



PUTUSAN
Nomor : 20/Pdt.G/2015/PN Btg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUTOTOK bin CITRO SUDARMO .

Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Perhutani , Alamat : Dukuh Krajan RT.03 RW.04 Desa Subah Kecamatan Subah Kabupaten Batang .

Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**

M E L A W A N

1. DWI WINARSIH .

Pekerjaan : Ketua Koperasi Artha Bunda , Alamat : Pasar Johar Kota Semarang .

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama ARIEF BUDI UTOMO , S.H. , advokat beralamat di Jalan Jenderal Ahmayd Yani IV / 26 , Batang Jawa Tengah , berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 Agustus 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang dalam register nomor : 97 / KPP / 2015 / PN.Btg tanggal 13 Agustus 2015 ;

Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGATI;**

2. ASHARUL FAHRUDA .

Pekerjaan : Karyawan Swasta , Alamat : Desa Metese RT.001 RW.003 , Kecamatan Boja , Kabupaten Kendal .

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama IRSJAH FRANS R , S.H. & Rekan , advokat beralamat di Perum Dempel Baru Kav.331 Kota Semarang , berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Agustus 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang dalam register nomor : 96 / KPP / 2015 / PN.Btg tanggal 13 Agustus 2015 ;

Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGATII;**



3. KASROMI .

Pekerjaan :Karyawan BUMN , Alamat : Taman sari RT.003 RW.001
Kecamatan Mranggen , Kabupaten Demak ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama IRSJAH
FRANS R , S.H. & Rekan , advokat yang beralamat di Perum Dempel
Baru Kav.331 Kota Semarang , berdasarkan surat kuasa khusus
tertanggal 12 Agustus 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan
Negeri Batang dalam register nomor : 95 / KPP / 2015 / PN.Btg
tanggal 13 Agustus 2015;

Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT III** ;

4. PRIHADI .

Pekerjaan : Dagang , Alamat : Jalan Petek Kp.Cerbonan Kecil 706
RT.002 RW.007 , Kelurahan Dadap Sari Kecamatan Semarang Utara
Kota Semarang ;

Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT IV** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dalam perkara ini ;

Setelah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah
pihak dipersidangan dalam perkara ini ;

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan
sesuai dengan berita acara persidangandalam perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal
27 Juli2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang
dalam register perkara perdata Nomor : 20/Pdt.G / 2015/PN Btg , telah
mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang
berdiri diatasnya tersebut dalam sertifikat hak Milik Nomor 274 luas±
375 Ms² atas nama Sutotok bin Citro Sudarmo , terletak di Desa Subah
Kecamatan Subah , Kabupaten Batang . Sesuai dengan surat
keterangan pendaftaran tanah dari kantor Pertanahan Kabupaten
Batang tanggal 20 januari 1987 , adalah milik Penggugat ;



2. Bahwa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 621 luas \pm 415 M² atas nama Lestari terletak di Desa Sengon Kecamatan Subah , Kabupaten Batang sesuai dengan surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor Pertanahan Kabupaten Batang Nomor : 247 / XII / BA / 1998 adalah milik istri Penggugat ;
3. Bahwa sesuai dengan Surat pengakuan Hutang yang dibuat dan ditandatangani oleh Prihadi , pekerjaan dagang , alamat Jl.Petek Kp.Cerbonan Kecil 706 Rt.002 Rw.007 Kelurahan dadap Siri Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang . Pada tanggal 20 Januari 2013 , Prihadi sebagai Tergugat IV , menyatakan bahwa pinjaman UD Aneka Buah , perusahaan dagang yang dikelola oleh Tergugat IV , Tergugat IV bertanggung jawab atas kelancaran pinjaman di Koperasi "Artha Bunda" dengan perjanjian kredit No.02386 atas nama Sri Kusri nilai pinjaman Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tanggal 30 Nopember 2012 dengan angsuran Rp.18.333.333,- (delapan belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) setiap bulan selama 60 bulan ;
4. Bahwa tanah tersebut dibebani hak Tanggungan Peringkat Pertama No.00002 / 2013 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 28 Desember 2012 No.476 / 29 /SPH / HT / XI / 2012 yang dibuat oleh Igmatus Busono Wiwoho , Sarjana Hukum selaku PPAT Batang . Keterangan ini dicatat dan dibuat di Risalah lelang No.352/2014 akan tetapi Penggugat sebagai pemilik SHM No.274 luas \pm 375 M² tidak pernah menghadap dan menandatangani Surat Hak Tanggungan tersebut di Notaris / PPAT Igmatus Busono Wiwoho , Sarjana Hukum ;
5. Bahwa dalam perjalanan kredit Tergugat IV , kemacetan dan tidak mampu membayar angsuran / kreditnya kepada Tergugat I , mengetahui atau melihat hal tersebut , Penggugat meminta kepada Tergugat IV bertanggung jawab atas kelancaran kredit atau anggurannya sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 20 Maret 2013 , akan tetapi Tergugat IV tidak pernah mengindahkan dan tidak bertanggung jawab atas kelancaran angsuran tersebut ;
6. Bahwa karena keterlambatan kredit dari Tergugat IV ke pihak Tergugat I , pihak Tergugat I tidak melalui proses tahapan peringatan atau teguran



kepada pihak Tergugat IV .Dwi Winarsih atau Tergugat I selaku Ketua Koperasi Artha Bunda Semarang .Melalui Surat Permohonan No.081 / Kop .AB / I / 14 tanggal 30 januari 2014 mengajukan lelang eksekusi hak Tanggungan SHM No.274 dan SHM No.621 di kantor KPKNL Pekalongan . Kemudian pada tanggal 22 Agustus 2014 jam 09.00 WIB di aula kantor KPKNL Pekalongan dilakukan pelelangan dengan pejabat lelangnya yaitu Yuliarno , Sarjana Ekonomi , NIP 196307171984101001 .Padahal Tergugat IV posisi atau keadaan ekonominya masih jatuh , karena pasar Johar Semarang terbakar dan tidak bisa berdagang .

7. Bahwa Penggugat sangat memahami atas posisi dan kondisi Tergugat IV pada saat itu , karena kios atau lapak di Pasar Johar Semarang terbakar . Namun Penggugat meminta dan berusaha agar bersama Tergugat I , karena kondisi Force Major untuk direstruktur agar kredit atau angsurannya dapat lancar kembali . Akan tetapi pihak Tergugat I mengabaikan atas permohonan tersebut .Padahal Tergugat IV selaku debitur patut dan punya hak untuk dilindungi sebagai konsumen sektor jasa keuangan , yang diatur dalam undang-undang No.1 Tahun 2013 tentang perlindungan konsumen sektor jasa keuangan .
8. Bahwa obyek sengketa SHM No.274 atas nama Sutotok bin Citro Sudarmo terletak di Desa Subah , masih ditempati oleh Penggugat bersama keluarga.Dan obyek sengketa SHM No.621 atas nama Lestari istri Penggugat terletak di Desa Sengon , Subah yang telah dikosongkan oleh Tergugat III tanpa penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri Batang dan akan kami tempati kembali .
9. Bahwa dengan demikian Penggugat dalam meminjamkan SHM No.274 atas nama Sutotok bin Citro Sudarmo dan SHM No.621 atas nama Lestari istri Penggugat tidak untuk di jual melainkan untuk dipinjamkan dalam membantu modal Tergugat IV atas usahanya dagang di Pasar Johar Semarang .
10. Bahwa melihat kenyataan tersebut diatas Tergugat IV terbukti tidak bertanggung jawab dan patut serta wajib mengembalikan obyek sengketa tersebut kepada pihak Penggugat .
11. Bahwa adanya kecacatan hukum dalam akta Hak tanggungan yang dibuat dan di tandatangani tidak dihadapan Notaris Igmatus Busono , sarjana Hukum selaku PPAT Batang , adalah menjadi patut , segala bentuk perikatan yang dilakukan oleh Tergugat II , III dengan Tergugat I



dan Keputusan pemenang lelang obyek sengketa , yang dikeluarkan oleh KPKNL Pekalongan Batal Demi Hukum .

Berdasarkan uraian diatas , dengan ini kami mohon agar Hakim Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa perkara a quo , berkenan memeriksa , mengadili dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
2. Menyatakan bahwa Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum .
3. Membatalkan Akta Hak Tanggungan No.476 / 29 / SPH / HT / XI / 12 yang dibuat oleh Igmatus Busono Wiwoho , sarjana Hukum , selaku PPAT Batang .
4. Menyatakan bahwa segala bentuk perikatan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II , Tergugat III , Tergugat IV batal demi hukum .
5. Menyatakan lelang eksekusi atas obyek sengketa SHM No.274 atas nama Sutotok bin Citro Sudarmo dan SHM No.621 atas nama Lestari yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan batal demi hukum .
6. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III , Tergugat IV secara tanggung renteng mengembalikan SHM No.274 dan SHM No.621 sebagai obyek sengketa kepada Penggugat serta membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara a quo .
7. Menghukum Tergugat IV mengganti SHM No.621 dan SHM No.274 kepada Penggugat .

SUBSIDER

- a. Bahwa apabila yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Batang berkehendak lain mohon putusan yang adil dan bijaksana .

Menimbang , bahwa pada hari sidang pertama yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 13 Agustus 2015 , pihak Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan sedangkan pihak Tergugat I diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Arief Budi Utomo , S.H. kemudian untuk Tergugat II dan Tergugat III diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Irsjah Frans . R , S.H. sedangkan untuk Tergugat IV tidak hadir dipersidangan ;

Menimbang , bahwa pada hari sidang kedua yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 27 Agustus 2015 , Pihak Penggugat hadir dipersidangan beserta pihak Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum pihak Tergugat II



dan Tergugat III namun untuk pihak Tergugat IV tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dipersidangan berdasarkan relaas panggilan delegasi melalui Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 19 Agustus 2015 ;

Menimbang , bahwa pada hari sidang ketiga yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 10 September 2015 , pihak Penggugat hadir dipersidangan beserta pihak Kuasa Hukum Tergugat I , Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III serta dihadiri juga oleh pihak Tergugat IV dipersidangan ;

Menimbang , bahwa selanjutnya agenda persidangan dilanjutkan dengan acara mediasi sebagaimana dalam prosedur hukum acara dan mediasi ini diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 Tahun 2008 ;

Menimbang , bahwa selanjutnya para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk seorang mediator yaitu Hakim dari Pengadilan Negeri Batang dan kemudian Majelis Hakim menunjuk Mediator yang bernama Hj.ARDIANI , S.H.;

Menimbang , bahwa proses mediasi mengalami kegagalan dan tidak tercapai kesepakatan diantara para pihak sehingga selanjutnya agenda persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Penggugat ;

Menimbang , bahwa atas pembacaan gugatan oleh Penggugat kemudian Penggugat menyatakan tidak ada perubahan atas gugatan ;

Menimbang , bahwa atas gugatan Penggugat kemudian Kuasa Hukum Tergugat I dipersidangan mengajukan jawaban gugatan yang diajukan secara tertulis , sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Plurium Litis Consortium .

Bahwa subyek gugatan Penggugat tidak lengkap . Bahwa dengan adanya subyek-subyek hukum dalam gugatan ini tidak lengkap maka perkara tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;

Bahwa subyek-subyek gugatan dalam perkara ini , antara lain :

a) Sdri Sri Kusriani , selaku anggota debitur :

Bahwa subyek ini sebagai anggota debitur dari Koperasi Artha Bunda dan beralamat di Jalan Petek Kampung Cerbonan Kecil 705 Rt.002 Rw.007 Kelurahan Dadapsari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang . Bahwa anggota debitur ini



yang membuat perjanjian kredit Nomor 02386 pada hari Jum'at tanggal 30 Nopember 2012 dengan Koperasi Artha Bunda ;

b) Sdri Nisa Rachmasari , SH Mkn , selaku Notaris di Semarang .

Bahwa dihadapan sdri.Nisa Rachmasari sebagai Notaris di Semarang , Penggugat beserta istri bernama Liestari (Lestari) telah menghadap dan membuat Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 103 tertanggal 30 Nopember 2012 ;

Bahwa akta tersebut memberi kuasa kepada sdr.Tuan Muhamad Ali fauzan selaku manager Koperasi Artha Bunda untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ;

c) Sdr.Ignatius Busono Wiwoho , SH selaku PPAT di Batang ;

Bahwa pada tanggal 28 Desember 2012 penerima kuasa berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 103 yang dibuat dihadapan sdri.Nisa Rachmasari , SH Mkn selaku Notaris di Semarang dan juga bertindak mewakili Koperasi Artha Bunda telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 476 / 29 / Sbh / HT / XII / 2012 , beserta Ny.SRI KUSRINI selaku anggota debitur dari Koperasi Artha Bunda ;

d) Kantor Pertanahan Kabupaten Batang ;

Bahwa Kantor Pertanahan kabupaten Batang yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00002/2013 peringkat pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan Koperasi Artha Bunda yang berkedudukan di Kota Semarang;

e) Kantor Pelayan kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan , beralamat di Sriwijaya Nomor 1 Kota Pekalongan ;

Bahwa intitusi yang telah mengeluarkan atau menerbitkan Risalah Lelang Nomor 352/2014 tanggal 22 Agustus 2014 . Bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui penjualan lelang ;

2. Error in Persona .

Bahwa Penggugat telah salah dan Bahwa Penggugat telah salah dan keliru menarik Sdr. PRIHADI sebagai Tergugat IV.Bahwa Sdr.



Prihadi bukanlah selaku Anggota Debitur maupun sebagai avalis dari Sdr. Sri Kusri dan bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 02386 tanggal 30 Nopember 2012, ataupun bukan Pemberi Hak Tanggungan baik sebagai Pemberi Kuasa dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 103 tertanggal 30 Nopember 2012 maupun sebagai pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 476/29/Sbh/HT/ XII/2012 tanggal 28 Desember 2012. Bahwa dengan demikian tidak ada permasalahan hukum antara Penggugat dengan Sdr. Prihadi serta tidak ada dasar hukumnya Penggugat menjadikan Sdr. Prihadi sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV serta tidak ada permasalahan hukum, oleh karena itu gugatan terhadap Tergugat IV tidak dapat dijadikan dalam satu gugatan (vide Putusan MARI nomor 343 K/Sip/1975 Tanggal 17 Pebruari 1977);

3. Exceptio Domini .

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menuntut hak atas sebidang tanah dengan bangunan di atasnya yang terletak di Desa Sengon Kecamatan Subah Kabupaten Batang sebagaimana tercatat dalam Sertifikat hak Milik Nomor 621 Surat Ukur Nomor 37/Sengon/1990 tertanggal 20 Oktober 1998 luas 415 m² atas nama Lestari. Bahwa bidang tanah tersebut merupakan harta bawaan (warisan) dari Sdr. Lestari, dan bukan sebagai harta bersama dengan Penggugat;

4. Obscuur Libel .

Bahwa gugatan Penggugat sangatlah kabur sekali, bahwa pinjaman oleh Sdr. Sri Kusri sebagai istri Tergugat IV dengan jaminan sebagaimana tersebut dalam Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor Nomor: 476/29/Sbh/HT/XII yaitu dua bidang tanah yang terletak di Desa Adinuso dan Desa Subah Kecamatan Subah Kabupaten Batang sebagaimana tersebut dalam Akta .Bahwa tidak benar "UD Aneka Buah" sebagai Anggota Debitur maupun avalis dalam Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor Nomor: 476/29/Sbh/ HT/XII, bahwa "UD Aneka Buah" juga sebagai Anggota Debitur tersendiri dengan jaminan "lapak" (istilah tempat atau lantai dasar penjualan di pasah Johar) di pasar Johar Semarang dan Tergugat IV pun sekarang sudah wanprestasi .



Bahwa tidak benar kondisi kredit Tergugat IV dalam force major disebabkan terbakarnya lapak di Pasar Johar Semarang. Bahwa penjualan secara umum terhadap obyek hak tanggungan terjadi tanggal 22 Agustus 2014 terhadap permohonan dari Tergugat I tertanggal 30 Januari 2014 kepada Kantor Pelayan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan sedangkan kebakaran yang terjadi pada Pasar Johar pada tanggal 09 Mei 2015, dengan demikian penjualan lelang sebelum terjadi kebakaran pasar Johar . Bahwa tidak benar sama sekali UU Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Sektor Jasa Keuangan. Bahwa UU Nomor 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro, dalam undang-undang ini yang mengatur keuangan skala mikro memang hanya difokuskan kepada usaha- usaha masyarakat yang bersifat mikro . Bahwa Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor: 476/29/Sbh/HT/XII tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, SH, selaku PPAT di Batang sebagai suatu akta otentik. Bahwa Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari ppda akta (vide pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1868 BW) dan PPAT berudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata, oleh karena itu dengan adanya pembatalan terhadap Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor Nomor: 476/29/Sbh/HT/XII tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, SH maka harus mendudukan pejabat tersebut yang harus bertanggungjawab secara hukum, dengan demikian tanpa adanya Sdr. Ignatius Busono Wiwoho, SH selaku PPAT gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur . Bahwa Tergugat I berkedudukan sebagai Ketua Koperasi Artha Bunda Semarang sedangkan gugatan Penggugat dalam dalil gugatannya tersirat secara tegas pada posita angka 6, Tergugat I sebagai badan hukum yaitu Ketua Koperasi, oleh



karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide Putusan MARI nomor 601 K/Sip/1975 Tanggal 20 April 1977 dan nomor 1771 K/Sip/1975 Tanggal 19 April 1979);

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi mohon kiranya dianggap tertulis kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat seluruhnya kecuali diakui secara tegas;
3. Bahwa surat pengakuan hutang yang dibuat oleh Tergugat IV sebagai Pengakuan utang Tergugat IV dengan jaminan bidang-bidang lapak yang ada di Pasar Johar **bukan** pengakuan hutang kepada Anggota Debitur Sdri Sri Kusri. Bahwa Sdri. Sri Kusri maupun Tergugat IV yang masing- masing berkedudukan sebagai Anggota Debitur terhadap pinjaman- pinjaman sudah dipanggil secara patut dan layak untuk datang di Kantor Koperasi Artha Bunda agar bisa menyelesaikan pinjamannya mengingat masing- masing sebagai Anggota debitur sudah termasuk kategori macet. Bahwa Sdri. Sri Kusri, Tergugat IV dengan Penggugat pernah dipanggil, diberi somasi bahkan Tergugat I datang kerumah baik kerumah Sdri. Sri Kusri di Semarang maupun datang kerumah Penggugat di Subah Batang agar bisa menyelesaikan pinjaman yang sudah masuk kategori macet tetapi justru memberikan alasan yang tidak ada kepastian bahkan cenderung beritikad tidak baik;
4. Bahwa kata ataupun kalimat "*keterangan*" yang mana menurut Penggugat yang dicatatkan dan dibuatkan Risalah Lelang Nomor 352/2014. Bahwa maksud daripada dalam posita poin angka 4 ada dua peristiwa hukum yaitu pembuatan terhadap Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor Nomor: 476/29/Sbh/HT/XII tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, SH selaku PPAT dan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00002/2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, yang mana dimaksud dengan keterangan oleh Penggugat dibuatkan



Risalah Lelang, dengan tidak ada kepastian tersebut menyebabkan gugatan Penggugat sangatlah kabur;

5. Bahwa terbitnya terhadap Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor Nomor: 476/29/Sbh/HT/XII tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, SH bermula adanya permohonan kredit kemudian permohonan tersebut bisa diaplikasikan dimana setelah ada persetujuan pinjaman jaminan dari Penggugat tanggal 29 Nopember 2012 dan dari Sdri. Lestari (istri Penggugat) tanggal 27 Nopember 2012. Bahwa kemudiandituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 02386 dimana sebagai Pihak Kedua selaku Anggota Debitur adalah Sdri. Sri Kusrini diketahui oleh Tergugat IV selaku suami dari Sdri. Sri Kusrini dengan fasilitas kredit senilai Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dalam jangka waktu selama 60 (enam puluh) bulan akan berakhir tanggal 30 Nopember 2017 dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 18.333.333.- (delapan belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dengan jaminan dua bidang tanah beserta bangunan. Bahwa satu bidang tanah dan bangunan di atasnya terletak di Desa Sengon Kecamatan Subah Kabupaten Batang sebagaimana tersebut tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 612 Gambar Situasi Nomor 37/Sengon/1998 tertanggal 20 Oktober 1998 luas 415 m² atas nama Lestari dan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Desa Subah kecamatan Subah Kabupaten Batang sebagaimana tercatat dalam sertifikat hak milik nomor 274 Gambar Situasi Nomor 4168/1986 tanggal 10 Desember 1986 luas 375 m² atas nama Sutotok bin Citro Sudarno ;
Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2012 , Penggugat bersama Liestari (Lestari) menghadap sdri. Nisa Rachmasari, SH Mkn selaku Notaris di Semarang membuat Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 103. Bahwa berdasarkan Akta tersebut dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 476/29/Sbh/HT/XII/2012 tanggal 28 Desember 2012 dihadapan Ignatius Busono Wiwoho, SH, selaku PPAT di Batang;
6. Bahwa tidak benar, Tergugat I tidak pernah memberikan peringatan terhadap Penggugat. Bahwa Tergugat I sudah berusaha menyelamatkan kredit dengan kategori macet baik kepada Anggota Debitur yaitu Sri Kusrini maupun Penggugat selaku avalis. Bahwa



upaya-upaya Tergugat I tidak hanya untuk menyelesaikan kredit tetapi juga penyelamatan kredit, Tergugat I pernah menawarkan perpanjangan kredit, pengurangan bunga maupun musyawarah baik dengan Penggugat selaku avalis maupun Sdri. Sri Kusri sebagai Anggota Kredit. Bahwa musyawarahpun Tergugat I selaku Ketua Koperasi telah datang kerumah Penggugat sampai Penggugat menjanjikan setelah punya hajatan tetapi justru Penggugat menyuruh Tergugat I untuk mengalihkan atau meng-take over kredit kepada bank manapun juga. Bahwa upaya-upaya penyelamatan kredit dipandang tidak bisa maka Tergugat I menggunakan cara penyelesaian kredit dimana secara formal Penggugat maupun Sdri. Sri Kusri dimulai dengan pemanggilan, somasi dan pengajuan permohonan penjualan lelang secara terbuka kepada KPKNL Pekalongan. Bahwa KPKNL Pekalongan tidak akan melakukan proses penjualan lelang kalau tidak ada salah satu syarat yaitu peringatan-peringatan kepada Anggota Debitur maupun kepada Avalis, dengan demikian posita angka 6 adalah tidak benar sama sekali;

7. Bahwa tidak benar sama sekali proses penyelamatan maupun penyelesaian kredit dalam kondisi force major disebabkan kebakaran pasar Johar Semarang. Bahwa kebakaran pasar Johar Semarang terjadi pada tanggal 9 Mei 2015 sedangkan proses penyelesaian kredit terjadi pada tahun 2014, dengan demikian tidak ada korelasinya antara wanprestasinya Sdri. Sri Kusri dengan kebakaran pasar;
8. Bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan. Bahwa akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Bahwa sebuah akta autentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Bahwa kesempurna di sini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Bahwa pembuatan sebuah akta autentik menjadi sesuatu yang penting dimana memiliki akta



otentik berarti memiliki bukti atau landasan yang kuat dimata hukum. Bahwa dalam perkara ini ada akta- akta yaitu Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 103 tanggal 30 Nopember 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 476/29/Sbh/HT/XII/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat secara formil maupun materiil sah secara hukum, dengan demikian akta-akta tersebut bersifat autentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti sempurna. Bahwa kesempurnanya di sini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil selebihnya yang berkaitan dengan kepentingan Tergugat I;

10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak diterima seluruh gugatan;

III. DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa apa yang tertulis pada eksepsi dan konpensi mohon dianggap tertuang kembali dalam Rekonpensi;

2. Bahwa semula dalam konpensi, sebagai Tergugat I maka selanjutnya dalam rekonpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, dan semula Penggugat dalam hal rekonpensi ini disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;

3. Bahwa mengingat adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi dan dalam hubungannya pinjaman kepada Penggugat Rekonpensi serta terhadap penjualan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Pekalongan tidak bisa menyelesaikan kekurangan pinjaman oleh Sdri. Sri Kusri maka Tergugat Rekonpensi selaku avalis dari Anggota Debitur Sri Kusri menjadikan kewajiban Tergugat Rekonpensi untuk bertanggungjawab terhadap pelunasan atau penyelesaian pinjaman secara keseluruhan pinjaman yang ada pada Penggugat Rekonpensi;

4. Bahwa pada saat pengajuan permohonan kredit Tergugat Rekonpensi telah melakukan rekayasa terhadap nilai jaminan sehingga Penggugat Rekonpensi memberikan fasilitas pinjaman sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah). Bahwa rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi antara lain pertama Tergugat Rekonpensi meyakinkan kalau Sdri. Sri Kusri sebagai



keponakan tidak akan wanprestasi kalau sampai terjadi wanprestasi maka pinjaman dapat dilunasi dengan gaji maupun uang dana pensiunan, kedua merekayasa dan membuat surat keterangan, dimana harga tanah yang terletak di Desa Sengon setiap meternya dinilai Rp. 800.000 sampai Rp. 900.000,- dan tanah di Desa Subah setiap meternya senilai Rp. 82.000,-, ketiga Tergugat Rekonsensi konon mempunyai kondisi yang sangat baik terhadap lingkungan kerja maupun tempat tinggal serta punya hubungan baik dengan perbankan oleh karena itu kalau keponakannya (Sdri. Sri Kusri) tidak mampu melanjutkan angsuran maka Tergugat Rekonsensi siap untuk mengambil tanggungjawab baik dengan gaji, dana pensiun maupun pinjam kepada bank lain;

5. Bahwa setelah Sdri Sri Kusri sudah tidak sanggup untuk melakukan kewajibannya dan dianggap sebagai sebagai Anggota Debitur berkategori macet maka Penggugat Rekonsensi melakukan perhitungan kewajiban yang harus ditanggung oleh Sdri Sri Kusri dimana keseluruhannya berjumlah Rp. 705.000.000,- (tujuh ratus lima juta rupiah) dan setelah dilakukan penjualan lelang hanya terjual senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan demikian ada kewajiban yang belum terbayarkan sejumlah Rp. 205.000.001,- (duaratus lima juta satu rupiah) dengan perhitungan sampai bulan Januari 2014 sebagai berikut:

Sisa pinjaman pokok	Rp	475.00
Tunggakan bunga	Rp	120.00
Denda kelambatan	Rp	85.000.
Biaya apresial, notaris/PPAT dan	Rp	24.500.
Jumlah seluruhnya	Rp	705.00

(tujuh ratus lima juta satu rupiah)

Bahwa berdasarkan penjualan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Pekalongan dua obyek jaminan tersebut terjual sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

6. Bahwa dengan dilakukan penjualan tersebut maka Tergugat Rekonsensi sebagai avalis dari Anggota Debitur Sdri. Sri Kusri harus menanggung segala kewajiban pemenuhan prestasi yang diakibatkan adanya kekurangan penyelesaian pinjaman. Bahwa kekurangan tersebut sebesar Rp. 205.000.001,- menjadikan kewajiban dari



Tergugat Rekonpensi untuk menanggung kewajiban tersebut. Bahwa berdasarkan Pejianjian Kredit Nomor 02386 apabila terjadi kelambatan pembayaran angsuran maka adanya denda sebesar 0,05%. Bahwa dengan adanya gugatan ini Penggugat Rekonpensi akan memberikan penjadwalan ulang terhadap kekurangan pembayaran tersebut. Bahwa mengingat perkara ini akan memakan waktu yang lama maka Penggugat Rekonpensi akan menjadwalkan ulang sisa pinjaman yang belum terbayarkan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa penjadwalan kredit dengan sisa pinjaman sebesar Rp. 205.000.001.-, adalah sebagai berikut:

- Jumlah sisa pinjaman : Rp. 205.000.001.-.
- Bunga : 18% flat pertahun dan dihitung berdasarkan perhitungan secara efektif suku bunga yang dibebankan akan berlaku tetap selama jangka waktu sisa pinjaman.
- Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) bulan atau 3 (tiga) tahun dimulai semenjak bulan dan tahun putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Angsuran : Rp. 8.769.444,48,- setiap bulan, dan pembayaran pertama akan berlaku efektif semenjak tanggal dan bulan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan berakhir 36 (tiga puluh enam) bulan kemudian .

7. Bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai badan hukum berupa koperasi, dimana semenjak bulan Januari 2014 sampai dengan jawaban gugatan ini Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian yaitu kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan dari uang sebesar Rp. 205.000.001.- yang belum terbayarkan oleh Sdri. Sri Kusri ni maupun Tergugat Rekonpensi. Bahwa sangatlah wajar apabila kerugian Penggugat Rekonpensi harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi selaku avalis, dengan kerugian 1,5% setiap bulannya dari sejumlah Rp. 205.000.001,- yaitu sebesar Rp. 3.075.000,015,- (tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah lima belas sen). Bahwa mengingat perkara ini akan memakan waktu yang



sangat lama maka mohon kira Majelis Hakim untuk memperhitungkannya semenjak Januari 2014 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dimana setiapbulannya Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian sebesarRp. 3.075.000,015,-;

8. Bahwa sampai saat ini Tergugat Rekonpensi masih mempunyai harta-harta lainnya tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonpensi maka berkenan kiranya Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi dengan harta-hartanya tersebut baik berupa barang tetap maupun bergerak agar dilakukan penjualan melalui pelelangan. Bahwa barang-barang bergerak sepengetahuan Penggugat Rekonpensi yaitu satu set seperangkat meja kursi tamu dengan bahan kayu jati, perabot tempattidur, almari, barang-barangelektronik berupa TV, dan kulkas. Bahwa barang-barang tersebut perlu dilakukan sita jaminan guna pelunasan atas pinjaman Sdri. Sri Kusrini;
9. Bahwa khawatir Penggugat Rekonpensi dengan dijualnya barang-barang bergerak milik Tergugat Rekonpensi belum terpenuhi untuk pelunasan kepada Penggugat Rekonpensi maka mengingat Tergugat Rekonpensi mempunyai penghasilan tetap sebagai pensiunan dari PT Perhutani, Penggugat Rekonpensi khawatir tidak adanya itikat dari Tergugat Rekonpensi untuk menjalankan putusan ini oleh karena itu mohon kiranya memutuskan putusan oleh Pengadilan Negeri Batang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa perkara ini mohon putusan ini dapat dijadikan dasar untuk mengambil langsung hak Tergugat Rekonpensi (Sutotok) sebagai pensiunan pada Dana Pensiunan PT. Perhutani baik di Jakarta yang beralamat di Wisma Perhutani alamat Jalan Jendral Gatot Subroto Kav 17-18 Wisma Perhutani Jakarta Pusat DKJ Jakarta maupun bank pembayar pensiunan Tergugat Rekonpensi bahkan bila diperlukan meminta bantuan pihak yang berwenang;
10. Bahwa Penggugat Rekonpensi juga khawatir Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan putusan perkara ini, oleh karena itu perlu adanya dwamsong kepada Tergugat Rekonpensi yang setiap kelambatannya melaksanakan putusan perkara sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;



11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas mohon kiranya bukti-bukti Penggugat Rekonpensi dalam konpensi dianggap juga sebagai bukti dalam rekonpensi;
12. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah selayaknya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat I mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dengan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak atau tidak menerima seluruhnya gugatan Penggugat.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi seluruhnya.
2. Menetapkan Tergugat Rekonpensi sebagai avalis terhadap Anggota Debitur Sdri. Sri Kusriani untuk berkewajiban memenuhi kekurangan sisa pinjaman.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi berkewajiban memenuhi sisa pinjaman pada Penggugat Rekonpensi yang belum terbayarkan sebesar Rp. 205.000.001,- (duaratus lima juta rupiah satu sen).
4. Menetapkan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan penjadwalan ulang terhadap sisa pinjaman sebesar Rp. 205.000.001,-.
5. Menetapkan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan pembayaran sisa pinjaman kepada Penggugat Rekonpensi setiap bulannya sebesar Rp. 8.769.444,48,- selama 36 bulan yang diperhitungkan semenjak tanggal dan bulan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai 36 bulan kemudian.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melakukan pembayaran sisa pinjaman sejumlah Rp. 8.769.444,48,- setiap bulannya selama 36 bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai 36 bulan kemudian.
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian setiap bulannya sebesar Rp. 3.075.000,015,- semenjak bulan Januari



2014 sampai Tergugat Rekonpensi menjalankan putusan dan diperhitungkan kemudian sampai Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan ini.

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan berupa satu set meja kursi berbahan kayu jati, perabot tempattidur, almari, barang-barang elektronik berupa TV, dan kulkas kepada Penggugat Rekonpensi untuk dilakukan penjualan secara lelang guna melunasi pinjaman atas nama Sdri Sri Kusri di Penggugat Rekonpensi.
9. Menetapkan putusan ini dapat dijadikan dasar mengambil hak Tergugat Rekonpensi (Sutotok) pada Dana Pensiun PT Perhutani di Jakarta maupun bank pembayar pensiunan Tergugat Rekonpensi (Sutotok) untuk melakukan pembayaran langsung kepada Penggugat Rekonpensi sebagai bentuk angsuransisa pinjaman yang setiap bulannya diambil sebesar Rp. 8.769.444,48,- selama 36 bulan sampai pelunasan sisa pinjaman pada Penggugat Rekonpensi.
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melunasi kekurangan pinjaman sampai pinjaman kepada Penggugat Rekonpensi terlunaskan semuanya.
11. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Dwamsong sebesar Rp. 1.000.000.- setiap harinya atas kelalaian menjalankan putusan ini.
12. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau:

- Memberikan putusan yang seadil-adilnya.

DALAM KONPENSIS DAN DALAM REKONPENSIS:

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk membayarbiaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang , bahwa atas gugatan Penggugat , kuasa hukum Tergugat II dan Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSIS

A. *Legal Standing* Penggugat dalam perkara a quo Kabur dan Tidak Jelas (*obscuurlibel*)

Bahwa Penggugat dalam perkara perdata Nomor : 20 / Pdt.G / 2015 / PN.BTG tertanggal 27 Juli 2015 di Pengadilan Negeri Batang mengajukan



gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat, dalam perkara *a quo* ini Penggugat hanya bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri, sebagaimana dalam surat gugatannya SUTOTOK bin CITRO SUDARMO disebut sebagai Penggugat.;

Adapun dalam pokok perkaranya pada posita angka 2 disebutkan :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 621, luas \pm 415 m² atas nama LESTARI, terletak di Desa Sengon, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang, sesuai dengan surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Batang Nomor 247/XII/BA/1998 tanggal 26 Desember 1998 dan surat ukur Nomor 37/Sengon/1998 tanggal 20 Oktober 1998 adalah milik istri Penggugat.;

Bahwa dalam perkara *a quo* ini disebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor 621, luas \pm 415 m² atas nama LESTARI, dikatakan oleh Penggugat adalah milik istri Penggugat bernama LESTARI dan dalam petitumnya Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 274 atas nama SUTOTOK bin CITRO SUDARMO, dan juga meminta mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 621 atas nama LESTARI (istri Penggugat).;

Bahwa seharusnya dalam gugatan perkara *a quo* ini, *Legal Standing* Penggugat harus dijelaskan tentang kedudukan Penggugat selain bertindak untuk dan atas dirinya sendiri juga untuk kepentingan mewakili LESTARI (istri Penggugat), oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan *Legal Standing* Penggugat tersebut, maka *Legal Standing* Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), selain itu tidak ada surat kuasa khusus untuk mewakili kepentingan LESTARI (istri Penggugat) dalam perkara *a quo* ini.;

Bahwa oleh karena *Legal Standing* Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), maka gugatan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**.

B. Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* Kurang Pihak

Bahwa di dalam posita angka 6 dan petitum angka 5 gugatan Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 274, luas \pm 375 m² atas nama SUTOTOK bin CITRO SUDARMO dan Sertifikat Hak Milik Nomor 621, luas \pm 415 m² atas nama LESTARI yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekalongan adalah Batal Demi Hukum.;



Bahwa namun dalam perkara *a quo* ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekalongan yang melelang Sertifikat Hak Milik Nomor 274, luas \pm 375 m² atas nama SUTOTOK bin CITRO SUDARMO dan Sertifikat Hak Milik Nomor 621, luas \pm 415 m² atas nama LESTARI tidak turut digugat oleh Penggugat.;

Bahwa dalam posita nomor 3 gugatan Penggugat menyatakan Tergugat IV bertanggung jawab atas kelancaran pinjaman di Koperasi "ARTHA BUNDA" dengan Peijanjian Kredit No.02386 atas nama SRI KUSRINI nilai pinjaman Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tanggal 30 November 2012 dengan angsuran Rp. 18.333.333,- (delapan belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) setiap bulan selama 60 bulan, akan tetapi dalam perkara *a quo* ini istri Tergugat IV bernama SRI KUSRINI selaku **Debitur** dari Koperasi "ARTHA BUNDA" tidak turut digugat oleh Penggugat.;

Bahwa selain itu dalam perkara *a quo* ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Batang sebagai pihak yang melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 274 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 621 menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III tidak turut digugat oleh Penggugat.;

Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini tidak lengkap para pihak, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi tersebut secara mutatis mutandis Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Kompensi ini.;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat III. ;
3. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 mengenai sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 274 / Desa Subah, luas \pm 375 m² atas nama SUTOTOK bin CITRO SUDARMO terletak di Desa Subah, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang dan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 352 / 2014 tertanggal 22 Agustus 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan telah dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 274



- / Desa Subah atas nama ASHARUL FAHRUDA (Tergugat II) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.;
4. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2 mengenai sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 621 / Desa Sengon, luas $\pm 415 \text{ m}^2$ atas nama LESTARI terletak di Desa Sengon, Kecamatan Subah, Kabupaten Batang dan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 352 / 2014 tertanggal 22 Agustus 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan telah dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 621 / Desa Sengon atas nama KASROMI (Tergugat III) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.;
 5. Bahwa benar Tergugat I adalah Koperasi " ARTHA BUNDA " sebagai Kreditur yang melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan terhadap barang jaminan milik Debitur bernama SRI KUSRINI berupa 2 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 274 / Desa Subah, luas $\pm 375 \text{ m}^2$ atas nama SUTOTOK bin CITRO SUDARMO dan Sertifikat Hak Milik Nomor 621 / Desa Sengon, luas $\pm 415 \text{ m}^2$ atas nama LESTARI dengan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00002 / 2013 sebesar Rp.500.000.000,- berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 476/29/Sbh/HT/XII/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, SH selaku PPAT di Batang.;
 6. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Penggugat selebihnya karena Tergugat II dan Tergugat III adalah Pembeli Lelang yang beritikad baik yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan melalui prosedur dan aturan hukum yang berlaku.;
 7. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No. 00002 / 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 274 / Desa Subah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 621 / Desa Sengon berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 476/29/Sbh/HT/XII/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, SH selaku PPAT di Batang atas nama Tergugat I adalah telah memiliki kekuatan eksekutorial dan kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang- Undang



Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.;

8. Bahwa Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur secara tegas:

Ayat 1 berbunyi " Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Ayat 2 berbunyi " Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA."

*Ayat 3 berbunyi " Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap** dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. "*

9. Bahwa Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :
"Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata."

10. Bahwa Penjelasan Umum butir ke-9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan:
"Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda bukti adalah Hak Tanggungan, dibutuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap."

11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009.



Adapun yang menjadi pertimbangan hukum Hakim Agung adalah sebagai berikut:

- Bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.;
- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi.;
- Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.

(Vide : Laporan Tahunan 2010 Mahkamah Agung, Jakarta, Februari 2011, serta bersumber dari Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia, berjudul *KAIDAH HUKUM Kasus-Kasus Menarik Perhatian*, Jakarta, 18-22 September 2011.)

12. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 **menegaskan perlu adanya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik yaitu Tergugat II dan Tergugat III**. Apabila Penggugat berpendapat telah dirugikan oleh Debitur (SRI KUSRINI) yang telah menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat I, maka pada prinsipnya Penggugat sebagai Pihak Ketiga dapat mengajukan **Perlawanan Eksekusi**, sebagaimana diatur dalam Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBg sebelum eksekusi dilakukan. Oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini diajukan setelah proses eksekusi dilaksanakan, maka menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 **Penggugat dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Debitur (SRI KUSRINI), bukan terhadap Tergugat II dan Tergugat III (pembeli lelang);**
13. Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *a quo* ini sudah sepantasnya apabila gugatan Penggugat **DITOLAK** oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* ini.;



III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat II Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi I, Tergugat III Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi II sedangkan Penggugat Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi dan Tergugat I Konpensi mohon disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi I, serta Tergugat IV Konpensi mohon disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi II.;
2. Bahwa apa yang termuat dalam konpensi jawaban Tergugat II konpensi / Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat III Konpensi / Penggugat Rekonpensi II merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini;
3. Bahwa secara mutatis mutandis Tergugat II Konpensi dan Tergugat III Konpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dalil-dalil yang tertera dalam Konpensi dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Rekonpensi;
4. Bahwa dengan adanya gugatan perkara *a quo* ini menyebabkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II karena kehilangan waktu dan tenaga sehingga Tergugat Rekonpensi dapat dituntut ganti rugi yang ditafsir senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka sudah sewajarnya apabila Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II yang harus dibayar secara kontan dan tunai setelah putusan ini dapat dilaksanakan.;
5. Bahwa menghukum Tergugat I Konpensi / Turut Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat IV Konpensi / Turut Tergugat Rekonpensi II untuk tunduk dan taat terhadap keputusan perkara *a quo* ini.;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II / Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat III / Penggugat Rekonpensi II mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk dapat mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti dalam pemeriksaan persidangan dan berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA



DALAM KONPENSI

Menyatakan MENOLAK Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II untuk seluruhnya.;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara kontan dan tunai setelah setelah putusan ini dapat dilaksanakan.;
3. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi I dan Turut Tergugat Rekonpensi II untuk tunduk dan taat terhadap keputusan perkara *a quo* ini.;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat III Konpensi / Penggugat Rekonpensi II mohon keadilan yang seadil-adilnya / *ex aequo et bono*.

Menimbang , bahwa atas jawaban Gugatan tersebut , Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat untuk mengajukan Replik namun setelah kesempatan yang diberikan tersebut pihak Penggugat tidak mengajukan Replik dipersidangan dan oleh karena pihak Penggugat tidak mengajukan Replik maka Kuasa Hukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya , Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat yaitu :

1. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik Nomor 274 luas \pm 375 m²atas nama Sutotok bin Citro Sudarmo (Bukti P-1) ;
2. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik Nomor 621 luas \pm 415 m² atas nama Lestari (Bukti P-2) ;
3. Fotocopy surat pengakuan hutang dari Prihadi , dibuat di Semarang tertanggal 20 Maret 2013 (Bukti P-3) ;
4. Fotocopy dari fotocopy laporan realisasi pelaksanaan lelang KPKNL Pekalongan dibuat di pekalongan tertanggal 28 Agustus 2014 (Bukti P-4) ;



5. Fotocopy dari fotocopy risalah lelang Nomor : 352 / 2014 (Bukti P-5) ;
6. Fotocopy surat tanda lapor kehilangan Nomor : BK / 2844 / V / 2015 / SEK SMG TGH tertanggal 29 Mei 2013 (Bukti P-6) ;
7. Fotocopy dari fotocopy surat kuasa membebaskan hak tanggungan (Bukti P-7) ;

Menimbang, bahwa seluruh alat bukti surat Penggugat telah dibubuhi materai cukup dan untuk alat bukti surat P.3 dan P.6 sesuai aslinya sedangkan alat bukti surat P.1, P.2 , P.4 , P.5 dan P.7 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dipersidangan telah memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat untuk mengajukan saksi-saksi namun pihak Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya sebagaimana dalam jawaban gugatan maka Kuasa Hukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III selanjutnya mengajukan alat bukti berupa surat :

Menimbang , bahwa Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Foto copy dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 476 / 29 / Sbh / HT / XII / 2012 tanggal 28 Desember 2012 (Bukti T.I-1) ;
2. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak tanggungan Nomor 0002/2013 (Bukti T.I-2) ;
3. Fotocopy permohonan kredit atas nama Sri Kusri tanggal 30 Nopember 2012 (Bukti T.I-3) ;
4. Fotocopy dari fotocopy perjanjian kredit Nomor 02386 tertanggal 30 Nopember 2012 antara Sri Kusri dengan Tergugat IV (Bukti T.I-4);
5. Fotocopy dari fotocopy surat kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 30 Nopember 2012 (Bukti T.I-5) ;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat persetujuan pinjam jaminan dari Penggugat kepada Sri Kusri yang menyetujui SHM Nomor 274 sebagai agunan di koperasi Artha Bunda , tertanggal 29 Nopember 2012 (Bukti T.I-6) ;
7. Fotocopy surat persetujuan pinjam jaminan dari Lestari (istri Penggugat) kepada Sri Kusri yang menyetujui SHM Nomor 621 sebagai agunan di Koperasi Artha Bunda Semarang , tertanggal 27 Nopember 2012 (Bukti T.I-7) ;
8. Fotocopy dari fotocopy kartu register kredit atas nama Sri Kusri (Bukti T.I-8) ;



9. Fotocopy rincian pelunasan atas nama Sri Kusri No PK : 02386 (Bukti T.I-9) ;
10. Fotocopy dari fotocopy surat undangan keterlambatan angsuran atas nama Sri Kusri tertanggal 29 Oktober 2013 (Bukti T.I-10) ;
11. Fotocopy dari fotocopy surat keterangan dari Kecamatan Subah , Nomor : 045.2 / 1359 / 2012 tertanggal 28 Nopember 2012 yang menerangkan perkiraan harga tanah (Bukti T.I-11) ;
12. Fotocopy dari fotocopy surat keterangan dari Desa Sengon tertanggal 28 Nopember 2012 yang isinya Lestari B Moklas meminta STTS No: 018-0028-0 oleh karena SPPT asli hilang (Bukti T.I-12) ;
13. Fotocopy dari fotocopy surat keterangan sekdes Sengon yang menerangkan harga tanah seluas $\pm 415 \text{ M}^2$ NJOP Rp.800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) sampai Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) / M^2 (Bukti T.I-13) ;
14. Fotocopy dari fotocopy Kartu keluarga atas nama kepala keluarga Sutotok (Bukti T.I-14) ;
15. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat IV dan Sri Kusri (Bukti T.I-15) ;
16. Fotocopy dari fotocopy kartu keluarga atas nama prihadi (Tergugat IV) (Bukti T.I-16) ;
17. Fotocopy dari fotocopy STTS dan SPPT tahun 2012 atas nama Sutoto (Bukti T.I-17) ;
18. Fotocopy surat undangan kepada Penggugat untuk pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran selama lima bulan , surat tertanggal 28 Oktober 2013 (Bukti T.I-18) ;
19. Fotocopy surat pemberitahuan terakhir kepada Sri Kusri yang isinya Koperasi Artha Bunda memberikan kelonggaran waktu untuk menyelesaikan permasalahan sejak surat diterima , surat tertanggal 7 September 2013 (Bukti T.I-19) ;
20. Fotocopy surat panggilan tertanggal 21 Nopember 2013 yang isinya memberikan waktu selama 15 (lima belas) hari kepada Sri Kusri untuk menyelesaikan permasalahan (Bukti T.I-20) ;
21. Fotocopy dari fotocopy surat pernyataan ketidak sanggupannya Sri Kusri untuk memenuhi kewajiban hutang di Koperasi Artha Bunda (Bukti T.I-21);
22. Fotocopy dari fotocopy Surat Somasi terakhir nomor : 11 / abu.ad / III / 14 kepada Penggugat dan Lestari , (Bukti T.I-22) ;



23. Fotocopy dari fotocopy pengumuman lelang pertama , surat tertanggal 24 Juli 2014 dari KPKNL pekalongan (Bukti T.I-23) ;
24. Fotocopy penetapan hari dan tanggal lelang , surat tertanggal 16 juli 2014 dari KPKNL Pekalongan (Bukti T.I-24) ;
25. Fotocopy pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan , surat tertanggal 18 Juli 2014 dari KPKNL Pekalongan (Bukti T.I-25) ;
26. Fotocopy dari fotocopy kutipan akta nikah nomor 58 / 58 / IV / 99 tanggal 30-3-1999 (Bukti T.I-26) ;

Menimbang , bahwa seluruh alat bukti surat Tergugat I telah dibubuhi materai cukup dan untuk alat bukti surat T.I-3 , T.I-7 , T.I-9 , T.I-18 , T.I-19 , T.I-20 , T.I-25 dan T.I-26 sesuai aslinya sedangkan alat bukti surat T.I-1, T.I-1 , T.I-2 , T.I-4 , T.I-5 , T.I-6 , T.I-8 , T.I-10 , T.I-11 , T.I-12 , T.I-13 , T.I-14 , T.I-15 , T.I-16 , T.I-17 , T.I-21 , T.I-22 , T.I-23 dan T.I-24 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada pihak Kuasa Hukum Tergugat I untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan namun pihak Kuasa Hukum Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang , bahwa Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Fotocopy sertifikat hak milik Nomor 274 Desa Subah (Bukti T.II-1) ;
2. Fotocopy sertifikat hak milik Nomor 621 Desa Sengon (Bukti T.II-2) ;
3. Fotocopy dari fotocopy Risalah lelang Nomor 352 / 2014 tanggal 22 Agustus 2014 (Bukti T.II.III-3) ;

Menimbang , bahwa seluruh alat bukti surat Tergugat II dan Tergugat III telah dibubuhi materai cukup dan untuk alat bukti surat T.II.III-1 dan T.II.III-2 sesuai aslinya sedangkan alat bukti surat T.II.III-3 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan namun Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;



Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan dinyatakan selesai, Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III mengajukan kesimpulan secara tertulis;

Menimbang, bahwa Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III selanjutnya mohon untuk putusan;

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI .

DALAM EKSEPSI .

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I poin pertama yaitu Plurium Litis Consortium, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa materi eksepsi telah masuk dalam pertimbangan pokok perkara dan menjadi kewenangan Penggugat dalam hal menggugat siapa saja yang berhubungan dengan perkara a quo.

Menimbang, bahwa untuk menarik seseorang Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yaitu harus ada perselisihan hukum diantaranya (putusan MA No.4 K / Sip / 1958 tertanggal 13 Desember 1958);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menolak materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I pada poin yang pertama;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I poin kedua yaitu Error in Persona, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa apakah Penggugat telah salah dan keliru menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini dan belum menjawab pada pokok permasalahan sehingga selanjutnya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut gugatan terhadap Tergugat IV dapat dijadikan dalam satu gugatan dan dengan demikian menolak materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I pada poin kedua;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I pada poin ketiga yaitu Exceptio Domini maka Majelis Hakim



mempertimbangkan bahwa menurut Majelis Hakim sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam sertifikat hak milik nomor 621 luas 415 M² atas nama Lestari merupakan bagian dari obyek sengketa sehingga Penggugat mempunyai kapasitas untuk menuntut hak ;

Menimbang , bahwa berdasarkan perimbangan tersebut , Majelis Hakim menolak materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I pada poin yang ketiga ;

Menimbang , bahwa terhadap materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I pada poin keempat tentang obscur libel yaitu apakah UD.Aneka Buah sebagai anggota debitur maupun avalis dalam APHT nomor 476 / 29 / sbh / HT / XII , kondisi kredit Tergugat IV disebabkan force majeure , pembatalan APHT yang dibuat Notaris Ignatius Busono,S.H. serta kedudukan Tergugat I apakah sebagai Ketua Koperasi atau badan hukum maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap materi seluruhnya pada poin keempat tersebut , seluruhnya telah pula masuk dalam pokok perkara yang tentunya akan dipertimbangkan selanjutnya dalam pertimbangan pokok perkara ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut , Majelis Hakim menolak materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I pada poin yang keempat ;

Menimbang , bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut maka Majelis hakim berpendapat menolak seluruh materi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I ;

Menimbang , bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara a quo;

Menimbang , bahwa kuasa hukum Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini mengajukan materi eksepsi tentang legal standing Penggugat dalam perkara a quo kabur dan tidak jelas serta materi eksepsi tentang gugatan Penggugat dalam perkara a quo kurang pihak ;

Menimbang , bahwa terhadap materi eksepsi tersebut , majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena istri Penggugat yang bernama Lestari tidak sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga tidak diperlukan adanya surat kuasa dari orang yang bernama Lestari dalam perkara ini . Bahwa selain Lestari , Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga tidak turut digugat oleh Penggugat oleh karena BPN yang melakukan proses balik nama atas SHM Nomor 274 dan 621 menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III ;



Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat menolak materi eksepsi poin pertama dari Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III ;

Menimbang , bahwa terhadap materi eksepsi poin yang kedua dari Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III mengenai gugatan kurang pihak oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan tidak ikut digugat dalam perkara ini , Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena setelah Majelis Hakim membaca gugatan dan materi gugatan yang diajukan dalam perkara a quo adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan perlu dipertimbangkan apakah benar telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadi kewenangan Penggugat dalam memilih siapa saja untuk dijadikan sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang , bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III maka Majelis Hakim berpendapat menolak materi eksepsi dari Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA .

Menimbang, bahwamaksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannyaantara lain ;

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah serta bangunan sebagaimana dalam sertifikat hak milik Nomor 274 luas \pm 375 M² atas nama Sutotok bin Citro Sudarmo , terletak di Desa Subah Kecamatan Subah , Kabupaten Batang dan sebidang tanah serta bangunan dalam sertifikat hak milik Nomor 621 luas \pm 415 M² atas nama Lestari (istri Penggugat) terletak di Desa Sengon Kecamatan Subah , Kabupaten Batang ;
- Bahwa berdasarkan surat pengakuan Hutang yang dibuat dan ditandatangani oleh Prihadi (Tergugat IV) tanggal 20 Januari 2013 , Tergugat IV menyatakan pinjaman UD Aneka Buah , perusahaan dagang yang dikelola oleh Tergugat IV , bertanggung jawab atas kelancaran pinjaman di Koperasi "Artha Bunda" dengan perjanjian kredit No.02386 atas nama Sri Kusri (istri Tergugat IV) dengan nilai pinjaman Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tanggal 30 Nopember 2012 dan



jumlah angsuran Rp.18.333.333,- (delapan belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) setiap bulan selama 60 bulan ;

- Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana dalam kedua sertifikat tersebut telah dibebani hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00002 / 2013 sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) , berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 28 Desember 2012 No.476 / 29 /SPH / HT / XI / 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho , S.H. , PPAT Batang , berdasar risalah lelang Nomor 352/2014;
- Bahwa selanjutnya pihak Tergugat IV tidak mampu membayar angsuran kepada Tergugat I , mengetahui atau melihat hal tersebut , Penggugat meminta kepada Tergugat IV bertanggung jawab angsurannya sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 20 Maret 2013 , akan tetapi Tergugat IV tidak pernah mengindahkan dan tidak bertanggung jawab atas kelancaran angsuran tersebut ;
- Bahwa karena keterlambatan kredit dari Tergugat IV ke pihak Tergugat I , pihak Tergugat I tidak melalui proses tahapan peringatan atau teguran kepada pihak Tergugat IV
- Bahwa Tergugat I selaku Ketua Koperasi Artha Bunda Semarang melalui Surat Permohonan Nomor 081 / Kop .AB / I / 14 tanggal 30 Januari 2014 mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan SHM Nomor 274 dan SHM Nomor 621 di kantor KPKNL Pekalongan dan kemudian pada tanggal 22 Agustus 2014 jam 09.00 WIB di aula kantor KPKNL Pekalongan dilakukan pelelangan ;
- Bahwa Tergugat IV posisi atau keadaan ekonominya masih jatuh , karena pasar Johar Semarang terbakar dan tidak bisa berdagang dan menurut Penggugat dalam kondisi Force Major , Penggugat minta untuk direstruktur agar kredit atau angsurannya dapat lancar kembali akan tetapi pihak Tergugat I mengabaikan atas permohonan tersebut ;
- Bahwa Penggugat mendalilkan adanya kecacatan hukum dalam akta Hak tanggungan yang dibuat dan di tandatangani tidak dihadapan Notaris Ignatius Busono Wiwoho , S.H. selaku PPAT Batang , adalah Batal Demi Hukum .

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III telah menyangkal dengan mengemukakan alasan-alasan hukumnya sebagaimana dalam Jawaban



Tergugatsehingga berdasarkan *Pasal 163 HIR* menentukan asas *Actori Incumbit Probation* dan *Pasal 1865 KUHP* Perdata yang menentukan asas beban pembuktian: “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan suatu hak dan gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka pihak Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan kebenaran dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah menyerahkan bukti surat berupa P.I-1 sampai dengan P.I-7 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan alat bukti surat berupa T.I-1 sampai dengan T.I-26 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III mengajukan alat bukti surat berupa T.II-III-1 sampai dengan T. II.III-3 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV pernah hadir dipersidangan walaupun kemudian tidak hadir lagi dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga pihak Tergugat IV dianggap telah melepaskan haknya oleh karena tidak mengajukan bukti-bukti sangkalannya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan *Pasal 163 HIR* ,Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan gugatan Penggugat berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak dipersidangan ini ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa kriteria untuk disebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah harus memenuhi ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam *Pasal 1365 KUH Perdata* yaitu “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain , mewajibkan



orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut “;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, haruslah dipenuhi salah satu dari 4 (empat) hal yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang , bahwa dalam setiap perjanjian kredit setiap lembaga keuangan memiliki kebijaksanaan apakah perjanjian kredit dibuat dengan akta notariil atau cukup dibawah tangan saja . Bahwa perjanjian kredit biasanya dibuat oleh kreditur dalam bentuk perjanjian baku dan tidak dapat diubah-ubah isinya dan jika dibuat dibawah tangan maka tidak dibuat dihadapan Notaris ;

Menimbang , bahwa dari Perjanjian Kredit (PK) isinya debitur berjanji untuk meminjam sejumlah uang pada kreditur dan kreditur berjanji untuk memberikan pinjaman sejumlah uang pada debitur . Bahwa dalam perjanjian kredit (PK) diatur dan disepakati jumlah pinjaman , besar bunga , biaya adminstrasi , jangka waktu , besar angsuran , tanggal pembayaran setiap bulan dan tanggal jatuh tempo ;

Menimbang , bahwa Pengakuan Hutang umumnya selalu dibuat dalam bentuk akta notariil oleh karena itu pembuatan dilakukan oleh notaris berdasarkan kesepakatan para pihak dan penandatanganan dilakukan dihadapan notaris . Dasar dari pembuatan akta pengakuan hutang adalah perjanjian kredit . bahwa inti dari pengakuan Hutang adalah debitur mengakui telah berhutang sejumlah uang pada kreditur sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dan kreditur menerima baik pengakuan hutang tersebut ;

Menimbang , bahwa setelah Perjanjian Kredit (PK) dan Pengakuan Hutang ditandatangani maka dibuat Akta Perolehan Hak Tanggungan (APHT) . Bahwa APHT adalah akta pemberian Hak tanggungan yang berisikan pemberian jaminan berupa hak tanggungan yang dibebani diatas obyek hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan / pemberi jaminan



kepada kreditur / bank yang pembuatannya harus memenuhi ketentuan dan syarat yang diatur dalam Undang-undang Hak tanggungan ;

Menimbang , bahwa APHT yang menandatangani adalah pihak pemilik jaminan dengan pihak kreditur . Jadi APHT adalah bahwa pemegang hak (pemilik SHM) membebaskan Hak Tanggungan (menjaminkan) tanahnya untuk menjamin pelunasan sejumlah hutang debitur kepada kreditur ;

Menimbang , bahwa jika sertifikat yang hendak dijaminkan masih dalam proses pengurusan di BPN , baik balik nama maupun peningkatan hak maka sebelum dibuat APHT akan dibuat Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu ;

Menimbang , bahwa dalam SKMHT intinya pemilik sertifikat (pemegang hak) memberikan kuasa kepada pihak kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan diatas hak atas tanahnya (menjaminkan tanahnya) . Dengan demikian ketika proses di BPN telah selesai maka pemilik jaminan tidak perlu menandatangani APHT karena telah memberikan kuasa kepada kreditur yang akan bertindak berdasarkan kuasa dari pemilik jaminan sebagaimana dinyatakan dalam SKMHT ;

Menimbang , bahwa SKMHT diatur dalam Pasal 15 UU hak tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan SKMHT sebagai lampiran yang tidak terpisahkan dari APHT ;

Menimbang , bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” . Bahwa batal demi hukum jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki obyek hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi) ;

Menimbang , bahwa fakta yang diperoleh dari perkara a quo antara lain Sri Kusri (istri Tergugat IV) selaku anggota debitur Koperasi Artha Bunda (Tergugat I) mengajukan permohonan kredit tertanggal 30 Nopember 2012 (bukti surat T.I-3) senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan . Bahwa atas permohonan kredit tersebut kemudian terjadi kesepakatan dalam perjanjian kredit nomor 02386 antara Muhamad Ali Fauzan selaku Manager Koperasi Artha Bunda dengan Sri Kusri dengan angsuran pokok Rp.8.333.333,- dan bunga sebesar Rp.10.000.000,- (Bukti T.I-4) ;

Menimbang , bahwa Penggugat setelah mendapat persetujuan dari istri Penggugat (Liestari) melakukan tindakan hukum dengan membuat surat kuasa kepada Dwi Winarsih untuk menjual sebidang tanah dan segala



sesuatu yang tumbuh diatasnya sertifikat nomor 274 luas tanah 375 M² dan sertifikat nomor 621 luas tanah 415 M² , surat kuasa tertanggal 30 Nopember 2012 (Bukti T.I-5) ;

Menimbang , bahwa Penggugat dan Lestari dalam surat persetujuan pinjam jaminan , sebagai pemilik sah sertifikat hak milik Nomor 274 dan 621 menyetujui SHM tersebut dipinjam untuk dijadikan agunan di Koperasi Artha Bunda (bukti surat T.I-6 dan T.I-7) ;

Menimbang , bahwa Sri Kusri sebagai anggota debitur di Koperasi Artha Bunda berdasarkan perjanjian kredit nomor 02386 dibuktikan dengan kartu register kredit atas nama Sri Kusri (bukti surat T.I-8) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan perjanjian kredit nomor : 02386 kemudian pada tanggal 30 Nopember 2012 , Penggugat bersama Lestari (Lestari) menghadap sdr. Nisa Rachmasari, SH Mkn selaku Notaris di Semarang membuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Akta SKMHT) Nomor 103.(Bukti surat P-7) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan Akta SKMHT tersebut dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 476/29/Sbh/HT/XII/2012 tanggal 28 Desember 2012 dihadapan Ignatius Busono Wiwoho, SH, selaku PPAT di Batang(Bukti T.I-1) ;

Menimbang , bahwa Akta SKMHT tersebut memberi kuasa kepada Muhamad Ali Fauzan selaku manager Koperasi Artha Bunda untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan . Bahwa atas terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Batang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00002/2013 peringkat pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan Koperasi Artha Bunda yang berkedudukan di Kota Semarang(Bukti T.I-2) ;

Menimbang , bahwa kemudian Penggugat dan Sri Kusri (istri Tergugat IV) mendapat pemberitahuan dari Tergugat I mengenai keterlambatan pembayaran angsuran selama lima bulan . Bahwa kemudian Tergugat I masih memberikan kelonggaran untuk menyelesaikan keterlambatan tersebut (Bukti T.I-17 sampai T.I-19) hingga Sri Kusri sebagai anggota debitur Tergugat I akhirnya membuat surat pernyataan ketidak sanggupannya untuk memenuhi kewajiban hutang di Koperasi Artha Bunda (Bukti T.I-21) . Bahwa oleh karena pihak Tergugat IV dan Penggugat tidak memenuhi kewajibannya maka pihak Tergugat I memberikan Surat Somasi terakhir nomor : 11 / abu.ad / III / 14 kepada Penggugat dan Lestari , (Bukti T.I-22) ;



Menimbang , bahwa oleh karena debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya , maka berdasarkan perjanjian utang piutang , oleh pihak pertama (Penggugat) dan pihak kedua (Koperasi Atha Bunda) selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan sertifikat hak tanggungan menerima kewenangan untuk menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruh maupun sebagian . Bahwa kemudian Kantor PelayananKekayaan Negara dan Lelang Kota Pekalongan mengadakan lelang dan diterbitkan Risalah Lelang Nomor 352/2014 tanggal 22 Agustus 2014 (Bukti surat P.5 dan bukti surat T.II.III-3) ;

Menimbang , bahwa KPKNL Pekalongan mengadakan lelang dan kemudian diadakan pengumuman lelang pertama (Bukti T.I-23) atas obyek jaminan berupa dua sertifikat milik Penggugat dimana didalam pengumuman ditetapkan hari dan tanggal lelang (Bukti T.I-24) dan dilanjutkan dengan pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan (Bukti T.I-25) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti Risalah Lelang Nomor 352 / 2014 tertanggal 22 Agustus 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan , telah dibalik nama menjadi atas nama Asharul Faruda (Tergugat II) dan Kasromi (Tergugat III) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang;

Menimbang , bahwa selanjutnya berdasarkan fakta tersebut kemudian Majelis Hakim mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang , bahwa terhadap dalil gugatan poin pertama dan kedua , dalil Penggugat telah dibenarkan oleh Kuasa Hukum Tergugat II dan III dimana dalil Penggugat menerangkan sebagai pemegang hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam bukti sertifikat hak milik (SHM) nomor 274 Desa Subah luas 375 M² atas nama Penggugat terletak di Desa Subah Kecamatan Subah Kabupaten Batang dan Lestari sebagai pemegang hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam bukti sertifikat hak milik (SHM) nomor 621 Desa Sengon luas 415 M² ;

Menimbang , bahwa Tergugat I adalah Koperasi Artha Bunda sebagai kreditur yang melaksanakan penjualan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terhadap barang jaminan milik debitur yang bernama Sri Kusri yaitu dua sertifikat hak milik (SHM Nomor 274 dan Nomor 621) ;

Menimbang , bahwa kedua sertifikat tersebut telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama nomor 00002/2013 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta pemberian Hak Tanggungan



(APHT) Nomor : 476 / 29 / Sbh / HT / XII / 2012 tertanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Ignatius Busono Wiwoho ,S.H. selaku PPAT di Batang ;

Menimbang , bahwa terhadap dalil gugatan poin ketiga , Majelis Hakim tidak sependapat dengan dalil Penggugat oleh karena Pengakuan Hutang (bukti surat P.3) adalah bukan pengakuan hutang sebagaimana dalam perjanjian kredit yang mengikat antara pemegang hak (Penggugat) dengan kreditur (Tergugat I / Koperasi Artha Bunda) dan Majelis Hakim sependapat dengan jawaban Kuasa Hukum Tergugat I pada poin ketiga tersebut oleh karena pihak debitur (Sri Kusri) telah dipanggil Koperasi Artha Bunda untuk menyelesaikan permasalahan kreditnya (Bukti surat T.I-9 , T.I-10 , T.I-18 , T.I-19 , T.I-20 , T.I-21 , T.I-22 dan T.I-23) ;

Menimbang , bahwa terhadap dalil gugatan poin keempat , Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak menghadap Notaris Ignatius Busono Wiwoho , S.H berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris Nisa Rachmasari , S.H. di Semarang selaku kuasa dari Penggugat , Penggugat selaku pemberi Hak Tanggungan memberikan kuasa kepada Notaris tersebut . Bahwa Majelis Hakim berpendapat menolak dalil gugatan ini;

Menimbang , bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin kelima berkaitan dengan dalil gugatan Penggugat pada poin ke delapan , sembilan dan sepuluh dimana pihak debitur sebagaimana perjanjian kredit adalah menyangkut Sri Kusri sedangkan Koperasi Artha Bunda sebagai kreditur . Bahwa Sri Kusri adalah sebagai debitur dan Penggugat adalah selaku pemegang hak yang dibebani hak Tanggungan sedangkan Koperasi Artha Bunda sebagai penerima hak tanggungan yang setelah hak tanggungan yang bersangkutan didaftarkan pada kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan sehingga Penggugat pun seharusnya turut bertanggung jawab atas kelancaran kredit atau angsuran sebagaimana Surat Persetujuan Pinjam Jaminan (Bukti surat T.I-6 dan T.I-7) ;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap dalil gugatan poin yang keenam dimana Penggugat mendalilkan keterlambatan kredit dari Tergugat IV kepada pihak Tergugat I tidak melalui proses tahapan peringatan atau teguran kepada pihak Tergugat IV ;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan kuasa hukum Tergugat I dipersidangan telah memenuhi pembuktian formil dimana



pihak debitur (Sri Kusri) telah dipanggil Koperasi Artha Bunda untuk menyelesaikan permasalahan kreditnya (Bukti surat T.I-9 , T.I-10 , T.I-18 , T.I-19 , T.I-20 , T.I-21 , T.I-22 dan T.I-23) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut , majelis Hakim berpendapat menolak dalil gugatan Penggugat pada poin kelima dan keenam ;

Menimbang , bahwa terhadap dalil gugatan pada poin yang ketujuh , majelis Hakim mempertimbangkan tidak sependapat dengan dalil Penggugat oleh karena kebakaran Pasar Johar Semarang berbeda dengan permasalahan kredit yang dialami Sri Kusri dan Penggugat . ;

Menimbang , bahwa terdapat istilah *notoir feiten* atau fakta nyata yang telah diketahui bersama secara umum jika kebakaran yang terjadi di Pasar Johar Semarang adalah terjadi pada tanggal 9 Mei 2015 atau terjadi sesudah Sri Kusri mengalami kemacetan penyelesaian kredit pada Tergugat I sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah tidak ada hubungannya antara wanprestasi Sri Kusri dengan kebakaran Pasar Johar Semarang ;

Menimbang , bahwa sesuai dalil Kuasa Hukum Tergugat II dan III dalam jawaban Kompensi , Tergugat II dan Tergugat III adalah Pembeli Lelang yang beritikad baik yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan melalui prosedur dan aturan hukum yang berlaku. . Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No. 00002 / 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 274 / Desa Subah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 621 / Desa Sengon berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 476/29/Sbh/HT/XII/2012 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, SH selaku PPAT di Batang atas nama Tergugat I adalah telah memiliki kekuatan eksekutorial dan kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.;

Menimbang , bahwa Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur secara tegas:

Ayat 1 berbunyi " Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."



Ayat 2 berbunyi " Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA."

Ayat 3 berbunyi " Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. "

Menimbang , bahwa Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah : "irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji. siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata."

Menimbang , bahwa Majelis Hakim sependapat dengan dalil jawaban Kuasa hukum Tergugat II dan III dalam jawaban kompensi , dimana berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 ,yang menjadi pertimbangan hukum Hakim Agung adalah sebagai berikut:

- Bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.;
- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi.;
- Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.

Menimbang , bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari



2009 menegaskan perlu adanya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik yaitu Tergugat II dan Tergugat III.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bila Penggugat telah dirugikan oleh debitur (SRI KUSRINI) yang telah menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat I, maka pihak Penggugat dapat mengajukan **Perlawanan Eksekusi**, sebagaimana diatur dalam Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBg sebelum eksekusi dilakukan. Oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini diajukan setelah proses eksekusi dilaksanakan, maka menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 Penggugat dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Debitur (SRI KUSRINI), bukan terhadap Tergugat II dan Tergugat III (pembeli lelang).;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan poin ke sebelas, Majelis Hakim sependapat dengan jawaban Kuasa Hukum Tergugat I pada poin kedelapan oleh karena SKMHT dan APHT adalah merupakan suatu akta autentik yang telah dibuat dihadapan Notaris, pejabat yang berwenang sehingga secara formil maupun materiil telah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim tidak menemukan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV yang melawan hukum dan perbuatan tersebut tidaklah bertentangan dengan kewajiban hukum dan tidak ada perbuatan yang melanggar hak subyektif dari Penggugat serta tidak melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian sehingga Majelis Hakim berpendapat menolak petitum gugatan Penggugat pada poin yang kedua;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat pada poin yang kedua ditolak maka menjadi tidak urgen untuk mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat selain dan selebihnya. Bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim menolak petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI.

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

Menimbang, bahwa pihak Kuasa Hukum Tergugat I dalam Kompensi mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat dalam Kompensi



sehingga Tergugat I dalam Kompensi disebut Penggugat Rekonpensi dan Penggugat dalam Kompensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;

Menimbang , bahwa terhadap dalil Tergugat Rekonpensi berdasarkan bukti surat T.I-3 , T.I-4 , T.I-5 , T.I-6 , T.I-7 , T.I-9 , T.I-11, T.I-12 dan T.I-13 maka Penggugat Rekonpensi memberikan fasilitas pinjaman sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Menimbang , bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan merekayasa dan membuat surat keterangan maka hal tersebut perlu dibuktikan dipersidangan namun selama persidangan tersebut , masing-masing pihak tidak mengajukan alat bukti yang dapat menunjukkan adanya rekayasa terhadap fasilitas pinjaman Sri Kusri ;

Menimbang , bahwa berdasarkan risalah lelang , terhadap dua agunan sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 274 dan Nomor 621 milik Tergugat Rekonpensi yang telah dibalik nama kepada Tergugat II dan Tergugat III total senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga terdapat pembayaran yang belum dibayar sejumlah Rp.205.000.000,1 (dua ratus lima juta rupiah satu sen) ;

Menimbang , bahwa apakah kekurangan pembayaran sejumlah Rp.205.000.001 ,- tersebut harus dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi?

Menimbang , bahwa dalam petitum Penggugat Rekonpensi , Penggugat Rekonpensi meminta agar Tergugat Rekonpensi sebagai avalis terhadap anggota debitur Sri Kusri dan Tergugat Rekonpensi berkewajiban memenuhi sisa pinjaman yang belum terbayarkan sejumlah Rp.205.000.000,1 (dua ratus lima juta rupiah satu sen) ;

Menimbang , bahwa avalis atau penanggungungan dikenal lazim dalam kontrak kerja sama khususnya lagi dalam perjanjian perkreditan yang mana pihak kreditur membutuhkan jaminan tambahan (selain jaminan kebendaan) atas hutang debitur (peminjam) ;

Menimbang , bahwa avalis diatur dalam pasal 1820 KUH Perdata yaitu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur , mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur , bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya ;

Menimbang , bahwa avalis adalah persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan diri . Bahwa kreditur dalam perkara ini adalah Penggugat Rekonpensi sedangkan pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan diri .Bahwa Tergugat Rekonpensi adalah pemegang hak tanggungan dan dalam permasalahan kredit kepada kreditur Koperasi



Artha Bunda terikat perjanjian dengan pihak yang bernama Sri Kusri sehingga menurut hemat Majelis, pihak Penggugat Konkurs atau Tergugat Konkurs tidak dapat sebagai pihak ketiga demi kepentingan kreditur;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat Konkurs tidak dapat sebagai pihak avals maka Tergugat Konkurs tidak berkewajiban untuk memenuhi sisa pinjaman pada Penggugat Konkurs yang belum terbayarkan sejumlah Rp.205.000.001,- (dua ratus lima juta rupiah satu sen);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat menolak petitum Penggugat Konkurs pada poin yang kedua;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat Konkurs pada poin yang kedua ditolak maka petitum Penggugat Konkurs lainnya juga tidak perlu dipertimbangkan sehingga Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat Konkurs untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam Konkurs mengajukan gugatan Konkurs;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II dalam konkurs disebut sebagai Penggugat Konkurs I dan Tergugat III dalam Konkurs disebut sebagai Penggugat Konkurs II sedangkan Penggugat Konkurs disebut sebagai Tergugat Konkurs dan Tergugat I Konkurs disebut sebagai Turut Tergugat Konkurs I serta Tergugat IV Konkurs disebut sebagai Turut Tergugat Konkurs II;

Menimbang, bahwa materi Konkurs dari Penggugat Konkurs I dan Penggugat Konkurs II adalah mengenai ganti rugi dimana dengan adanya gugatan perkara a quo menyebabkan kerugian bagi Penggugat Konkurs I dan Penggugat Konkurs II karena kehilangan waktu dan tenaga sehingga Tergugat Konkurs dituntut ganti rugi senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 598.K / Sip / 1971 tanggal 18 Desember 1971 menyebutkan "dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat dan karena tidak bisa membuktikan maka Hakim menolak tuntutan ganti rugi"

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat menolak gugatan Konkurs Penggugat Konkurs I dan Penggugat Konkurs II untuk seluruhnya;



DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menimbang, bahwa, oleh karena dalam gugatan pokokperkara ini yaitu Gugatan Penggugat Kompensiditolakseluruhnya, oleh karena itu Penggugat Kompensi haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, maka patut kiranya bila Majelis Hakim menghukum Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat pasal-pasal dan ketentuan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI .

- Menolak Eksepsi Tergugat I , II dan III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA .

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKOMPENSI .

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi I / Tergugat II Kompensi dan Penggugat Rekonpensi II / Tergugat III Kompensi untuk seluruhnya ;

DALAM KOMPENSI Dan REKOMPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.839.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Sembilan RibuRupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis**, tanggal **4 Pebruari 2016** oleh kami **MOCH.ARIEF ADIKUSUMO , S.H.M.H.** , sebagai Hakim Ketua Majelis , **DJOKO WIRYONO BUDHI SARWOKO , S.H.** dan **YUSTISIANITA HARTATI , S.H.M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim anggota , putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** , tanggal **10 Pebruari 2016** oleh **MOCH.ARIEF ADIKUSUMO , S.H.M.H.** , sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis , **RIDHO YUDHANTO , S.H.M.Hum.** dan **DJOKO WIRYONO BUDHI SARWOKO , S.H.** , masing-masing sebagai Hakim Anggota dengandibantu oleh **UTAMA , S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batang dengan dihadiri olehPenggugat dan Kuasa Hukum TergugatI , Kuasa Hukum Tergugat IIdan Kuasa Hukum Tergugat III , tanpa dihadiri oleh Tergugat IV ;

HAKIM ANGGOTA I,HAKIM KETUA MAJELIS,

RIDHO YUDHANTO , S.H.M.Hum. MOCH.ARIEF ADIKUSUMO S.H.M.H.
HAKIM ANGGOTA II,

DJOKO WIRYONO BUDHI SARWOKO , S.H.
PANITERA PENGGANTI,

UTAMA , S.H.

Biaya-Biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp.30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp.50.000,-
3. Panggilan.....	Rp. 1.735.000,-
4. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
5. Materai.....	Rp 6.000,-
6. Leges.....	Rp.3.000,-+
JUMLAH	Rp.1.839.000,-

(Satu Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah)