



**PUTUSAN**

**Nomor 75/PDT/2020/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Imam Suyogo**, bertempat tinggal di Desa Getas Pejaten, Rt. 06/ Rw.03, Kec. Jati, Kab. Kudus, selanjutnya disebut **Pembanding I semula Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi**;

**Sri Sukarti**, bertempat tinggal di Desa Getas Pejaten, Rt. 06/ Rw.03, Kec. Jati, Kab. Kudus, selanjutnya disebut **Pembanding II semula Penggugat II Konvensi /Tergugat II Rekonvensi**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suyono, S.H., Advokat yang berkantor di Desa Kebowan, Rt. 06 / Rw. 01, Kecamatan Winong, Kabupaten Pati, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 10 Januari 2020, No. 06.SK/2020 /PN.Kds, selanjutnya disebut **Para Pembanding/ semula Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

**Koperasi Simpan Pinjam Graha Mandiri Cabang Kudus**, tempat kedudukan Jalan Getas Pejaten No. 10 Getas, Kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah, yang diwakili oleh Eva Rosalina Pimpinan Cabang KSP Koperasi Graha Mandiri Kudus disebut **Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Supriyadi, S.H.,M.H., Achmad Cahya Setiawan dan Rizka Akbar Pranoto ,SH.. semuanya bekerja sebagai

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG



Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat AGUS SUCIPTO & ASSOCIATES beralamat di Jl. Depok Dalam I No. 58 Kelurahan Pedurungan Tengah Kecamatan Pedurungan Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 22 Januari 2020, No. 220.SK/2020/PN.Kds,i

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL**, tempat kedudukannya Jl.Imam Bonjol, Nomor. 1 D Semarang, selanjutnya disebut **Turut Terbanding/semula Turut Tergugat**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara tanggal 10 Februari 2020 Nomor 75/PDT/2020/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 75/PDT/2020/PT SMG tanggal 11 Februari 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Setelah membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 14 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 16 Mei 2019 dalam Register Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2018, PENGUGAT I (satu) dan PENGUGAT II (dua) mendapatkan fasilitas pinjaman dari TERGUGAT
2. Bahwa fasilitas pinjaman sebesar Rp.250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) dengan jangka waktu 4 ( empat ) tahun dengan angsuran per bulan sebesar Rp. 8.750.000,- ( delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
3. Bahwa untuk menjamin fasilitas pinjaman kepada TERGUGAT I, maka PENGUGAT I dan PENGUGAT II menyerahkan jaminan berupa Tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, SHM No. 2331, Atas Nama SRI SUKARTI ( PENGUGAT II) Luas Kurang lebih 172 m2 Terletak di Desa Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa untuk angsuran ke satu ( bulan Juni) dan ke dua ( bulan Juli) berjalan dengan lancar.
5. Bahwa untuk angsuran ke tiga( bulan Agustus) karena menunggu tagihan dari proyek maka dengan kesepakatan Karyawan TERGUGAT angsuran akan di bayar dobel sekaligus dua angsuran oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II.
6. Bahwa Pada Tanggal 21 September 2018 PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II titip angsuran kepada Karyawan TERGUGAT I yang bernama DIMAS sebesar Rp. 4.000.000,- ( empat juta rupiah) dan kekurangannya akan di bayar satu minggu kemudian .
7. Bahwa sebelum satu minggu sesuai dengan kesepakatan antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan Karyawan TERGUGAT yang bernama Dimas, tepatnya Hari Jum'at bulan September 2018, Ada 5 (lima) Karyawan TERGUGAT mendatangi rumah PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan nada memaksa menagih kekurangan angsuran, apabila tidak bisa menyelesaikan saat itu disarankan untuk di tex over ke Koperasi atau Bank lain.
8. Bahwa mendengar keributan di ruang tamu antara PENGGUGAT II dengan tiga Karyawan TERGUGAT maka PENGGUGAT I keluar ikut menemui dan memastikan bahwa kekurangannya akan diselesaikan hari Jum'at sesuai yang telah disepakati.
9. Bahwa ketiga Karyawan TERGUGAT tersebut tidak percaya dan tetap bersikeras untuk diselesaikan pada saat itu sehingga terjadi keributan antar PENGGUGAT I dengan Karyawan TERGUGAT yang akhirnya berujung PENGGUGAT I dilaporkan oleh Karyawan TERGUGAT ke POLSEK Jati turut POLRES Kudus.
10. Bahwa sesuai janji dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II maka pada hari Jumat bulan September 2018 dengan di fasilitasi oleh POLSEK Jati PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II memenuhi janjinya untuk membayar kekurangan angsuran bulan Agustus dan bulan September, namun TERGUGAT tidak mau menerima pembayaran angsuran namun minta untuk dilunasi semua hutang yang telah diterima oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah melanggar Akta Perjanjian yang telah di buat dan di tandatangani antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT .

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/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)



11. Bahwa sampai Gugatan ini di ajukan PENGUGAT I dan PENGUGAT II belum pernah sekalipun mendapat Surat Peringatan Resmi dari TERGUGAT terkait penyelesaian hutang, namun tiba-tiba pada Tanggal 15 April 2019 mendapatkan Surat Pemberitahuan Lelang dengan No. 001/LLG/GM-PST/IV/2019 yang isinya Pada hari Selasa Tanggal 14 Mei 2019 akan dilaksanakan Lelang dengan Jaminan Sertifikat atas nama PENGUGAT II. Kemudian disusul surat pemberitahuan ke dua No. 002/LLG/GM-PST/IV/2019 dengan isi yang sama.

12. Bahwa selain itu juga sampai Gugatan ini di ajukan, PENGUGAT I dan PENGUGAT II belum pernah mendapatkan surat pemberitahuan lelang dari KPKNL ( TURUT TERGUGAT).

13. Bahwa harga Rp. 312.000.000,- (tiga ratus dua belas juta rupiah) yang ditentukan oleh Aprisial dari TERGUGAT yang diajukan kepada TURUT TERGUGAT sebagai dasar Limit dasar lelang adalah sangat-sangat merugikan PENGUGAT I dan PENGUGAT II .

14. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT pada poin 10 (sepuluh) dan poin 11 (sebelas) dan poin 13 (tiga belas) serta perbuatan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT pada poin 12 ( dua belas ) adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

15. Bahwa akibat dari tindakan Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGUGAT menderita kerugian dengan rincian sebagai berikut :

- Harga Jaminan berupa Rumah tanah yang sedianya laku Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan adanya berita lelang penawaran tidak jadi semua;
- Honor Pengacara di Pengadilan Negeri Pati sampai putusan Mahkamah Agung RI sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah);
- Biaya Akomodasi dan Transportasi Penggugat selama mengurus perkara ini Rp. 20.000.000 (duapuluh juta rupiah)
- Biaya tidak terduga selama pengurusan perkara berlangsung Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah);

JUMLAH TOTAL : 750.000.000 + 30.000.000 + 20.000.000 + 20.000.000 = 820.000.000,- ( delapan ratus dua puluh juta rupiah);

16. Bahwa terhadap nilai kerugian yang di derita oleh PENGUGAT tersebut sepatutnya dibebankan kepada TERGUGAT .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa TURUT TERGUGAT karena telah mengeluarkan penetapan jadwal lelang Eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan hutang dengan nilai yang sangat rendah maka harus tunduk dan patuh terhadap isi putusan .

18. Bahwa apabila TERGUGAT dalam menjalankan putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya untuk dihukum dengan membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari dalam setiap keterlambatan.

19. Bahwa berdasar ketentuan pasal 180 HIR, bersama ini Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk melaksanakan terlebih dahulu putusan dalam perkara ini walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya ( uit voobaar bij voraad) .

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta tersebut di atas, mohon kiranya Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kudus c.q. Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk berkenan menerima , memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena :
  - PENGUGAT beretiket baik untuk membayar angsuran kepada TERGUGAT , namun tidak diperbolehkan yang mana kalau membayar harus keseluruhan hutang.
  - TERGUGAT belum pernah sekalipun memberikan Surat Peringatan guna penyelesaian hutang kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II.
  - PENGUGAT melalui Aprisialnya menetapkan harga jaminan yang sangat rendah ( 312.000.000) tiga ratus dua belas juta rupiah).
3. Menghukum TERGUGAT I, untuk membayar kerugian kepada PENGUGAT yang nilainya sebesar Rp. 820.000.000,- ( delapan ratus dua puluh juta rupiah) secara tunai;
4. Menghukum TERGUGAT , untuk membayar uang paksa ( dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari dalam setiap keterlambatan dalam menjalankan putusan ini, sejak perkara mempunyai kekuatan hukum tetap.

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG





5. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini
6. Menghukum kepada TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( eq aequo et bono );

Setelah membaca surat jawaban Tergugat sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. MENGENAI GUGATAN KURANG PIHAK (SUBYEK HUKUM) :

1. Bahwa dalam mengajukan gugatan para penggugat kurang subyek hukum karena tidak menyertakan Pemenang lelang, sedangkan gugatan Para penggugat hanya ditujukan kepada KSP Graha Mandiri Kantor Cabang Kudus di jalan Getas Pejaten No. 10 Getas Kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah pada hal yang benar KSP Graha Mandiri Kantor Cabang Kudus beralamat di Ruko Jl. Agus Salim Blok A No. 41 Kudus, sebagai Tergugat I dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Jl. Imam Bonjol No. 1 D , GKN II Lantai 4 Semarang-Jawa Tengah, sebagai Turut Tergugat ;

2. Bahwa nama Pemenang lelang tidak ikut dimasukkan sebagai Pihak, baik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat karena Pemenang lelang merasa terusik dan tertekan jiwanya terkait dengan adanya panggilan yang diajukan kepada Terguga I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus) dari Pengadilan Negeri Kudus atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat ;

Selasa, tanggal 14-5-2019 pukul 09.00 wib telah dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, dengan obyek Lelang yang dijual adalah sebidang Tanah berikut Bangunan diatasnya tersebut dalam SHM No.2331, luas 172 m2, tercatat atas nama : Sri Sukarti, yang terletak di desa/kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli/Pemegang Lelang : Joel Christanto, Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat : di Jl. Kapas Timur III/G-956, RT.02 RW.08, Kelurahan/Desa Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, dengan harga Pembelian Rp. 313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) adalah sah demi hukum dan Negara harus melindunginya ;

4. Bahwa dengan adanya perbuatan hukum tersebut diatas maka hubungan hukumnya Para Penggugat dengan Pembeli/Pemenang Lelang : Joel Christanto adalah sangat erat dan kedudukannya sebagai bagian dari Pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat adalah benar adanya kurang pihak maka Gugatan Para Penggugat akan menjadi Cacat Formil dan mengakibatkan cacat hukum sehingga batal demi hukum ;

## B. ERROR IN PERSONA :

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya agar orang (Subyek Hukum) selaku sebagai Tergugat I atau Para Tergugat atau setidaknya ikut dalam Turut Tergugat yang lain baik itu Pihak BPN maupun pihak Pemenang Lelang yang digugat dan diperiksa di depan sidang Pengadilan adalah benar-benar Para Tergugat atau Turut Tergugat yang sebenarnya dan bukan Pihak lain maka hal ini terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat adalah (Error In Persona);

## II. DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas semua dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I ;
2. Bahwa apa yang tertulis dalam eksepsi mohon mutatis mutandis terbaca dan tertulis lagi dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa pada hari Senin tanggal 21-05-2018, telah terjadi perjanjian perjanjian pinjaman antara Para Penggugat dengan Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus), dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan akta tertanggal 24-05-2018, Nomor : F000457/PP-AGS/KSP-GM/V/2018, yang ditandatangani didepan Notaris Dr. SOEGianto, SH, MKn di Kabupaten Kudus, sampai sejumlah nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) Debitur (Para Penggugat) sejumlah Rp. 312.500.000,- (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan berupa : sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan identifikasi, status

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG



kepemilikan : Hak Milik , Nomor sertifikat : 2331, tanggal terbit : 25-11-1992, No.6367/1992, seluas 172 m<sup>2</sup> (lebih kurang seratus tujuh puluh dua meter persegi), terletak di : desa/kelurahan : Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus ;

4. Bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan dalam pasal 1 (a) Tentang Fasilitas pinjaman bahwa “Pokok pinjaman: Rp.250.000.000,- suku bunga : 1,83 % perbulan Flat, Jangka waktu : 60 bulan, terhitung mulai tanggal 21-05-2018 sampai dengan tanggal 21-05-2023.” Dan pada pasal 2 (a) Tentang pembayaran angsuran dan pelunasan bahwa “Jumlah pinjaman yang dimaksud pasal 1 wajib dibayar kembali oleh Peminjam kepada Koperasi dalam 60 kali angsuran bulanan, dengan jangka waktu 60 bulan, tanpa terputus-putus, jumlah angsuran setiap bulan adalah Rp.8.750.000,- yang terdiri angsuran pokok dan bunga serta wajib dibayar setiap tanggal 21. Untuk pertama kalinya angsuran wajib dibayar pada tanggal 21 Juni 2018 sehingga dengan demikian seluruh pinjaman tersebut pada pasal 1 di atas wajib dilunasi selambatlambatnya pada tanggal 21 Mei 2023. Pada pasal 6 tentang pengambilalihan jaminan bahwa “ Peminjam dengan ini menyetujui apabila koperasi melakukan penarikan/pengambilalihan barang jaminan, bilamana peminjam terlambat / lalai / menunggak / tidak membayar kwajibannya selama 3 (tiga) bulan berturut-turut atau lebih, atau jumlah tunggakannya sama dengan jumlah 3 (tiga) bulan angsuran, tanpa menunggu berakhirnya Perjanjian ini “ . untuk lebih jelas dan lengkap kita harus melihat isi akta perjanjian pinjaman seluruhnya yang disetujui oleh para Penggugat dan Tergugat I dan pasal 1 sampai dengan Pasal 7 ;

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat pada angka 2 tentang alasan fasilitas pinjaman dalam perjanjian fasilitas pinjaman pokok sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jangka waktu 5 (lima) tahun bukan 4 (empat) tahun dengan angsuran perbulan sebesar Rp.8.750.000,- (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat pada angka 2 tentang alasan Gugatan Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus) telah menjalankan fungsi Koperasi yaitu :

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG





“ membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosialnya “ dan menjalankan amanah Konstitusi yang telah diamanahkan oleh UUD 1945, Bab XIV Pasal 33 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “ Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas azas kekeluargaan.” Jo. Pasal 2 UU No. 25 Tahun 1992 Tentang Koperasi yang menyatakan Koperasi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 serta berdasar “ asas kekeluargaan”, karena yang sebenarnya adalah bahwa Para Penggugat selaku debitur telah Cidera janji atau wanprestasi, hal ini dibuktikan dengan adanya proses mediasi yang dilakukan jauh sebelum adanya pengajuan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Semarang oleh Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus) ;

7. Bahwa sebelum adanya Pengajuan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Semarang oleh Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus), melakukan penyelesaian permasalahan dengan mengedepankan secara kekeluargaan, dan pendekatan bagaimana permasalahan wanprestasi itu bisa diatasi dan kenapa terjadi ? sehingga Tergugat I turun sendiri dilapangan untuk membantu penanganannya akan tetapi disetiap datang dirumah Para Penggugat menanggapi dengan sinis dan memberikan jawaban ya nanti tanggungan hutang saya akan saya bayar satu minggu lagi dan setelah ditagih setelah satu minggu dengan itikat tidak baik dan nada yang kasar dan bahkan Penggugat I memperlakukan kekerasan dengan melakukan penganiayaan terhadap karyawan Tergugat I yang akhirnya dilaporkan di Kepolisian Polsek Jati dan sekarang sudah P-21 yang akan dipersidangkan di Pengadilan Negeri Kudus ;

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 10, 11, 12 dan 13 tentang alasan perbuatan melawan hukum karena dengan kejadian tersebut terbukti bahwa Para Penggugat tidak ada itikat baik dan hanya janji-janji yang tidak merealisasi untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I, hal ini juga bisa dibuktikan bahwa Tergugat I melakukan Surat Peringatan/Somasi I (satu) pada tanggal 01 September 2018, dan surat peringatan/somasi II



(dua) pada tanggal 08 September 2018, dan surat peringatan/somasi III (tiga) pada tanggal 17 September 2018 ;

9. Bahwa walaupun Tergugat I sudah memberikan surat Peringatan I, II, III masih memberikan waktu kepada Para Penggugat untuk bisa membayarkan hutangnya atau untuk menyelesaikan permasalahan wanprestasi oleh Para Penggugat dengan upaya penyelesaian secara kekeluargaan, karena Tergugat I menyadari bahwa sesuai UU No.25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian, Pasal 1 ayat (1) “ Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan atau asas kekeluargaan “ ;

10. Bahwa karena tidak adanya itikad baik dari Para Penggugat inilah maka Tergugat I dengan berbagai pertimbangan untuk menjaga agar Koperasi tetap sehat dan tidak pailit maka mengingat dan menimbang berdasarkan UU No. 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian Pasal 19 ayat (1) “ Keanggotaan Koperasi didasarkan pada kesamaan kepentingan ekonomi dalam lingkup Koperasi “ dan pasal 19 ayat (4) “ setiap anggota mempunyai kewajiban dan hak yang sama terhadap Koperasi sebagaimana diatur dalam anggaran dasar “;

11. Bahwa dengan pertimbangan pada UU No. 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian pada pasal 19 ayat (1) dan pasal 19 ayat (4) tersebut dan UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 6 bahwa “apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Sehingga dengan demikian Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus), pada tanggal 03 Nopember 2018, mengirimkan dengan surat Nomor : 447/SP-GM.KDS/KRDT/208, Perihal : Pemberitahuan Lelang (eksekusi jaminan) kepada Para Penggugat;

12. Bahwa selanjutnya Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus), dan pada tanggal 06 Nopember 2017, mengirimkan surat dengan surat Nomor : 001/LLG/GM-PST/IV/2019, Perihal : Pemberitahuan Lelang I (Pertama) kepada Para Penggugat;

13. Bahwa berdasarkan prosedur hukum yang berlaku tentang permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

*Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang ( KPKNL ) Semarang oleh Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus), pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 pukul 09.00 WIB telah dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Semarang, dengan obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut dalam SHM No. 2331, seluas 172 m2, tercatat atas nama : Sri Sukarti, yang terletak di desa/kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten kudus, Jawa Tengah, Pembeli/Pemegang lelang : Joel Christanto, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat : Jl. Kapas Timur III/G-956. RT.002 RW. 008 Kelurahan Gebangsari Kecamatan Genuk Kota Semarang dengan harga pembelian Rp.313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah);

14. Bahwa Para Penggugat selaku debitur telah cidera janji atau wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat I (KSP Graha Mandiri Cabang Kudus) bahwa Para Penggugat masih mempunyai tanggungan yang harus dibayar kepada Tergugat I selaku kreditur sejak pada saat proses lelang hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 pukul 09.00 Wib telah dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang untuk pelunasan hutang Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- outstanding	: Rp. 241.666.666 ,-
- Bunga	: Rp. 32.083.331 ,-
- Denda	: Rp. 5.468.750 ,-
- Lain-lain	: <u>Rp. 5.000.000 ,-</u>
Jumlah	: Rp. 284.218.747 ,-

15. Bahwa dengan harga penjualan Rp.313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) dari penjual dengan obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut dalam SHM No.2331, luas  $\pm$  172 m2, tercatat atas nama : Sri Sukarti, yang terletak di desa/kelurahan Getas, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, Pembeli/Pemegang Lelang : Joel Christanto, tersebut sehingga sisanya sebesar Rp. 28.781.253,- (dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu dua ratus lima puluh tiga rupiah) ;

16. Bahwa sisa tersebut digunakan sesuai perjanjian antara kedua belah pihak antara Para Penggugat (debitur) dengan Tergugat (kreditur) pada Pasal 7 pada point (c), disebutkan bahwa “ Peminjam menyetujui bahwa semua biaya yang timbul berkenaan dengan perjanjian ini serta

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG



pelaksanaannya termasuk biaya untuk menagih pinjaman setiap kali penagihan dilakukan, biaya penyelesaian pinjaman dan proses hukum antara lain : biaya penarikan jaminan, biaya jurusita, biaya-biaya notaris, maupun semua biaya-biaya yang ditimbulkan karena pinjaman ini yang jumlahnya ditetapkan kemudian, menjadi beban/tanggungannya Peminjam ;

17. Bahwa dengan adanya proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Semarang, yang telah diajukan oleh Tergugat I sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku tersebut berarti tidak ada alasan-alasan untuk melakukan Gugatan oleh Para Penggugat ;

18. Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Tergugat I akan kami buktikan dalam pembuktian nantinya ;

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini para Penggugat asal disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi (dR) dan Para Tergugat asal disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi (dR) ;

2. Bahwa atas dalil Penggugat (dR) sebagaimana dalam Eksepsi dan dalam Konvensi, mutatis mutandis mohon dianggap terbaca dan termuat kembali dalam Rekonvensi ini ;

3. Bahwa Penggugat (dR) menolak dengan tegas dalil-dalil Para Tergugat (dR) karena pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum Para Tergugat (dR) tidak berdasarkan alasan yang benar dan sesuai, sehingga Penggugat (dR) mohon agar Majelis Hakim pemeriksa ini berkenan untuk mengabulkan Gugatan Cidera Janji atau wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat (dR) ;

4. Bahwa dengan pertimbangan pada UU No.25 Tahun 1992 tentang perkoperasian pada pasal 19 ayat (1) dan pasal 19 ayat (4) tersebut dan UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, pasal 6 bahwa “ apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “ . sehingga dengan demikian maka Penggugat (dR), pada tanggal 03 Nopember 2018, mengirimkan surat dengan surat nomor : 447/SP-GM.KDS/ KRDT/2018, perihal : Pemberitahuan lelang (eksekusi jaminan) kepada Para Tergugat (dR), dan Penggugat (dR), dan pada tanggal 15 April 2019, mengirimkan surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan surat Nomor : 001/LLG/GM- PST/IV/2019, Prihal : Pemberitahuan lelang I (Pertama) kepada Para Tergugat (dR);

5. Bahwa berdasarkan prosedur hukum yang berlaku tentang permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, oleh Penggugat (dR), pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 pukul 09.00 WIB telah dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, dengan obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut dalam SHM No. 2331, luas :  $\pm$  172 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama : Sri Sukarti, yang terletak di desa/kelurahan Getas, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, Pembeli/ Pemegang Lelang : Joel Christanto, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat : Jl. Kapas Timur III/G-956. RT.002 RW. 008 Kelurahan Gebangsari Kecamatan Genuk Kota Semarang dengan harga pembelian Rp.313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) .

6. Bahwa Penggugat (dR) telah dirugikan atas diajukan gugatan perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat (dR) sehingga mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat (dR) apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- kerugian materiel :

Bahwa sampai dengan pemanggilan di Pengadilan Negeri Kudus atas gugatan Perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang dibuat pada tanggal 14 Mei 2019 maka kerugian materiel yang dialami Penggugat Rekonvensi untuk biaya pembayaran honorarium Pengacara sebesar Rp. 100.000.000 ,- (seratus juta rupiah) ;

- kerugian Immateriil :

Bahwa dengan adanya penguasaan dan penempatan tanpa hak oleh Para Tergugat Rekonvensi atas sebidang tanah berikut Bangunan milik Joel Christanto, selaku pembeli/pemenang lelang dengan harga Rp.313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah), maka Penggugat Rekonvensi merasa terganggu /terusik dan tertekan batinnya yang jika dihitung dengan uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) .

### III. PERMOHONAN

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara perdata No.31/Pdt.G/2019/PN Kds berkenan memeriksa dan memutus sebagai hukumnya hal-hal sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat secara tanggung renteng ;

### DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa sah menurut hukum proses lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, yang dilakukan pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 pukul 09.00 wib. dengan obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah berikut bangunan diatasnya adalah Sertifikat Hak Milik No. 2331, luas :  $\pm$  172 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama : Sri Sukarti, yang terletak di desa/kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, Pembeli/Pemegang Lelang : Joel Christanto, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat : Jl. Kapas Timur III/G-956. RT.002 RW. 008, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang dengan harga pembelian Rp.313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) .
3. Menyatakan bahwa Joel Christanto selaku Pemegang lelang adalah pemilik yang sah atas obyek jaminan yaitu berupa tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 2331, luas :  $\pm$  172 m<sup>2</sup>, yang terletak di desa/kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, yang sekarang sudah dibalik nama Joel Christanto selaku pemegang lelang ;
4. Menyatakan sebagai hukumnya Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi ;
5. Menghukum Para tergugat Rekonvensi maupun siapa saja yang menempati, menguasai atau yang memperoleh hak dari padanya untuk

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan dan menyerahkan obyek jaminan kepada pemenang lelang secara seketika dalam keadaan kosong ;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian materiel :

Bahwa sampai pemanggilan di Pengadilan Negeri Kudus atas Gugatan Perbuatan Melawan hukum yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang dibuat pada tanggal 14 Mei 2019 maka kerugian materiel yang dialami Penggugat Rekonvensi untuk biaya pembayaran honorarium Pengacara sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- Kerugian immateriel :

Bahwa dengan adanya penguasaan dan penempatan tanpa hak oleh Para Tergugat Rekonvensi atas sebidang tanah berikut bangunan milik Joel Christanto, selaku pembeli/pemenang lelang dengan harga Rp.313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah), maka Penggugat Rekonvensi merasa terganggu/terusik dan tertekan batinnya yang jika dihitung dengan uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi menyerahkan obyek jaminan kepada Pemegang lelang dalam keadaan kosong ;

8. Menyatakan sebagai hukumnya dalam perkara ini putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (Uit Voerbaar Bij Voorrad) ;

9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan peradilan yang baik (ex aequo et bono) ;

Setelah membaca surat jawaban dari Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/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)



**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. EKSEPSI PENGGUGAT TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN DAN BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS);

Penggugat selaku debitur sudah seharusnya berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar hutang sesuai yang diperjanjikan pada Koperasi Simpan Pinjam Graha Mandiri Cabang Kudus, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut.

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

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

Berdasar hal tersebut, Penggugat 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.

3. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO;

Bahwa TURUT TERGUGAT berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap TURUT TERGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon TURUT TERGUGAT di dalam surat gugatan dari Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan TERGUGAT II, karena Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh TURUT TERGUGAT di atas, maka Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT menerima permohonan lelang dari Koperasi Simpan Pinjam Graha Mandiri Cabang Kudus;
4. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka Tergugat kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dengan dokumen berupa;
  - a. Salinan/fotocopy perjanjian kredit;
  - b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
  - c. Salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
  - d. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi;
  - e. Salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
  - f. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
5. Bahwa oleh karena persyaratan telah lengkap secara administrative dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dilaksanakan lelang maka Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

Setelah membaca, putusan Pengadilan Negeri Kudus yang telah menjatuhkan putusan tanggal 5 Desember 2019 Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum proses lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, yang dilakukan pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 pukul 09.00 wib. dengan obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya adalah Sertifikat Hak Milik No. 2331, luas :

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/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)





± 172 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama : Sri Sukarti, yang terletak di desa/kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, Pembeli/Pemegang Lelang: Joel Christanto, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat : Jl. Kapas Timur III/G-956. RT.002 RW. 008, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang dengan harga pembelian Rp313.000.000,00 (tiga ratus tiga belas juta rupiah);

3. Menyatakan bahwa Joel Christanto selaku Pemegang lelang adalah pemilik yang sah atas obyek jaminan yaitu berupa tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 2331, luas : ± 172 m<sup>2</sup>, yang terletak di desa/kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, yang sekarang sudah dibalik nama Joel Christanto selaku pemegang lelang;

4. Menyatakan sebagai hukumnya Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi maupun siapa saja yang menempati, menguasai atau yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek jaminan kepada pemenang lelang secara seketika dalam keadaan kosong;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi menyerahkan obyek jaminan kepada Pemegang lelang dalam keadaan kosong;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.011.000,00 (satu juta sebelas ribu rupiah);

Setelah membaca, Akta Permohonan Banding Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds tanggal 10 Januari 2020 yang dibuat oleh Hasanudi,S.H. Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds tanggal 5 Desember 2019 dan telah diberitahukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada kuasa Terbanding/semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 13 Januari 2020, kepada Turut Terbanding/Semula Turut Tergugat pada tanggal 13 Januari 2020;

Setelah membaca, memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tanggal 14 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 14 Januari 2020 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding/semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat;

Setelah membaca, kontra memori banding dari kuasa Terbanding/semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggal 22 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 22 Januari 2020;

Setelah membaca, surat pemberitahuan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 24 Januari 2020 telah memberitahukan kepada kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan kuasa Terbanding/semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Terbanding/semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 24 Januari 2020 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi 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 formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding telah menyerahkan memori banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 14 Januari 2020. Dalam memori bandingnya kuasa hukum Para Pembanding pada pokoknya tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds, hal-hal yang menjadi alasan pengajuan banding antara lain sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Negeri Kudus menyatakan bahwa Joel Christianto selaku pemenang lelang adalah pemilik yang sah atas obyek jaminan yaitu sebidang tanah berikut bangunan diatas adalah Sertifikat hak milik Nomor 2331, luas kurang lebih 172 m<sup>2</sup> tercatat atas nama SRI SUKARTI, yang terletak di

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/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 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus , Jawa Tengah, yang sekarang sudah di balik nama JOEL CHRISTIANTO selaku pemenang lelang;

Menurut Para Pembanding lelang yang diajukan oleh Terbanding bertentangan dengan hak-hak dari Para Pembanding dan juga merugikan Para Pembanding (1365 KUH Perdata} karena harga tanah yang dijamin harga umum Rp. 900.000.000.(sembilan ratus juta rupiah) hanya dilelang Rp. 313.000.000.- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) disini Pembanding sangat dirugikan. Maka atas dasar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam memori banding, Para Pembanding mohon Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memutuskan sebagai hukum.

1. Menerima permohonan banding Para Pembanding/semula Para Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 5 Desember 2019 dan dengan mengadili sendiri;
3. Mengabulkan permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat;

(Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan kuasa hukum Para Pembanding yang kemudian ditanggapi dengan kontra memori banding dari kuasa hukum Para Terbanding yang di serahkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 22 Januari 2020, pada intinya kuasa hukum Para Terbanding sependapat dengan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan mengemukakan alasan antara lain sebagai berikut :

Bahwa permohonan pengajuan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor. 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 27/PMK.06 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang telah dibuktikan dalam persidangan. Adapun JOEL CHRISTIANTO selaku pemenang lelang adalah pemilik sah dan selaku pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi oleh Undang-undang, yang dalam hal ini pemenang lelang tersebut juga tidak dimasukan sebagai Tergugat atau setidaknya tidaknya sebagai Turut Tergugat;

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dan alasan-alasan yang telah diuraikan dan alasan yang telah dikemukakan dalam kontra memori banding tersebut,

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG



kuasa hukum Para Terbanding mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding/Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds tanggal 05 Desember 2019;
3. Menghukum Para Pembanding/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mempelajari dan meneliti secara cermat dan seksama seluruh berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds tanggal 5 Desember 2019, memori banding Para Pembanding dan kontra memori banding Terbanding;

Terhadap memori banding kuasa hukum Para Pembanding ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di tingkat banding;

Menurut hemat Majelis Hakim tingkat banding, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sudah berdasarkan pada kenyataan yang terungkap di persidangan. Dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, baik dalam Eksepsi, Dalam pokok perkara dan dalam Rekonvensi. Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat jika putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar dan adil menurut hukum. oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dapat dijadikan sebagai pertimbangan hukum di tingkat banding, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds. Tanggal 5 Desember 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding, maka semua biaya yang timbul akan dibebankan kepada Para Penggugat/Para Pembanding, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, ketentuan dalam HIR (Herzine Inland Reglemen), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kds tanggal 19 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Kamis tanggal 12 Maret 2020, oleh kami, **Rr. Suryadani S. Adiningrat ,S.H.,M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **A.P. Batara R.,SH.** dan **Budi Setiyono,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu **Nur Syaeful Mukmin, S.H.,M.M.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

*Ttd*

*Ttd*

A.P. Batara R., S.H.

Rr.Suryadani S. Adiningrat ,S.H.,M.Hum.

*Ttd*

Budi Setiyono,S.H., M.H.

Panitera Pengganti

*Ttd*

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Nomor 75/PDT/2020/PT SMG





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

Nur Syaeful Mukmin, S.H.,M.M.

Perincian biaya:

1.	Materai .....	Rp6.000,00
2.	Redaksi.....	Rp10.000,00
3.	Pemberkasan .....	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah .....		Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)