



PUTUSAN

Nomor 66 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

SARJAM, bertempat tinggal di Desa Krasak, RT 03, RW 06, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk**, diwakili oleh Mochamad Darmawan dan Irawantoko, selaku Litigation Group Head dan Litigation Council Head 2 pada Bank Danamon, berkedudukan di Jakarta, cq PT Bank Danamon Indonesia, Kanwil Semarang, cq PT Bank Danamon Cabang Simpan Pinjam Mikro Pasar Mayong Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Purwanto, dan kawan-kawan, Para Karyawan Bank Danamon qq Danamon Simpan Pinjam Pasar Model Unit Pasar Welahan, berkantor di Jalan Raya Welahan Nomor 53 Welahan, Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2015;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) SEMARANG**, diwakili oleh Hadiyanto, selaku Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D, Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Pejabat dan Pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 66 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jepara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2701 atas nama Sarjam seluas 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;
2. Bahwa Penggugat adalah Nasabah/Debitur Bank Danamon, Tbk., Kantor Cabang Simpan Pinjam Mikro Pasar Mayong dan beliau tercatat sebagai nasabah/debitur yang berkarakter baik;
3. Bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT Bank Danamon, Tbk., sejak tahun 2012 dengan menggunakan fasilitas pinjaman konvensional dengan model Rekening Koran (RC) dan telah mendapatkan plafon pinjaman tertinggi Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat sudah baik, bahkan Penggugat sering membantu mencarikan nasabah yang bonafitnya terhadap Tergugat;
5. Bahwa Penggugat dalam mengajukan pinjaman tersebut telah menyerahkan agunan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat yang dibebani hak tanggungan oleh pihak Tergugat I, adapun sertifikat hak milik yang digunakan untuk jaminan tersebut adalah:
 - Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2701 atas nama Sarjam seluas 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara. Adapun batas-batas sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan Suriyah;
 - Sebelah Selatan : berbatasan saluran air, Jalan Tirta Kecono;
 - Sebelah Timur : berbatasan Rukani;
 - Sebelah Barat : berbatasan Kusen;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 66 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya mohon tanah dan bangunan ini disebut sebagai objek sengketa;

6. Bahwa kemudian selama masa kredit Penggugat sudah beberapa kali melakukan angsuran namun ada beberapa keterlambatan sehingga pihak Tergugat I pada tanggal 19 Juni 2015 melakukan penetapan hari dan tanggal lelang terhadap agunan Penggugat sesuai Nomor S.3546/WKN.09/KNL.01/2015 yang akan dijual secara lelang dilaksanakan besok pada hari Senin tanggal 29 Juni 2015 jam 10.00 WIB bertempat di ruang lelang Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D GKN II Lantai 2 Semarang;
7. Bahwa Penggugat masih berupaya mencari jalan keluar memperbaiki usahanya dan masih bertanggung jawab untuk menyelesaikan hutang namun demikian pihak Tergugat I pada tanggal 22 Juni 2015 telah mengirimkan surat kepada Penggugat yang beralamat di Desa Krasak, RT 03, RW 06, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, perihal tentang pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan;
8. Bahwa seharusnya pihak Tergugat I memenuhi ketentuan-ketentuan yang ada tentang lelang yaitu melalui ijin dari Pengadilan Negeri serta harga limit ditentukan oleh Penggugat, namun dalam hal ini Tergugat I telah mengabaikan semua itu;
9. Bahwa pihak Tergugat I telah melalui batas kewenangannya dan rencana melelang asset milik Penggugat yang dijamin di kantor Tergugat I;
10. Bahwa di samping hal tersebut ternyata Tergugat I juga telah memasang pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan yang pada pokok intinya pihak Tergugat I melalui pihak Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang telah melakukan lelang umum terhadap asset yang dijamin oleh Penggugat, dan terbukti agunan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat telah berubah menjadi atas nama Yoyok Suhendro berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1081/2015 tertanggal 29 Juni 2015;
11. Bahwa Tergugat I dengan iktikad tidak baik juga tidak pernah memberikan salinan surat perjanjian kredit kepada Penggugat sehingga Tergugat I dengan leluasa memainkan peran dalam menyelesaikan kredit ini serta menutup peluang keterbukaan bagi Penggugat untuk mengetahui isi dari pada surat perjanjian tersebut;

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 66 K/Pdt/2017



12. Bahwa tindakan Tergugat I nyata-nyata telah kontradiktif dengan surat serta jawaban atas permintaan dari Penggugat untuk menyelesaikan masalah kredit pembiayaan dengan baik, karena tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dimana tindakan-tindakan tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;
13. Bahwa Tergugat I telah menunjukkan adanya iktikad tidak baik dari Penggugat dimana tidak dilakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat atau setidaknya meminta persetujuan untuk membicarakan agar ada komunikasi yang baik, lebih-lebih dengan tidak disetujuinya oleh Penggugat dalam penjaminan hutang di kantor Tergugat I, hal ini sangat merugikan Penggugat dimana tidak dapat menjual assetnya sendiri karena sudah diserahkan kepada Tergugat I yang terjual di bawah harga pasar atau harga umum;
14. Bahwa ditinjau dari sudut teoritis persoalan yang ada adalah permasalahan kredit kata kredit berasal dari bahasa Romawi, yakni *credere* yang artinya “percaya” bila dihubungkan dengan bank maka terkandung pengertian bahwa selaku kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah atau debitur. Sedangkan apabila ditinjau dari sudut ekonomi kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, akan tetapi melainkan pengembalian dilakukan pada masa tertentu yang akan datang;
15. Bahwa Tergugat I seharusnya menyadari hal itu dan tidak melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana dimaksud dalam poin di atas (angka poin 14) karena hal itu akan merusak hubungan dengan Penggugat selaku nasabah/debitur dan pada prinsipnya Tergugat I/Bank Danamon Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Danamon Simpan Pinjam Mikro Pasar Mayong Kabupaten Jepara selaku pemberi kredit hanya akan mendapatkan keuntungan apabila ada nasabah/pemohon kredit yang melakukan pembayaran bunga dan selama ini Penggugat juga telah melakukan pembayaran bunga tiap bulannya yang apabila dihitung sangat besar sekali;
16. Bahwa apabila dilihat sebagaimana ketentuan tersebut seharusnya menurut ketentuan yang digariskan oleh Bank Indonesia Tergugat I/Bank Danamon Indonesia Tbk., Kantor Cabang Danamon Simpan Pinjam Mikro Pasar Mayong Kabupaten Jepara selaku pemberi kredit melakukan upaya penyelamat kredit yaitu melalui restrukturisasi kredit, hal ini didasarkan pada Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR., tanggal 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1998 *juncto* Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22.KEP/DIR., 29 Mei 1993 *juncto* Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 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 menstrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
 - b. Persyaratan kembali (*reconditioning*);
 - c. Penataan kembali (*restructuring*);
17. Bahwa ternyata Tergugat I belum pernah melakukan langkah-langkah sebagaimana tersebut dalam ketentuan dalam surat edaran maupun surat keputusan Bank Indonesia sebagai langkah untuk menyelesaikan persoalan Penggugat dan Tergugat I, khususnya Tergugat I selaku pemberi pinjaman;
18. Bahwa upaya Tergugat I untuk melakukan eksekusi lelang adalah merupakan langkah yang tergesa-gesa dan semestinya Tergugat I haruslah introspeksi diri ketika memberikan kredit kepada nasabah/Penggugat;
19. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan, itulah yang diartikan sebagai jaminan kredit selanjutnya menyatakan pula bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, 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 hutangnya agunan yang diserahkan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dengan demikian salah apabila Tergugat I telah melelang asset milik dari Penggugat;
20. Bahwa sedangkan menurut Pasal 1763 KUHPerdara menyebutkan bahwa: "Kewajiban pokok pinjaman adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan"; Bahwa Penggugat telah beriktikad baik dengan cara telah mengembalikan sebagian pokok hutang disertai bunga;

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 66 K/Pdt/2017



21. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan melakukan jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, memberikan kemungkinan bagi kreditur dan debitur (Penggugat dan Tergugat I) untuk melakukan penjualan di bawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi kreditur dan debitur (Penggugat dan Tergugat I);
22. Bahwa sebenarnya eksekusi terhadap jaminan ada dua (2) cara yaitu:
 1. Menurut Pasal 24 Reglement Indonesia *juncto* Pasal 258 *Rechtsreglement Buitenge Westen* dan Pasal 18, 19 Staatsblad 1908-542 yaitu apa yang dikenal dengan parate eksekusi dimana pelelangan dilakukan oleh putusan dan pengawasan Ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan *gross akta hypotheek* dan *gross akta credit verband*;
 2. Menurut Pasal 1178 KUHPerdara ayat 2, jika secara eksplisit dan jelas menyebutkan dalam akta pertanggungan penjualan hal milik dapat secara langsung oleh kantor pelelangan;
23. Bahwa namun demikian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 tahun 1984 yang mengharuskan kantor lelang negara harus mendapat ijin pengadilan negeri setempat bila hendak melelang barang jaminan;
24. Bahwa seharusnya Tergugat I melakukan langkah-langkah kebijaksanaan untuk menyelesaikan masalah dengan jalan musyawarah antara lain:
 1. Pemberian perpanjangan jangka waktu jatuh tempo kredit;
 2. Pemberian keringanan bunga angsuran;
 3. Pemberian bantuan tambahan kredit, untuk kredit dengan kolektifitas kurang lancar dengan harapan kolektibilitas akan naik menjadi lancar;
25. Bahwa perbuatan Tergugat I telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil:
 1. Kerugian materiil berupa dibatalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan kerugian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 2. Kerugian immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi pertama pada pengumuman pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan Nomor Saksi-3546/WKN.09/KNL.01/2015 tertanggal 29 Juni 2015 apabila dinilai dengan uang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
26. Bahwa sudah sepatutnya kerugian Penggugat baik secara materiil dan immateriil yang apabila dijumlah sebesar dibebankan kepada Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan memindahkan asset milik Tergugat I yaitu berupa Gedung Bank Danamon Indonesia Tbk., Kantor Cabang Danamon Simpan Pinjam Mikro Pasar Mayong Kabupaten Jepara dan memudahkan untuk dilaksanakannya putusan ini. Maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap asset milik Tergugat I;
28. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka perlu pula putusan ini dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
29. Bahwa untuk menjamin pada Tergugat I tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
30. Bahwa Penggugat telah berulang-ulang menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan kredit ini dengan cara damai, namun menemui jalan buntu terbukti Tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan lelang penjualan asset milik Penggugat. Maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jepara agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan hutang Penggugat sebesar sisa pokok pinjaman tanpa disertai bunga dan denda melalui pengunduran waktu selama lima (5) tahun;
4. Menyatakan batal terhadap lelang asset Penggugat melalui Tergugat II pada tanggal 29 Juni 2015 yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2701 seluas 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Sarjam yang terletak Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;
5. Mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian:
 - a. Kerugian materiil berupa dibatalkannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 66 K/Pdt/2017



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap asset milik Tergugat I berupa gedung bangunan PT Bank Danamon Indonesia Tbk., Kantor Cabang Danamon Simpan Pinjam Makro Pasar Mayong Kabupaten Jepara;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
8. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila pengadilan berpendapat yang lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

A. Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan/atau mengadili perkara (*kompetensi absolut*);

1. Bahwa terang dan senyatanya dasar dari diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari permohonan eksekusi Tergugat I kepada Tergugat II sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit yang diberikan sehubungan macetnya kredit Penggugat kepada Tergugat I dengan jaminan hutang sebagaimana ternyata dalam:

- Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2701 tercatat atas nama Sarjam terletak di Desa/Kelurahan Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten/Kota Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut objek sengketa, yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sebagaimana:

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) senilai Rp131.250.000,00 (seratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) Nomor 1468/2012 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 137/2012



tertanggal 10 April 2012 dibuat oleh dan di hadapan Risma Aristiana Rohmatika, Sarjana Hukum di Kabupaten Jepara;

Sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena atas objek sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka telah memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat sebagai kreditur yang beriktikad baik yang telah memberikan kredit kepada Penggugat selaku debitur, sehingga karenanya secara hukum Tergugat harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

2. Bahwa senyatanya karena persyaratan yuridis formil atas permohonan lelang Tergugat I kepada Tergugat II telah dipenuhi maka adalah sah secara hukum pelaksanaan lelang ulang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada hari Senin tanggal 29 Juni 2015 sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 1081/2015 tertanggal 29 Juni 2015 dengan pemenang lelang atas nama Yoyok Suhendro Mulyo;
3. Bahwa senyatanya tindakan Tergugat II selaku Instansi Pemerintah Republik Indonesia yang berhak dan telah ditunjuk oleh pemerintah dan serta diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan objek sengketa atas permohonan lelang dari Tergugat I yang selanjutnya dikuatkan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 1081/2015 tertanggal 29 Juni 2015 dengan pemenang lelang Yoyok Suhendro Mulyo adalah berdasarkan pada Pasal 6 *juncto* Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. Bahwa senyatanya pula harus juga dipahami dan dimengerti oleh Penggugat jika sertifikat tanah adalah berlaku sebagai alat bukti kuat dan sah yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang terhadapnya diberikan kewenangan untuk melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah sehingga keputusan yang diberikan utamanya berkaitan dengan penerbitan sertifikat tanah atas objek sengketa secara hukum adalah menjadi Keputusan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa terang dan jelas karena produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat II berupa Risalah Lelang Nomor 1081/2015 tertanggal 29 Juni 2015 maupun penerbitan sertifikat tanah atas objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai



Pejabat Tata Usaha Negara dari atas nama Penggugat menjadi ke atas nama Yoyok Suhendro Mulyo jelas dan senyatanya merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili secara *ex officio* dan atau dibuat pejabat yang berwenang dan atau ditunjuk pemerintah *in casu* Tergugat II adalah bertindak selaku dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sehingga karenanya dalam hal Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat II sehubungan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Penggugat adalah dengan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia *cg* Departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Jepara. Dengan demikian Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa/mengadili perkara *a quo* secara absolut;

B. Gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

1. Bahwa gugatan Penggugat sangatlah tidak didasarkan pada perbuatan melawan hukum Para Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, dimana Penggugat dalam gugatannya tidak mampu menjelaskan secara jelas dan terperinci perbuatan-perbuatan apa yang Para Tergugat lakukan yang dapat dikualifikasikan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya sehingga melakukan hak-hak konstitusional Penggugat;
2. Bahwa pada posita atau *fundamentum petendi* dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, dasar hukum pada gugatan Penggugat tidak jelas, tidak menjelaskan dasar fakta sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil (*feitelijke grond*);

C. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* kurang pihak, dimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara tidak ditarik dan diikutsertakan dalam perkara *a quo* selaku badan yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1468/2012 yang secara yuridis timbul akibat adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat dan saudara Yoyok Suhendro Mulyo dalam hal ini adalah selaku pemenang lelang dengan Kutipan Lelang Nomor 1081/2015 tertanggal 29 Juni 2015



dan saudari Risma Aristiana Rohmatika selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jepara yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 137/2012 tanggal 10 April 2012. Maka dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak;

D. Tentang gugatan Penggugat didasarkan pada iktikad tidak baik (*te kwader throw*);

1. Bahwa Tergugat I sangat meragukan dan atau mempertanyakan iktikad baik Penggugat dalam pengajuan gugatan *a quo* karena senyatanya Penggugat baru saat ini mengajukan gugatan dengan dasar bahwa Penggugat masih sanggup untuk melunasi hutang atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I;
2. Bahwa senyatanya ketika Tergugat I berusaha untuk melakukan pendekatan secara persuasif kepada Penggugat agar hutang Penggugat dapat dibayarkan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan namun terhadapnya tidak dihiraukan oleh Penggugat, sehingga Tergugat I secara tertulis menegur Penggugat melalui beberapa kali surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat I;
3. Bahwa dikarenakan tidak kunjung tibanya iktikad baik yang dilakukan dari Penggugat walaupun Penggugat telah beberapa kali ditegur secara patut, maka Tergugat I selanjutnya memohon kepada Tergugat II agar dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit sebagaimana yang kemudian telah dilaksanakan pada hari Senin tanggal 29 Juni 2015 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1081/2015 dengan pemenang lelang Yoyok Suhedro Mulyo;
4. Bahwa senyatanya Penggugat pada saat sebelum dilaksanakannya lelang pada hari Selasa tanggal 29 Juni 2015 tidak pernah beriktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya yang macet kepada Tergugat I, sehingga secara hukum Penggugat haruslah dianggap tunduk, membenarkan dan menghormati pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II;
5. Bahwa karenanya demikian menjadi terang dan jelas sebagaimana dalil-dalil Tergugat I tersebut di atas jika gugatan *a quo* adalah didasarkan pada iktikad tidak baik dari Penggugat;

Berdasarkan pada eksepsi yang kami sampaikan di atas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* sebelum melanjutkan



pemeriksaan perkara *a quo* untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima eksepsi, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari Tergugat I untuk selanjutnya memberikan putusan hukum dengan menerima eksepsi Tergugat I serta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

I. Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

1. Bahwa keterkaitan Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu sehubungan dengan telah dilaksanakannya tindakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2701, seluas 170 m², tercatat atas nama Sarjam (dhi. Penggugat), yang terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara (selanjutnya disebut objek sengketa perkara *a quo*);
2. Bahwa sesuai dengan data dan dokumen yang tercatat di Tergugat sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1081/2015 tanggal 29 Juni 2015, terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU HT), yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 41/SP/LELANG/2015 tanggal 1 Juni 2015, yang dalam hal-hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0000008/PK/03720/0300/0412 tanggal 10 April 2012, sertifikat hak tanggungan peringkat pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yang berkepalala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 1468/2012 tanggal 18 Juni 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 137/2012 tanggal 10 April 2012;
3. Bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap objek sengketa perkara *a quo* tersebut dimenangkan oleh sdr. Yoyok Suhendro Mulyo, dengan harga penawaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1081/2015 tanggal 29 Juni 2015;
4. Bahwa walaupun Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang dapat digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena hukum acara perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah



Tergugat II mengajukan eksepsi atas gugatan ini, di mana para pihak yang digugat tidak lengkap yang dapat berakibat gugatan tidak sempurna dan mengakibatkan putusan Majelis Hakim menjadi tidak sempurna, serta dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena kehadiran pemenang lelang atas objek sengketa perkara *a quo* dalam gugatan ini secara hukum sangat materiil, yang harus diberikan kesempatan untuk mempertahankan haknya demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain di kemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula (putusan menjadi tidak sempurna);

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1414 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatan tidak sempurna", karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Sela Nomor 72/Pdt.G/2015/PN Jpa., tanggal 3 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.249.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Jepara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 158/PDT/2016/PT SMG., tanggal 13 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 22 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 158/Pdt.G/2016/PT Smg., *juncto* Nomor 72/Pdt.G/2015/PN Jpa., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat



alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2016;
- Tergugat II pada tanggal 1 September 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 1 September 2016 dan tanggal 14 September 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat Pemohon Kasasi terhadap Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding Nomor 158/Pdt/2016/PT Smg., tanggal 13 Juni 2016 dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 72/Pdt.G/2015, tanggal 3 Februari 2016, Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum yang telah diambil dalam memberikan putusan *a quo* dan untuk itu Pemohon Kasasi mengajukan keberatan-keberatan sebagai berikut;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tertanggal 13 Juni 2016, Nomor 158/Pdt/2016/PT Smg., telah salah atau keliru dalam menerapkan hukumnya, karena hanya mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Negeri Jepara untuk memutuskan dalam tingkat banding;
3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan bahwa Penggugat dan Tergugat I berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jepara (Penggugat beralamat di Desa Krasak, RT 03/RW 06, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara dan sedangkan Tergugat I beralamat di Pasar Mayong, Jepara);
4. Bahwa di samping itu antara Penggugat dan Tergugat I bukannya masalah Surat Keputusan (SK) sebagai pegawai pemerintah bilamana ada pemecatan harus melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan hubungan Penggugat dan Tergugat I mengenai perjanjian kredit bukan suatu lembaga pemerintahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ternyata dalam perkara ini salah satunya Tergugat bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jepara, maka Penggugat tidak salah bilamana mengajukan gugatan lewat Pengadilan Negeri Jepara;
6. Bahwa dalam Pasal 47 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan kepentingannya dapat mengajukan gugatan tertulis pada Pengadilan Negeri setempat yang berwenang yang berisi agar putusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dapat dibarakan, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 72/Pdt.G/2015/PN Jpa., tanggal 3 Februari 2016 halaman 37 baris 12 sampai dengan baris ke 30 dengan demikian Pengadilan Negeri Jepara berwenang memeriksa dan mengadili sengketa Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah tuntutan pembatalan terhadap lelang asset milik Penggugat melalui Tergugat II tanggal 29 Juni 2015 Sertifikat Hak Milik Nomor 2701, bukan tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 2701, sehingga Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka eksepsi Tergugat I tentang kompetensi absolut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SARJAM dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 158/PDT/2016/PT SMG., tanggal 13 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 72/Pdt.G/2015/PN Jpa., tanggal 3 Februari 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Termohon Kasasi/Tergugat I yang dikabulkan oleh *Judex Facti* ternyata dibatalkan pada tingkat kasasi maka

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 66 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi/Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SARJAM**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 158/PDT/2016/PT SMG., tanggal 13 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 72/Pdt.G/2015/PN Jpa., tanggal 3 Februari 2016;

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;
- Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 10 April 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 66 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001