



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

Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. Ir. Sri Mulyono Tatag Anggoro**, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Serasi B-30 Graha Estetika Rt 001 Rw 008 Kelurahan Pedalangan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Propinsi Jawa tengah;
- 2. Ny. Rita Dwi Ana**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jl. Serasi B-30 Graha Estetika Rt 001 Rw 008 Kelurahan Pedalangan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Propinsi Jawa tengah, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Nurwanto, SH dan Adhi Yulianto, SH., Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JA35 & Partners Beralamat di Villa Mutiara Serpong Blok G2/22 Serpong Utara Kota Tangerang Selatan-Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Pelawan;

Lawan :

- 1. Koperasi Rejo Agung Sukses**, Beralamat di Jl. Dr.Wahidin No. 213J Jomblang Kecamatan Candisari Kota Semarang Jawa tengah 5026 Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Sutiyono, SH Advokat pada Kantor ADVOKAT H. SUTIYONO, S.H. & PARTNERS Beralamat di Jl. Blimbing Raya No. 13 , Srandol Wetan Banyumanik Semarang berdasarkan surat kuasa tanggal 21 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Terlawan ;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang** Beralamat di Gedung Keuangan Negara Semarang II lantai 4 Jl. Imam Bonjol 1 D Semarang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Terlawan;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang, tanggal 15 Maret 2021 Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG, serta berkas perkara Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Setelah membaca :

Surat gugatan perlawanan tanggal 26 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Januari 2020 dalam register Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sepanjang sepengetahuan PELAWAN yaitu pada awal tahun 2019 marketing TERLAWAN menghubungi via telepon PELAWAN dengan menawarkan kredit kepada PELAWAN dengan berbagai kemudahan;
2. Bahwa atas tawaran TERLAWAN tersebut, pada awalnya PELAWAN tidak tertarik untuk mengambil tawaran kredit tersebut, dikarenakan ada kemudahan dan akan dibantu segala sesuatu yang berkenaan dengan penerimaan dan pencairannya, setelah PELAWAN berpikir bahwa proses kredit tersebut diberi kemudahan, maka selanjutnya PELAWAN tertarik dan akhirnya pada bulan Pebruari 2019 PELAWAN mendatangi kator TERLAWAN untuk mengajukan kredit;
3. Bahwa, adapun pada saat PELAWAN mengajukan kredit dengan segala syarat yang sudah dipenuhi, maka TERLAWAN segera memproses pengajuan kredit PELAWAN tersebut, yang sepanjang pengetahun PELAWAN proses kredit tersebut ternyata cepat proses pencairannya sebagaimana permohonan PELAWAN, hanya membutuhkan waktu kurang dari 2 (dua) minggu, adapun jaminan-jaminan atas kredit tesebut yaitu berupa :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 M², atas nama : HARTINI, yang terletak di Jl. Harmoni B – 31, Pedalangan Banyumanik Semarang;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2562, luas : 179 M², atas nama SM TATAG ANGGORO, yang terletak di Jl. Serasi B – 30, Pedalangan Banyumanik Semarang;
4. Bahwa, perlu disampaikan dalam proses kredit tersebut PELAWAN telah menandatangani beberapa dokumen, akan tetapi sampai dengan gugatan PERLAWANAN ini diajukan TERLAWAN tidak pernah memberikan salinan dan/atau turunan dokumen-dokumen yang telah di tanda tangani oleh PELAWAN tersebut, termasuk TERLAWAN juga tidak pernah memberikan penjelasan tentang berapa besarnya bunga yang menjadi kewajiban PELAWAN

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bagaimana tata cara pembayaran serta jatuh tempo pelunasan atas kredit tersebut;

5. Bahwa, selanjutnya perlu PELAWAN sampaikan bahwa atas salinan dokumen serta besarnya bunga atas kredit tersebut telah berulang-ulang PELAWAN minta kepada TERLAWAN, namun faktanya sampai dengan tanggal PERLAWANAN ini diajukan PELAWAN tidak pernah mendapatkan besaaran bunga atas hal-hal yang telah PELAWAN minta tersebut;
6. Bahwa atas hal tersebut, maka PELAWAN mulai sadar bahwa apa yang dahulu pernah disampaikan marketing TERLAWAN ternyata tidak benar dan adanya dugaan bahwa TERLAWAN berkeinginan untuk memiliki tanah dan bangunan milik PELAWAN yang dijaminan tersebut dengan berbagai cara, terbukti PELAWAN tidak pernah mendapatkan salinan atau turunan dokumen-dokumen kredit yang telah ditanda tangani oleh PELAWAN serta tidak pernah diinformasikan kepada PELAWAN mengenai besarnya bunga yang menjadi beban atas kredit tersebut;
7. Bahwa atas hal tersebut diatas, maka TERLAWAN telah terbukti melakukan tindakan yang sangat merugikan PELAWAN yaitu antara lain tidak memberikan salinan atau turunan dokumen kredit yang telah ditandatangani oleh PELAWAN, dan memberikan informasi berapa besarnya bunga yang menjadi beban PELAWAN atas kredit tersebut. Dimana sepanjang pengetahuan PELAWAN salinan atau turunan dokumen serta besarnya bunga tersebut wajib disampaikan oleh TERLAWAN kepada PELAWAN selaku nasabah dari TERLAWAN:
Salinan atau turunan dokumen kredit serta informasi besarnya bunga atas kredit tersebut sangat penting untuk PELAWAN sebagai acuan mengenai berapa yang menjadi kewajiban pembayaran untuk setiap bulannya serta kapan jatuh tempo atas kredit tersebut;
8. Bahwa, terlebih lagi betapa kagetnya PELAWAN dengan adanya kabar apabila TERLAWAN akan segera melakukan penjualan dimuka umum (lelang) atas jaminan tersebut diatas dengan perantara TURUT TERLAWAN, yang rencana penjualan umum tersebut akan dilakukan ada hari Kamis, 27 Desember 2019;
9. Bahwa apabila rencana penjualan dimuka umum (lelang) yang akan dilakukan oleh TERLAWAN dengan perantara TURUT TERLAWAN terlaksana, maka berakibat dapat mendatangkan kerugian bagi PELAWAN yaitu hilangnya hak PELAWAN atas tanah dan bangunan sebagaimana : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 M², atas nama : HARTINI, yang terletak di Jl. Harmoni B – 31, Pedalangan Banyumanik Semarang dan Sertipikat Hak Guna

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 2562, luas : 179 M², atas nama SM TATAG ANGGORO, yang terletak di Jl. Serasi B – 30, Pedalangan Banyumanik Semarang, yang saat inisepengetahuan PELAWAN jika dinilai dengan uang berdasarkan harga pasaran saat ini adalah 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

10. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari diri PELAWAN dikemudian hari, maka PELAWAN mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisi yaitu agar Pengadilan Negeri Semarang : *“Memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (TURUT TERLAWAN) untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun berupa pelaksanaan Lelang (penjualan dimuka umum) atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 M², atas nama : HARTINI, yang terletak di Jl. Harmoni B – 31, Pedalangan Banyumanik Semarang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2562, luas : 179 M², atas nama SM TATAG ANGGORO, yang terletak di Jl. Serasi B – 30, Pedalangan Banyumanik Semarang sampai PERLAWANAN ini dan memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijde)”*.
11. Bahwa oleh karena PERLAWANAN ini didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup kuat serta tidak dapat terbantahkan lagi, maka PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar, PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN melakukan upaya hukum Banding atau Kasasi.

Berdasarkan pada uraian fakta-fakta dan argumentasi hukum sebagaimana tersebut diatas, maka PELAWAN mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan memutus PERLAWANAN dari PELAWAN sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

Memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (TURUT TERLAWAN) untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun berupa pelaksanaan Lelang (penjualan dimuka umum) atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 M², atas nama : HARTINI, yang terletak di Jl. Harmoni B – 31, Pedalangan Banyumanik Semarang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2562, luas : 179 M², atas nama SM TATAG ANGGORO, yang terletak di Jl. Serasi B – 30, Pedalangan Banyumanik Semarang sampai PERLAWANAN ini dan memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijde) ;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan PELAWANAN dari PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang baik dan benar.
3. Memerintahkan kepada TERLAWAN untuk mencabut dan/atau menarik kembali permohonan penjualan dimuka umum (lelang) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (TURUT TERLAWAN) atas jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 M², atas nama : HARTINI, yang terletak di Jl. Harmoni B-31, Pedalangan Banyumanik Semarang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2562, luas : 179 M², atas nama SM TATAG ANGGORO, yang terletak di Jl. Serasi B-30, Pedalangan Banyumanik Semarang ;
4. Memerintahkan kepada TERLAWAN untuk memberikan salinan atau turutan dokumen-dokumen yang telah ditandatangani oleh PELAWAN terkait permohonan kredit ;
5. Memerintahkan kepada TERLAWAN untuk menjadwalkan ulang serta menghitung ulang bunga atas kredit tersebut ;
6. Menyatakan bahwa putusan dalam PERLAWANAN ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN melakukan upaya Banding dan Kasasi
7. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk tunduk dan taat serta mematuhi putusan PELAWANAN ini.
8. Menghukum TERLAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

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

Surat jawaban terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut, Terbanding semula Terlawan telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tidak benar bahwa Terlawan yang terlebih dahulu menawarkan Kredit kepada Pelawan, tetapi justru Pelawan yang datang ke Kantor Koperasi untuk mengajukan Kredit;
2. Tidak benar kalau Pelawan pada awalnya tidak tertarik untuk mengambil pinjaman, tetapi yang benar justru Pelawan yang datang ke Kantor Terlawan



mencari pinjaman kredit untuk kepentingan menutup pinjaman kredit Pelawan di tempat lain;

3. Bahwa secara umum proses pencairan kredit dari Terlawan relatif cepat, tergantung kebutuhan dan kelengkapan syarat- syarat kredit. Apabila sudah memenuhi persyaratan dan pengajuan pinjaman kredit tersebut dinilai perlu dan layak untuk dibantu, maka pinjaman kredit tersebut segera dicairkan/dikabulkan sesuai dengan barang yang dijaminkan, yang dalam pinjaman kredit ini ada 2 jaminan, yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 m2, atas nama : HARTINI, yang terletak di Jl. Harmoni B- 31, Pedalangan Banyumanik, Semarang.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2562, luas : 179 m2, atas nama SM TATAG ANGGORO INSINYUR, yang terletak di Jl. Serasi B- 30, Pedalangan, Banyumanik Semarang;
4. Bahwa penanda tangan Pejanjian kredit, penjelasan tentang besaran bunga, tata cara pembayaran serta waktu jatuh tempo pelunasan atas kredit tersebut dilakukan dihadapan Notaris, yang dihadiri dan ditanda tangani oleh Pelawan sendiri beserta Istri dan Orang tuanya. Selanjutnya kaitannya dengan telah dilakukannya realisasi pencairan pinjaman kredit tersebut, Terlawan selalu melakukan komunikasi penagihan dan menyampaikan informasi/ pemberitahuan bunga yang harus dibayar oleh Pelawan dan informasi lain terkait pinjaman kredit tersebut, baik informasi secara lisan maupun tertulis;
5. Tidak benar bahwa Pelawan berulang-ulang minta dokumen serta besaran bunga kredit kepada Terlawan, yang benar justru setelah pinjaman kredit di kabulkan/dicairkan Pelawan tidak pernah bisa ditemui sampai saat ini. Bahkan setelah diberikan Surat Peringatan 1,2 dan 3 pun, Pelawan tidak pernah menanggapi ataupun ber itikad baik untuk datang ke Kantor Terlawan;
6. Tidak benar apa yang disampaikan Pelawan yang menyatakan bahwa Pelawan mulai sadar tentang apa yang disampaikan Marketing Terlawan ternyata tidak benar yang juga diduga Terlawan ingin memiliki tanah dan bangunan Pelawan yang di jaminkan. Karena telah dilaksanakan lelang pada tanggal 27 Desember 2019 tetapi tidak terbeli oleh siapapun;
7. Bahwa Terlawan tidak pernah merugikan Pelawan. Segala sesuatu yang terkait dengan ketentuan pinjaman kredit dari Pelawan sudah dijelaskan dengan tuntas oleh Terlawan, justru Pelawan yang setelah kreditnya direalisasi Pelawan tidak pernah ke Kantor Terlawan untuk komunikasi/koordinasi maupun menanyakan atau mengambil surat yang diperlukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang sudah disepakati dan ternyata setelah dievaluasi dan kredit Pelawan termasuk kategori kredit macet yang sebelumnya sudah dilakukan tindakan peringatan sesuai prosedur penyelesaian kredit macet, maka Pelawan diberitahu oleh Terlawan bahwa akan dilakukan Lelang atas barang jaminan Pelawan, namun demikian Pelawan tetap tidak pernah hadir di kantor Terlawan, hingga saat pelaksanaan lelang dengan hasil tidak ada Pembeli.

Adapun upaya Terlawan memberitahu Pelawan sebelum pelaksanaan lelang adalah :

- a. Pemberian surat Somasi No. 012/Ex-Srt/SOMASI/IX/2019 Tertanggal September 2019.
 - b. Surat pemberitahuan lelang No. 023/KRAS/SPL/XI/2019 Tertanggal 28 Nopember 2019.
 - c. Surat pemberitahuan lelang No. 024/KRAS/SPL/XII tertanggal 13 Desember 2019.
9. Bahwa untuk menyelesaikan kredit macet Pelawan agar tidak semakin merugikan Terlawan maka Terlawan tetap mengajukan lelang kepada KPKNL dengan menggunakan jasa Appraisal Independen dalam menentukan limit lelang;
10. Bahwa lelang telah dilaksanakan oleh KPKNL selaku Lembaga yang berwenang atas permohonan Terlawan terhadap lelang barang jaminan Pelawan namun tidak ada Pembeli, hingga sampai saat ini barang jamin tsb tidak berpindah tangan atau berpindah hak;
11. Bahwa sejak pinjaman kredit Pelawan dicairkan oleh Terlawan, Pelawan tidak pernah bisa di temui. Kemudian untuk mengatasi kredit macet dari Pelawan maka setelah melalui tahapan yang sesuai dengan prosedur dan persyaratannya akhirnya Terlawan mengajukan Permohonan lelang kepada KPKNL selaku Lembaga yang mempunyai kewenangan untuk melakukan lelang. Sampai pada waktu pelaksanaan lelang pun Pelawan tidak ada itikad baik untuk datang ke kantor terlawan atau hadir pada saat pelaksanaan lelang, Sehingga tidak patut jika Pelawan menyatakan sebagai pelawan yang baik dan benar. Pada akhirnya lelang pun dilakukan sesuai mekanisme dan prosedur yang ada, namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada pihak yang membeli;

Berdasarkan uraian jawaban Terlawan atas Perlawanan Pelawan tersebut, maka Terlawan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengadili dan memutus Perlawanan dari Pelawan sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

Menolak permohonan Pelawan dan Mengesahkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL berdasarkan kewenangannya sesuai permintaan yang diajukan Terlawan sesuai prosedur dan mekanisme yang ada atas barang jaminan Pelawan yang terdiri :

- a. Tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 M2, atas nama : HARTINI, yang terletak di Jl. Harmoni B-31, Pedalangan Banyumanik Semarang dan
- b. Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 2562, luas: 179 M2, atas nama : SM TATAG ANGGORO INSINYUR, yang terletak di Jl, Serasi B-30, Pedalangan Banyumanik Semarang.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak semua Perlawanan dari Pelawan;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang ber-itikad tidak baik.
3. Mengesahkan dan menetapkan bahwa Lelang atas barang jaminan Pelawan yang dilakukan oleh KPKNL pada hari Jumat tanggal 27 Desember 2019 berupa Tanah dan bangunan sebagaimana dalam;
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2563, luas : 364 M2, atasnama : HARTINI yang terletak di Jl. Harmoni B-31, Pedalangan Banyumanik Semarang
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2562, luas : 179 M2, atas nama SM TATAG ANGGORO, yang terletak di Jl.Serasi B-30, Pedalangan banyumanik SemarangADALAH SAH MENURUT HUKUM.
4. Menolak permohonan penjadwalan ulang atas kredit tersebut, karena pada saat proses mediasi sudah di berikan kesempatan untuk perdamaian namun sampai dengan proses mediasi berakhir pihak pelawan tidak mengajukan konsep perdamaian.
5. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat jawaban terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut, Turut Terbanding semula Turut Terlawan telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa TURUT TERLAWAN menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan Para Pelawan tidak jelas atau kabur karena tidak bisa menunjukkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh TURUT TERLAWAN sehingga lelang tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa Pelawan sama sekali tidak dapat menunjukkan prosedur lelang yang telah dilanggar oleh TURUT TERLAWAN.

Eksepsi Pelawan Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).

Bahwa perlu TURUT TERLAWAN tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN, adalah berdasar permohonan lelang dari Terlawan, karena Pelawan wanprestasi. Bahwa Pelawan seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Terlawan), namun Pelawan tidak melaksanakan kewajiban, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Pelawan terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

- a. *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- b. *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan*
- c. *Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya*
- d. *Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

Berdasar hal tersebut, Pelawan tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)(Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

Bahwa TURUT TERLAWAN menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Bahwa yang menjadi dasar pokok Gugatan Pelawan didalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang oleh TURUT TERLAWAN terhadap barang yang dijadikan jaminan utang oleh Pelawan atas permohonan dari Koperasi Rejo Agung Sukses (*in casu* Terlawan) karena Pelawan wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (*in casu* Terlawan), yang dibuktikan dengan Surat Peringatan/Somasi. Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan dapat dilakukan penjualan melalui lelang. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”
2. Terhadap permohonan Pelawan agar Majelis Hakim untuk memutus dan memerintahkan TURUT TERLAWAN untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun berupa pelaksanaan Lelang dapat TURUT TERLAWAN tanggap bahwa sebagaimana Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dan sesuai Pasal 12 PMK Nomor 93/2010 dengan tegas menyatakan “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”. Dengan demikian jelas atas permohonan Pelawan agar Majelis Hakim memerintahkan TURUT TERLAWAN untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun berupa pelaksanaan Lelang tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERLAWAN dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya. Bahwa TURUT TERLAWAN tidak akan menjawab dalil-dalil yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERLAWAN.

3. Bahwa perlu TURUT TERLAWAN tegaskan, atas pelelangan objek perkara *a quo* adalah lelang eksekusi hak tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 93/2010) dan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Bahwa Pelawan dalam surat gugatannya mengakui telah mempunyai hubungan hukum dengan Koperasi Rejo Agung Sukses (*in casu* Terlawan) melalui perjanjian pemberian fasilitas kredit antara Pelawan dengan Terlawan dan Pelawan telah menjaminkan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit tersebut dan atas jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I atas nama Terlawan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 05870/2019 tanggal 22 Mei 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 154/2019 tanggal 29 April 2019 yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim.
5. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa dapat TURUT TERLAWAN sampaikan kronologinya sebagai berikut:
 - a. Koperasi Rejo Agung Sukses (*in casu* Terlawan) telah mengajukan permohonan lelang kepada TURUT TERLAWAN melalui Surat Permohonan Lelang 017/KRAS/SK/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 terhadap
 - 1) Satu bidang tanah dan bangunan dengan SHGB No. 2562 seluas 179 m² atas nama SM Tatag Anggoro Insinyur yang terletak di Jalan Serasi B-30 Pedalangan Banyumanik, Semarang dan
 - 2) Satu bidang tanah dan bangunan dengan SHGB No. 2563 seluas 364m² atas nama Hartini yang terletak di Jalan Harmoni B-31, Pedalangan, Banyumanik, Semarang.
6. Oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TURUT TERLAWAN menerbitkan surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S-5759/WKN.09 /KNL.01/2019 tanggal 25 November 2019 perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang.
7. Dengan telah ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Terlawan kemudian mengumumkan rencana pelelangan melalui selebaran pada 28 November 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harian "Tribun Jateng" yang terbit pada tanggal 13 Desember 2019 sebagai pengumuman lelang kedua.

8. Setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 27 Desember 2019 sesuai dengan Risalah Lelang No. 2028/37/2019 tanggal 27 Desember 2019.
9. Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Pelawan sangat tidak berdasarkan hukum. Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TURUT TERLAWAN mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Terlawan.
- Menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau...

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Oktober 2020 Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. yang amarnya sebagai

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.760.000,-
(empat juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Pembandng semula Para Pelawan dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020 tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 13 Oktober 2020 Nomor 29/Pdt.G/2020/ PN Smg.. dan kepada Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 12 Oktober 2020;

Akte permohonan banding Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. Jo Nomor : 84/Pdt.U/2020/PN Smg.. Tanggal 20 Oktober 2020 yang dibuat oleh R. Joko Purnomo, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa Kuasa hukum Para Pembanding semula Para Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Terlawan dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 10 Desember 2020 Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. Jo Nomor : 84/Pdt.U/2020/PN Smg;

Memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan, tanggal 10 Desember 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 Desember 2020 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Terlawan dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan, pada tanggal 16 Desember 2020 Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. Jo Nomor : 84/Pdt.U/2020/PN Smg;

Kontra Memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Terlawan, tanggal 28 Desember 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang tanggal 6 Januari 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan, pada tanggal 15 Februari 2021 Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. Jo Nomor : 84/Pdt.U / 2020/PN Smg;

Surat mempelajari berkas perkara (*Inzage*) dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang, bahwa pada tanggal 28 Januari 2021, telah memberitahukan kepada Terbanding semula Terlawan dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan dan dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa pada tanggal 15 Februari 2021, telah memberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah di terimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

PERTIMBANGAN HUKUM OLEH MAJELIS HAKIM

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan keberatan dalam memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Surat Kuasa Terbanding semula Terlawan tidak sah dan cacat hukum karena M. Romdoni tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili atau bertindak atas nama Koperasi Rejo Agung Sukses, hanya Pengurus yang berwenang dan berhak untuk mewakili Koperasi Rejo Agung Sukses, karena itu sudah sepatutnya Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dibatalkan;
- Bahwa Terbanding semula Terlawan tidak pernah memberikan salinan dokumen-dokumen kredit Pembanding semula Pelawan karena hal tersebut merupakan hak Pelawan, semula Pelawan selaku debitur, oleh karena itu Pembanding semula Pelawan hanya dapat mengajukan 2 (dua) alat bukti saja;
- Fakta bahwa Koperasi Rejo Agung Sukses mengenakan bunga kredit yang mencekik dan membunuh yaitu 2,5% per bulan, karena koperasi simpan pinjam paling tinggi adalah 20% per Tahun; maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020 Telah salah maka harus dibatalkan dan mengabulkan permohonan Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Pelawan untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Terlawan menolak apa yang dikemukakan oleh Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya;
- Memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menolak memori banding dari Pembanding semula Pelawan, dan menjatuhkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020 untuk dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa keberatan Para Pembanding semula Para Pelawan yang termuat dalam memori bandingnya, ternyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama semuanya telah/sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, untuk itu memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Semarang setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini yaitu gugatan, jawaban, berita acara persidangan, bukti-bukti surat dan para saksi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020 dan memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Pelawan dan kontra memori banding dari Kuasa hukum Terbanding semula Terlawan, setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerima pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang yang telah menyatakan menolak gugatan perlawanan Pelawan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Semarang telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam putusan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober

2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding, Para Pembanding semula Para Pelawan berada pada pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR Para Pembanding semula Para Pelawan sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan

Mengingat, Pasal 1238, 1243, 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal-pasal dalam Herzien Inlandsch Regelement jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Smg. tanggal 7 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut

Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Kamis tanggal 8 April 2021 oleh kami Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Edy Subroto, S.H.,M.H. dan Hj. Junilawati Harahap, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 15 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, tersebut dan Hadi Pitono, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Edy Subroto, S.H. M.H.

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H. M.H.,

Ttd

Hj. Junilawati Harahap, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 114/Pdt/2021/PT SMG



Ttd

Hadipitono ,S.H.

Perincian Biaya :

1. Materai	Rp10.000,00.
2. Redaksi	Rp10.000,00.
3. Pemberkasan	<u>Rp130.000,00.</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)