai Pemohon/Debitur yang mendapat Fasilitas Pinjaman Kredit dari Tergugat II yang antara lain sebagai berikut :

- Fasilitas Pinjaman Kredit I sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit No.118, tertanggal 19 September 2019, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., Kabupaten Kudus;
- Fasilitas Pinjaman Kredit II (kedua) sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Milyar) sebagaimana tercantum dalam Perubahan Perjanjian Kredit No.152, tertanggal 30 April 2020, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., Kabupaten Kudus;
- Fasilitas Pinjaman Kredit III (ketiga) sebesar Rp 4.155.000.000,-(Empat Milyar Seratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.123 tertanggal 26 Oktober 2020, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., Kabupaten Kudus;
- Fasilitas Kredit IV (empat) sebesar Rp 4.255.000.000,- (Empat Milyar Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Perubahan Perjanjian Kredit No.119, tertanggal 23 Maret 2021, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT “Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., Kabupaten Kudus “;
- Fasilitas Kredit V (lima) sebesar Rp. 4.414.564.000,- (empat Milyar Empat Ratus Empat Belas Juta Lima Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.171,

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



tertanggal 23 Maret 2022 yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., Kabupaten Kudus “;

c. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan 2 (dua) agunan/jaminan kepada Tergugat II berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai berikut :

1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05, Luas 7490 m², atas nama PT.Graha Sejahtera Barokah, yang terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah

a. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.403/2019 tertanggal 23/09/2019

b. Yang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan No.04668/2019, tertanggal 19/11/2019 Peringkat Pertama, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara.

2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06, Luas 8644 m², atas nama PT.Graha Sejahtera Barokah, yang terletak di Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

a. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.404/2019 tertanggal 23/09/2019

b. Yang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan No.04664/2019, tertanggal 19/11/2019 Peringkat Pertama, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara.

4. Bahwa dengan berjalannya waktu Tergugat I mengalami ketidaklancaran/tunggakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat II sehingga Tergugat II melakukan pendekatan secara persuasive/secara kekeluargaan guna memberikan solusi dan penyelesaian kewajiban pembayaran pinjaman kredit, bahkan Tergugat II telah memberikan Restrukturisasi kredit kepada Tergugat I

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



sampai 3x (tiga kali) sebagaimana dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.123 tertanggal 26 Oktober 2020 (Restruktur Pertama), Perubahan Perjanjian Kredit No.119 tertanggal 23 Maret 2021 (Restruktur Kedua), dan Perubahan Perjanjian Kredit No.171 tertanggal 23 Maret 2022 (Restruktur Ketiga) yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., akan tetapi sampai gugatan ini diajukan Penggugat, Tergugat I juga tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada Tergugat II;

5. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan kewajiban pembayaran, dan hanya janji – janji belaka untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat II, hal tersebut menunjukkan Tergugat I terkesan menyepelekan dan tidak ada *itikad baik* untuk segera menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Tergugat II ;

6. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat II maka Tergugat II mengirimkan surat Peringatan kepada Tergugat I sebagai berikut ;

- a. Surat Peringatan ke 1(satu) Nomor : 002/RD/SP1-RAM-ARS/V/2022 tertanggal 11 Mei 2022, Perihal : Keterlambatan Kewajiban Pembayaran;
- b. Surat Peringat ke-2 (dua) Nomor : 023/RD/SP2-RAM – ARS/V/2022,tertanggal 24 Mei 2022 , Perihal : Keterlambatan Kewajiban Pembayaran;
- c. Surat Peringatan ke 2(dua), Nomor : 003/RD/SP2-RAM-ARS/VI/2022 tertanggal 03 Juni 2022, Perihal ; Keterlambatan Kewajiban Pembayaran ;
- d. Surat Peringatan ke 3(tiga) Nomor :001/RD/SP3-RAM-ARS/VII/2022 tertanggal 07 Juli 2022 ; Perihal : Keterlambatan Kewajiban Pembayaran ;
- e. Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor : 129/R2/SP3-RAM-ARS/VIII/2022 tertanggal 08 Agustus 2022; Perihal : Keterlambatan Kewajiban Pembayaran ;

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



- f. Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor : 142/R2/SP3-RAM-ARS/IX/2022 tertanggal 08 September 2022, Perihal : Keterlambatan Kewajiban Pembayaran ;
- g. Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor : 123/R2/SP3-RAM-ARS/X/2022 tertanggal 07 Oktober 2022, Perihal : Keterlambatan Kewajiban Pembayaran ;
- h. Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor : 051/R2/SP3-RAM-ARS/XI/2022 tertanggal 07 November 2022, Perihal : Keterlambatan Kewajiban Pembayaran ;
- i. Surat Pemberitahuan Jatuh Tempo, Nomor : 024/CMC/JT-RAM-PDY/III/2023 tertanggal 13 Februari 2023;
- j. Somasi/Peringatan Hukum, Nomor : 018/CMC/SOM-RAM-PDY/IV/2023, tertanggal 14 April 2023;
- k. Surat Pemberitahuan, Nomor : 017/CMC/PMB-RAM-PDY/X/2023, tertanggal 17 Oktober 2023 ;
- l. Surat Undangan (pendaftaran lelang) Kepada Bapak Masyhuri, Nomor : 183/PMB-RAM/Lelang/XI/2023, tertanggal 28 Nopember 2023 ;
- m. Surat Undangan (pendaftaran lelang) Kepada Pimpinan PT GRAHA SEJAHTERA BAROKAH, Nomor : 186/PMB-RAM/Lelang/XI/2023, tertanggal 28 Nopember 2023;
- n. Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Kepada Bapak Masyhuri, Nomor : 205/PMB-RAM/Lelang/XII/2023, tertanggal 27 Desember 2023;
- o. Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Kepada Pimpinan PT Graha Sejahtera Barokah Nomor : 206/PMB-RAM/Lelang/XII/2023, tertanggal 27 Desember 2023;
- p. Surat Pemberitahuan Pengumuman Lelang Kepada Bapak Masyhuri, Nomor : 018/PMB-RAM/Lelang/I/2024, tertanggal 11 Januari 2024 ;

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



q. Surat Pemberitahuan Pengumuman Lelang Kepada
Pimpinan PT. Graha Sejahtera Barokah, Nomor : 019/PMB-
RAM/Lelang/II/2024 , tertanggal 11 Januari 2024;

7. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik Tergugat I tuntuk
melakukan pembayaran kepada Tergugat II, maka oleh Tergugat II
diajukannyalah lelang dan untuk perincian yang saat itu harus
dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebagai berikut;

RINCIAN PELUNASAN Per Tanggal 29 April 2024.

Nama	: MASYHURI
No.Pinjaman	: 10011111000035038
Pokok	: Rp. 4.414.564.000,00
Tunggakan Bunga	: Rp. 198.657.000,00
Denda	: <u>Rp. 4.821.625.411,50 +</u>
TOTAL PELUNASAN	: Rp 9.434.846.411,50

8. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melaksanakan kewajiban
pembayaran kepada Tergugat II maka sudah sepatutnya Tergugat I
dapat dikategorikan telah melakukan **WANPRESTASI** kepada
Tergugat II sebagaimana diatur dalam :

Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT;

Pasal 20 ayat (1) huruf a ;

Apabila Debitur wanprestasi maka Kreditur pemegang Hak
Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak
Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan
mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu“

Pasal 6 UUHT :

“Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan Hak pemegang
Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan
atas kekuasaannya sendiri melalui Pelelangan Umum serta
mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “

9. Bahwa oleh karena Pinjaman Kredit Tergugat III telah jatuh tempo
pada tanggal 23 Maret 2023 maka Tergugat II telah berusaha

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



memberikan solusi – solusi dengan pendekatan secara kekeluargaan dan persuasif, akan tetapi Tergugat I selalu janji – janji saja yang tidak ada realisasinya, bahkan Tergugat I pun telah membuat Surat pernyataan tertanggal 21 Maret 2023 yang ternyata apa yang telah dinyatakan tidak juga terealisasi / tidak komitmen dengan apa yang dinyatakan, hal ini menunjukkan tidak ada itikad baik Tergugat I untuk menyelesaikan dan melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat II ;

10. Bahwa oleh karena Tergugat I belum juga melakukan kewajiban pembayaran maka terhadap jaminan/ agunan Tergugat I dilakukan pendaftaran lelang melalui Tergugat III sebagaimana dan terhadap kedua jaminan/ agunan Jaminan/ agunan Tergugat I yang berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan dengan SHGB No.005 dan SHGB No.006 telah dilakukan appraisal dengan No. Laporan 00348/2.0098-00/PI/07/0128/1/VII/2023 dan No. Laporan 00349/2.0098-00/PI/07/0128/1/VII/2023 oleh Kantor jasa Pelayanan Publik atau KJPP “Wahyu, Yasir, Purnamasari dan Rekan “ Jl.Raya Lebak – Bulungan RT.005 RW.05, Desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

11. Bahwa terhadap jaminan/ agunan Tergugat I yang berupa SHGB No.005, Luas 7.490 M2 dan SHGB No.006, Luas 8.644 M2 yang dilakukan penjualan lelang dan pelaksanaan lelang yang jatuh pada hari Kamis, tanggal 25 Januari 2024, Tempat I KPKNL Semarang Gedung Keuangan Negara II Lantai 4 Jl. Imam Bonjol No.1D Semarang, dengan Nilai Limit : Rp.5.450.000.000,- (lima milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dari hasil lelang tersebut dinyatakan tidak ada penawar atau tidak laku terjual sebagaimana dalam Risalah lelang No.117/09.01/2024-01, tanggal 25 Januari 2024;

12. Bahwa atas pinjaman kredit Tergugat I telah jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2023 sampai saat inipun Tergugat I masih belum juga melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat II, dan

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sistem perhitungan pertanggal 29 April 2024 yang wajib dibayarkan Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebagai berikut :

RINCIAN PELUNASAN Per Tanggal 29 April 2024

Nama : MASYHURI
No.Pinjaman : 10011111000035038
Pokok : Rp 4.414.564.000.00
Tunggakan Bunga : Rp 198.657.000.00
Denda : Rp 4.821.625.411.50 +
TOTAL PELUNASAN : Rp 9.434.846.411.00

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara No.8/Pdt.G/2024/PN.Jpa, untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil adilnya berdasarkan KeTuhan Yang Masa Esa.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo sesuai dengan dalil-dalil PENGUGAT dalam surat gugatannya adalah permasalahan jual beli di antara PENGUGAT dan Tergugat I terhadap hak atas tanah berupa 2 bidang tanah dan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya yang merupakan benda tetap tersebut masing-masing dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 005/Desa tercatat atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah luas tanah 7.490 m², dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 006 atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah seluas 8.644 m² terletak di Desa/Kelurahan Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara selanjutnya disebut Objek Sengketa;
2. Bahwa terhadap Objek Sengketa telah dilakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh TERGUGAT III berdasarkan permohonan dari Tergugat II;
3. Bahwa dalil-dalil PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. PENGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan;
 - b. PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan Objek Sengketa dan dalam bukti kepemilikan atas Objek Sengketa tercatat atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah in casu Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 350/2019 tanggal 03 September 1999 dan Nomor 351/2019 tanggal 03 September 1999 yang dibuat oleh dihadapan Ragil Alfiah, S.H., selaku PPAT, sebagaimana tercatat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang dicantumkan dalam SHGB Nomor 05/Desa lebak dan SHGB Nomor 06/Desa lebak dimaksud;
 - c. Bahwa dasar pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa karena Tergugat I terbukti wanprestasi atas pinjaman/kredit dari Tergugat III berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 118

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



tanggal 19 September 2019 dengan adanya surat-surat peringatan, yang diterbitkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I;

d. Proses lelang Objek Sengketa telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Juklak Lelang) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 117/09.01/2024-01 tanggal 25 Januari 2024 sebagai akta otentik.

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil PENGUGAT, maka TERGUGAT III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;

I. Dalam Eksepsi (*Exceptie*)

Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil PENGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERGUGAT III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT III.

1. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*gemis aanhoedanigheid*);

- a. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;
- b. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah in casu Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05/ Desa lebak dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 06/Desa Lebak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara;
- c. Bahwa terhadap obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan dengan pemegang hak Tanggungan Peringkat I adalah Tergugat II;



d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum apapun terhadap obyek sengketa sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT III;

II. Dalam Pokok Perkara (Verweerten Principale)

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT III di atas, dengan ini TERGUGAT III menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa TERGUGAT III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT III;
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TERGUGAT III akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TERGUGAT III telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
 - a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 403/2019 tanggal 23 September 2019 dan Nomor: 404/2019 tanggal 23 September 2019 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 04668/2019 tanggal 19 November 2019 dan Nomor 04664/2019 tanggal 19 November 2019, yang berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."
- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Tergugat I sebagai Debitur terhadap Tergugat II sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



kewajiban sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 118 tanggal 19 September 2019;

- c). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." maka selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERGUGAT III sebagaimana surat Nomor : 178/CMC//SP.Lelang-RAM/XI/2023 tanggal 03 November 2023;
- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";
- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TERGUGAT III selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-8143/KNL.0901/2023 tanggal 22 Desember 2023 tentang Penetapan Jadwal lelang;
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat II melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 27 Desember 2023 sebagai

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Jateng Pos tanggal 11 Januari 2024 sebagai Pengumuman Kedua. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, Tergugat II telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 1880/2024 tanggal 17 Januari 2024 dan Nomor : 1881/2024 tanggal 17 Januari 2024;
- i). Bahwa Tergugat II telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Tergugat II sebagai Debitor sesuai surat Nomor : B.171/MM/VI/2023 tanggal 13 Juni 2023, Nomor : 205/PMB-RAM/Lelang/XII/2023 tanggal 27 Desember 2023, Nomor : 206/PMB-RAM/Lelang/XII/2023 tanggal 27 Desember 2023, Nomor 118/PMB-AM/Lelang/I/2024 tanggal 11 Januari 2024 dan Nomor 119/PMB-AM/Lelang/I/2024 tanggal 11 Januari 2024;
- J). Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
- a. permintaan Penjual;
 - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau;
 - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini;

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



- K). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TERGUGAT III tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas maka TERGUGAT III melaksanakan lelang pada tanggal 25 Januari 2024 dengan hasil Tidak Ada Yang mengajukan Penawaran (TAP);
- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III atas permohonan dari Tergugat II telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- m). Bahwa TERGUGAT III tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";
5. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas posita Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum. Bahwa dengan berdasarkan pada fakta-fakta hukum sebagaimana uraian TERGUGAT III, lelang terhadap Objek Sengketa nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



6. Gugatan PENGUGAT Tidak Memenuhi Kualifikasi Untuk Dijatuhkan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad)

- Bahwa TERGUGAT III menolak dalil posita dan petitum PENGUGAT yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat (uit voerbaar bij voorraad);
- Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan Penggugat sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu;
- Bahwa selain itu, perlu diingat kembali pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;
- Bahwa dengan demikian, permohonan PENGUGAT agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil PENGUGAT sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, dalil-dalil posita dan Petitum PENGUGAT adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERGUGAT III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa perkara, agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT III;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan;
3. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) yang dimohonkan PENGUGAT;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu tanda Penduduk (KTP) NIK : 3313110508570001, tanggal 3 Nopember 2012 atas nama Agus Suhermanto, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Bilyet Giro TN 585377, tanggal 22 Maret 2020, diberi tanda P-2;

Surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicocokkan bukti P-1 dan P-2 ternyata tidak ada aslinya atau fotocopy dari fotocopy;

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat tidak ada mengajukan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua memberi kesempatan kepada Tergugat I, untuk menyampaikan alat-alat bukti namun Tergugat I tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi dan Ahli;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua memberi kesempatan kepada Tergugat II, untuk menyampaikan alat-alat bukti sebagai berikut;

1. Foto copy Akta Pendirian PT. BPR Restu Artha Makmur Semarang No : 3 tertanggal 14 Maret 2003, dibuat, di Notaris BAMBANG SOEGianto, S.H., Semarang, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -1 ;
2. Foto copy PerjanjianKredit No.118, tertanggal 19 September 2019, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT "Dr.Soegianto.SH.MKn. Kabupaten Kudus Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -2;
3. Foto copy Perubahan Perjanjian Kredit No.152, tertanggal 30 April 2020, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT "Dr.Soegianto.SH.MKn. Kabupaten Kudus Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -3;
4. Foto copy Perubahan Perjanjian Kredit No.123/Restrukturisasi Pertama tertanggal 26 Oktober 2020, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT "Dr.Soegianto.SH.MKn. Kabupaten Kudus Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -4;
5. Foto copy Perubahan Perjanjian Kredit No.171, Restruktur Ketiga tertanggal 23 Maret 2022, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT " Dr.Soegianto.SH.MKn. Kabupaten Kudus Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -5;
6. Foto copy Jaminan/ Agunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05, Luas 7490 m2 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -6;
7. Foto copy Satu bendel : Sertifikat Hak Tanggungan No.04668/2019 , Akta Pemberian Hak Tanggungan No.403/2019, tertanggal 23 September 2019 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -7

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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

8. Foto copy Jaminan/ Agunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06, Luas 8644 m2 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -8
9. Foto copy Satu bendel : Sertifikat Hak Tanggungan No.04664/2019 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.404/2019, tertanggal 23 September 2019 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -9;
10. Foto copy SHGB No.00005 dengan Laporan Penilaian Aset No.00348/2.0098-00/PI/07/01/0128/1/VII/2023, , Tanggal 20 Juli 2023 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -10;
11. Foto copy SHGB No.00006 Laporan Penilaian Aset No.00349/2.0098-00/PI/07/01/0128/1/VII/2023, Tanggal 20 Juli 2023 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -11;
12. Foto copy Risalah lelang No.117/09.01/2024-01, tanggal 25 Januari 2024 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -12;
13. Foto copy Surat pernyataan tertanggal 21 Maret 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -13;
14. Foto copy Perhitungan perincian Pelunasan Pertanggal 29 April 2024 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -14;
15. Foto copy Surat Peringatan I No.002/RD/SP-1-RAM-ARS/V/2022, yang ditujukan kepada Masyhuri Tanggal 11 Mei 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -15;
16. Foto copy Surat Peringat ke-2 (dua) Nomor : 023/RD/SP2-RAM-ARS/V /2022, tertanggal 24 Mei 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -16;
17. Foto copy Surat Peringat ke-2 (dua) Nomor : 003/RD/SP2-RAM-ARS/V/2022, tertanggal 3 Juni 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -17;
18. Foto copy Surat Peringatan ke 3 (tiga) Nomor :001/RD/SP3-RAM-ARS/VII/2022 tertanggal 07 Juli 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -18;

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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)



19. Foto copy Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor :129/R2/SP3-RAMARS /2022, tertanggal 08 Agustus 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -19;
20. Foto copy Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor : 142/R2/SP3-RAM-ARS/IX/2022 tertanggal 08 September 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -20;
21. Foto copy Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor : 123/R2/SP3-RAM-ARS/XI/2022 tertanggal 07 Oktober 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -21;
22. Foto copy Surat Peringatan ke 3 (tiga), Nomor : 051/R2/SP3-RAM-ARS/XI/2022 tertanggal 07 November 2022, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -22;
23. Foto copy Surat Pemberitahuan Jatuh Tempo, Nomor : 024/CMC/JT-RAM-PDY/II/2023 tertanggal 13 Februari 2023, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -23;
24. Foto copy Somasi/Peringatan Hukum , Nomor : 018/CMC/SOM-RAM-PDY/IV/2023, tertanggal 14 April 2023, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -24;
25. Foto copy Surat Pemberitahuan , Nomor : 017/CMC/PMB-RAM-PDY/X/2023, tertanggal 17 Oktober 2023, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -25;
26. Foto copy Satu Bendel Surat : Surat Undangan (pendaftaran lelang) Kepada Bapak Masyhuri, Nomor : 183/PMB-RAM/Lelang/XI/2023, Tertanggal 28 Nopember 2023 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -26;
27. Foto copy Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, Kepada Bapak Masyhuri, Nomor : 205/PMB-RAM/Lelang/XII/2023, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -27;
28. Foto copy Surat Pemberitahuan pengumuman Lelang Nomor : 018/PMB-RAM/Lelang/I/2024 Tertanggal 11 Januari 2024, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -28;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



29. Foto copy Surat Pemberitahuan, Nomor : 019/CMC/PMB-RAM-PDY /X/2023 Tertanggal 27 Oktober 2023, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -29;

30. Foto copy Surat Kabar JATENG POS, Kamis, 11 Januari 2024, Hal 9, Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -30;

Surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicocokkan dengan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-15, T.II-16, T.II-17, T.II-18, T.II-19, T.II-20, T.II-21, T.II-22, T.II-23, T.II-24, T.II-25, T.II-26, T.II-27, T.II-28, T.II-29 merupakan fotocopy dari fotocopy);

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II tidak ada mengajukan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua memberi kesempatan kepada Tergugat III, untuk menyampaikan alat-alat bukti sebagai berikut;

1. Foto copy Risalah lelang Nomor 117/09.01/2024-01 tertanggal 25 Januari 2024, diberi tanda tanda T.III -1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Nomor 05 atas nama PT.Graha Sejahtera Barokah, diberi tanda T.III -2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Guna Nomor 06 atas nama PT.Graha Sejahtera Barokah, diberi tanda T.III -3;

Surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan dicocokkan dengan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-2, T.III-3 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III tidak ada mengajukan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Para Tergugat, telah mengajukan kesimpulan, pada tanggal 15 Juli 2024;

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

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas:

Dalam Eksepsi

Eksepsi Tergugat II

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak
 - Bahwa seharusnya Notaris dan PPAT yaitu “ Dr. Soegianto, S.H., M.Kn ditarik sebagai pihak karena Perjanjian Kredit tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris tersebut;
 - Bahwa seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara ditarik sebagai pihak karena dalam Perjanjian Kredit tersebut, Tergugat I telah menyerahkan jaminan/agunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5 dan No. 6 yang telah dibebani Hak Tanggungan;
2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel);
 - Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak ada hubungannya dengan Tergugat II karena Sertipikat yang diagunkan oleh Tergugat I kepada Tegugat II sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (PT. GRAHA SEJAHTERA BAROKAH) bukan atas nama Penggugat I sehingga antara Penggugat dan Tergugat II tidak saling mengenal/ tidak ada hubungan hukum;

Eksepsi Tergugat III

1. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*gemis aanhoedanigheid*);
 - Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* atas nama PT. Graha Sejahtera Barokah in casu Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05/ Desa lebak dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 06/Desa Lebak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan terhadap obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan dengan pemegang hak

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Tanggungjawab Peringkat I adalah Tergugat II sehingga Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dan Tergugat III, maka Penggugat menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya;

1. Bahwa Penggugat memiliki hak atas penentuan siapa – siapa yang dijadikan Tergugat dalam suatu Perkara, sehingga gugatan Penggugat tidak kurang pihak;
2. Gugatan telah jelas mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat dirugikan, dan bersama dengan hal tersebut kebetulan Tergugat II telah menjadi Kreditur dari Pihak Tergugat, oleh karenanya sudah benar apabila Tergugat juga mendapatkan atau menerima dampak dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang dalam hal ini telah menerima hak pelunasan hutang atas dengan jaminan Obyek Sengketa;
3. Gugatan Penggugat adalah sudah benar dan jelas antara hubungan hukumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III secara sekaligus sebagai berikut:

Tentang gugatan Penggugat kurang pihak

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MARI Reg. No : 305 / K / Sip / 1971 tertanggal 16 Juni 1971 pada pokoknya menyatakan “Hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat diketahui bahwa Penggugat telah menggugat pihak Tergugat I yaitu PT. Graha Sejahtera Barokah, yang dalam hal ini Penggugat merasa bahwa Penggugat sebagai adalah Pemilik lama dari sebidang tanah Pertanian yang berada di desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, dengan luas \pm 17.000

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2, yang telah dibeli oleh Tergugat I, kemudian dilakukan Pensertifikatan dan pemecahan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 005/Desa Lebak dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 006/Desa Lebak, oleh karena perbuatan Tergugat I tersebut sehingga Penggugat merasa dirugikan sehingga digugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan Penggugat mengetahui melalui Pengumuman Koran Jateng Pos SOLO RAYA tertanggal 11 Januari 2024 dimana ternyata Obyek Sengketa telah dijamin oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan akan dilakukan Pelelangan secara umum oleh Tergugat II melalui Tergugat III pada tanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa landasan Penggugat melakukan gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), hal ini dikarenakan Penggugat juga merupakan Kreditur yang memiliki hak tagih atau Piutang terhadap Tergugat I, sehingga apabila Obyek Sengketa dilakukan Pelelangan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat III akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat oleh karena itu Penggugat melakukan Gugatan ini;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas dan dalil posita tersebut maka diketahui bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka oleh karena hanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat maka Penggugat menganggap perlu hanya menarik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan demikian gugatan pihak Penggugat sudah jelas mengenai siapa yang dijadikan pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi mengenai kurang pihak tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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 teruat 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)



Tentang gugatan Penggugat Kabur (*Obscure Libel*)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat ternyata gugatan didasari oleh perbutan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena melakukan pembayaran Obyek Sengketa menggunakan Bilyet Giro yang tidak bisa dicairkan atau diuangkan, selanjutnya yang melakukan Pelelangan terhadap Obyek Sengketa melalui perantara Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa posita dan petitum gugatan telah selaras dan tidak kabur, namun untuk menentukan perbuatan para pihak dan hubungan hukum para pihak perlu pembuktian lebih lanjut dalam tahap pembuktian, dengan demikian eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

Tentang Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*gemis aanhoedanigheid*):

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita dan petitum gugatan maka Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Para Tergugat, padahal Penggugat merasa tanah tersebut adalah milik Penggugat, oleh karena Penggugat merasakan dirugikan atas beralihnya kepemilikan Penggugat maka menurut hemat Majelis Hakim, Penggugat mempunyai hak dan kapasitas untuk mempertahankan kepemilikannya tersebut dengan demikian eksepsi tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan eksepsi sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, maka eksepsi Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi secara mutatis mutandis dianggap merupakan sudah dipertimbangkan disini sepanjang ada relevansinya;

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik lama dari sebidang tanah Pertanian yang berada di desa Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, dengan luas \pm 17.000 m², yang telah dibeli oleh Tergugat I (PT. Graha Sejahtera Barokah);
2. Bahwa setelah tanah milik Penggugat tersebut dibeli oleh Tergugat I, kemudian dilakukan Pensertifikatan dan pemecahan atas tanah tersebut sehingga terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 005/Desa Lebak dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 006/Desa Lebak;
3. Bahwa Proses Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I secara bertahap dan dilakukan dengan menggunakan Bilyet Giro, namun di awal pembayaran, Bilyet giro yang dikeluarkan oleh Tergugat I dapat dicairkan sedangkan pada tahap akhir pembayaran Bilyet Giro yang diberikan oleh Tergugat I tidak dapat dicairkan;
4. Bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I yang sampai dengan saat ini belum melakukan pelunasan Pembayaran atas pembelian Obyek Sengketa;
5. Bahwa Obyek Sengketa dilakukan Pelelangan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat III akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
6. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat, maka Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat, maka Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I adalah sebagai Pemohon/Debitur yang mendapat Fasilitas Pinjaman Kredit dari Tergugat II yang terdiri dari 5 kali fasilitas kredit;
2. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan 2 (dua) agunan/jaminan kepada Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan 06;

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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 dengan berjalannya waktu, Tergugat I mengalami tunggakan pembayaran kepada Tergugat II, bahkan Tergugat II telah memberikan Restrukturisasi kredit kepada Tergugat I sampai 3x (tiga kali), akan tetapi sampai gugatan ini diajukan Penggugat, Tergugat I juga tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada Tergugat II dan Tergugat II telah mengirimkan beberapa kali surat Peringatan kepada Tergugat I;
4. Bahwa untuk perincian yang saat itu harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II per tanggal 29 April 2024 adalah 9.434.846.411,50
5. Bahwa Pinjaman Kredit Tergugat III telah jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2023 dan akhirnya terhadap jaminan tersebut, Tergugat mengajukan lelang melalui Tergugat III namun dari hasil lelang tersebut dinyatakan tidak ada penawar atau tidak laku terjual sebagaimana dalam Risalah lelang No.117/09.01/2024-01, tanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat, maka Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Tergugat I sebagai Debitur terhadap Tergugat II sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 118 tanggal 19 September 2019;
2. Bahwa Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERGUGAT III sebagaimana surat Nomor : 178/CMC//SP.Lelang-RAM/XI/2023 tanggal 03 November 2023;
3. Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TERGUGAT III selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-8143/KNL.0901/2023 tanggal 22 Desember 2023 tentang Penetapan Jadwal lelang;
4. Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TERGUGAT III tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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

maka TERGUGAT III melaksanakan lelang pada tanggal 25 Januari 2024 dengan hasil Tidak Ada Yang mengajukan Penawaran (TAP);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya masing-masing, baik pihak Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat namun masing-masing pihak tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun telah diberi kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil gugatan Penggugat telah dibantah/disangkal oleh Tergugat II dan Tergugat III, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR yang menyatakan *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka menurut hemat Majelis Hakim kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya dalam gugatan tersebut akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat II dan Tergugat III pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan seimbang;

Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, dalil-dalil yang tidak dibantah atau diakui oleh satu pihak atau disangkal dengan tidak mempunyai alasan yang cukup, tidak perlu dibuktikan lagi sehingga harus diakui kebenarannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA Nomor : 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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)



Menimbang, bahwa selanjutnya dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan terhadap perkara ini adalah:

1. Apakah Penggugat sebagai pemilik tanah obyek perkara?
2. Apakah pelelangan terhadap jaminan yang dilakukan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*, menurut Pasal 1365 KUHPdata adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Unsur esensiil dalam perbuatan melawan hukum meliputi : adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pihak pelaku, adanya kerugian pihak korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila :

- a.-----Ada perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
 - b.-----Yang dilanggar adalah hak yang dijamin oleh hukum atau;
 - c.-----Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh pelaku;
 - d. Melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*);
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah obyek perkara adalah milik Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 berupa Kartu tanda Penduduk (KTP) NIK : 3313110508570001, tanggal 3 Nopember 2012 atas nama Agus Suhermanto dan P-2 berupa Bilyet Giro TN 585377, tanggal 22 Maret 2020, maka menurut hemat Majelis Hakim tidak ada bukti yang menunjukkan tentang kepemilikan obyek tersebut adalah milik Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat yaitu sebidang tanah Pertanian yang berada di desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, dengan luas \pm 17.000 m² yang telah dibeli oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, ternyata tidak satupun bukti juga yang menyatakan bahwa obyek perkara tersebut adalah milik Penggugat dan hal itu telah dibantah oleh Terguga II dan Tergugat III yang menyatakan bahwa Penggugat bukanlah sebagai pemilik obyek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah meneliti bukti surat T.II-6 dan T.III-2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05 dan bukti surat T.II-8 dan T.III-3 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.06 maka tercatat bahwa Tergugat I mendapatkan tanah tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris tanggal 4 Desember 2019, namun tidak diketahui Tergugat I tersebut membeli dari siapa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan obyek perkara tersebut adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan Tergugat I yang melakukan pembayaran Bilyet Giro yang tidak bisa dicairkan atau diuangkan oleh Penggugat maka menurut hemat Majelis Hakim hal ini pun tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-2 berupa Perjanjian Kredit No.118, tertanggal 19 September 2019, yang di buat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT "Dr.Soegianto.SH.MKn. Kabupaten Kudus maka diketahui bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, dan perjanjian tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan yaitu T.II-3 berupa Perubahan Perjanjian Kredit No.152, tertanggal 30 April 2020, T.II-4 berupa Perubahan Perjanjian Kredit No.123

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 26 Oktober 2020, T.II-5 berupa Perubahan Perjanjian Kredit No.171, tertanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa sebagai jaminan kredit Tergugat I kepada Tergugat II, maka Tergugat I menyerahkan agunan kepada Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05 (bukti T.II-6 dan T.III-2) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.06 (bukti surat T.II-8 dan T.III-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan terhadap jaminan tersebut telah dibuatkan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan No.04668/2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.403/2019, tertanggal 23 September 2019 (bukti T.II-7) dan Sertifikat Hak Tanggungan No.04664/2019 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.404/2019, tertanggal 23 September 2019 Selanjutnya diberi tanda tanda T.II -9) dengan pemegang Hak Tanggungan keduanya tersebut adalah PT. Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur berkedudukan di Semarang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan kewajiban pembayaran kreditnya maka Tergugat II mengirimkan surat Peringatan kepada Tergugat I yang dilakukan beberapa kali yaitu sebagaimana bukti T.II-15 hingga T.II-22, bahkan Tergugat II juga telah melakukan surat somasi dan pemberitahuan terkait dengan tunggakan tersebut yang diberi tanda bukti T.II-23 hingga T.II-25;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I tidak juga memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II walau pun telah diberi peringatan, maka Tergugat II menempuh upaya penyelesaian kredit melalui penjualan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) dengan bantuan Tergugat III yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang;

Menimbang, bahwa adapun proses pelelangan yang dimaksud dapat dibukti dengan bukti surat T.II-26 hingga T.II-30 dan akhirnya lelang tersebut telah berdasarkan bukti T.II-12 dan T.III-9 berupa Risalah lelang No.117/09.01/2024-01, tanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* pihak Tergugat telah mengingatkan dan memberitahukan terkait kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh pihak Penggugat sebagaimana tercantum dalam bukti T-1

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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

dengan menyampaikan bukti surat T-5 berupa Surat Peringatan I Surat No. B. 75/KC-VIII/MKR/07/2022 tanggal 12 Juli 2022, bukti surat T-6 berupa Surat peringatan II Surat No. B. 82/KC-VIII/MKR/07/2022 tanggal 26 September 2022, dan bukti surat T-7 berupa Surat peringatan III Surat No. B.99/KC-VIII/MKR/09/2022 tanggal 09 November 2022 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, menurut Majelis Hakim, Tergugat II mengajukan Permohonan Lelang agunan milik Tergugat I melalui Tergugat yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, dikarenakan Tergugat I selaku pengambil kredit tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II karena telah melakukan pelanggaran atas ketentuan pemberian kredit (*even of default*) yaitu hutang pokok, pembayaran bunga dan kewajiban lainnya tidak dipenuhi sebagaimana mestinya oleh pengambil kredit (Penggugat), karenanya perbuatan Tergugat II yang mengajukan Permohonan Lelang agunan milik Tergugat I melalui Tergugat III, telah berdasar hukum karena perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melanggar ketentuan hukum dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan yang dijamin haknya oleh hukum karena terdapatnya kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I akan tetapi tidak dilaksanakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan terkait dengan petitum gugatan Penggugat berdasarkan pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-2** tentang Sah dan Berharga Sita Persamaan, maka oleh oleh karena selama proses persidangan sita persamaan dimaksud memang tidak pernah dilaksanakan atau diletakkan terhadap obyek sengketa, maka petitum ini dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-3** tentang Tergugat I yang melakukan pembayaran Obyek Sengketa menggunakan Bilyet Giro yang tidak bisa dicairkan atau diuangkan adalah Perbuatan melawan Hukum, maka oleh karena hal itu tidak dapat dibuktikan maka patut pula untuk ditolak;

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa

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)



Menimbang, bahwa **petitum ke-4** tentang Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat, oleh karena Tergugat I tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah seharusnya ditolak;

Menimbang, bahwa **petitum ke-5, petitum ke-6 dan petitum ke-7** tentang perbuatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, maka berdasarkan pertimbangan di atas tentang prosedur lelang maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa proses lelang telah sah dan berdasarkan hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-8 dan petitum ke-9** oleh karena petitum pokok telah ditolak sebagaimana diuraikan di atas, maka petitum tersebut patut pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp425.750,00 (empat ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara pada hari Selasa tanggal 23 Juli 2024 oleh kami Parlin Mangatas Bona Tua, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Muhammad Yusup Sembiring, S.H. dan Joko Ciptanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin, tanggal 29 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Agus Kuswoyo, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jepara serta dengan dihadiri oleh para pihak.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Muhammad Yusup Sembiring, S.H. Parlin Mangatas Bona Tua, S.H., M.H.

Joko Ciptanto, S.H. M.H.

.Panitera Pengganti

Agus Kuswoyo, S.H.

Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya Proses	: Rp 50.000,00
Biaya Penggandaan Berkas	: Rp 15.750,00
Biaya Panggilan Tergugat	: Rp 260.000,00
PNBP	: Rp 50.000,00

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materai	: Rp 10.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00 +
Total	Rp 425.750,00

(empat ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Jpa