



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas

P U T U S A N

Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. N a m a : HARSONO
Tempat, Tanggal Lahir : Pati, 18 September 1973
Kebangsaan : Indonesia.
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Desa Bajomulyo Rt.004 Rw.001 Kecamatan Juwana
Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai
Pembanding I semula Penggugat I;
2. N a m a : ANI
Tempat, Tanggal Lahir : Rembang, 23 Desember 1978
Kebangsaan : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Desa Bajomulyo Rt.004 Rw.001 Kecamatan Juwana
Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai
Pembanding II semula Penggugat II;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. MOH. JAMAAH WL, SH. dan M. SYAIFUDIN KAMAL, SH.**, Advokat Praktek di Jl. Kudus-Jepara Km. 9 Desa Papringan Rt. 02 Rw. 03 Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat;**

Lawan:

1. **Koperasi Simpan Pinjam JASA** (disingkat **KOSPIN JASA**), yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jalan Dr. Cipto 84 Kota Pekalongan, **Cq.** Koperasi Simpan Pinjam JASA Kantor Cabang Pati beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 102 Pati, dalam hal ini diwakili oleh H. AGUS HARTANTO., SH., M.H., MOH. ASAD ARIFUDDIN., S.H. dan MUHAMMAD SIDQON FAMULAQIH., S.H.I., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 24/Sekr.Peng/G/Js/VI/2020 tertanggal 11 Juni 2020 dari Pengurus Koperasi Simpan Pinjam JASA yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jl.Dr. Cipto 84 Kota Pekalongan, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

Halaman 1 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **IZDIHARUL AMANY**, Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Kospin Jasa Juwana, beralamat di Komplek Plasa Juwana No.022, Jalan Jendral Sudirman Juwana Pati, dalam hal ini diwakili oleh H. AGUS HARTANTO., SH., M.H., MOH. ASAD ARIFUDDIN., S.H. dan MUHAMMAD SIDQON FAMULAQIH., S.H.I., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 5/LO/JS/VI/2020 tertanggal 15 Juni 2020, dalam hal ini berkedudukan sebagai sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**
3. **MOCH. ARIF GUSWAN** Pimpinan Kantor Cabang Koperasi Simpan Pinjam Cabang PATI, beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 102 Pati, dalam hal ini diwakili oleh H. AGUS HARTANTO., SH., M.H., MOH. ASAD ARIFUDDIN., S.H. dan MUHAMMAD SIDQON FAMULAQIH., S.H.I., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 7/LO/JS/VI/2020 tertanggal 15 Juni 2020, dalam hal ini berkedudukan sebagai sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**
4. **NURACHMAN,SE.** Kepala Divisi Pinjaman Kospin Jasa, beralamat di Jln. Dr. Cipto No. 84 Kota Pekalongan, dalam hal ini diwakili oleh H. AGUS HARTANTO., SH., M.H., MOH. ASAD ARIFUDDIN., S.H. dan MUHAMMAD SIDQON FAMULAQIH., S.H.I., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 9/LO/JS/VI/2020 tertanggal 15 Juni 2020, dalam hal ini berkedudukan sebagai sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;**
5. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG**, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor : 1 - D GKN Lt. 2 Semarang, dalam hal ini diwakili oleh **Yuistya Mediarti dan kawan kawan** berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Juni 2020, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;**

Pengadilan Tinggi Semarang ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Pt. tanggal 14 September 2020 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 3 Juni 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 4 Juni 2020 pada register Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Pti. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang berprofesi sebagai Pengusaha-Pedagang alat-alat tulis kantor dan elektronik yang membuka usaha di Kabupaten Pati dan Kabupaten Rembang.
2. Bahwa Penggugat I memulai usahanya sejak lulus SMA (sebelum menikah) kurang lebih tahun 1991 memulai usaha berjualan jam/arloji dan kacamata,

Halaman 2 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belajar dari orang tuanya yang pedagang kemudian bisa berkembang hingga memiliki beberapa ruko/outlet di dua kabupaten tersebut.

3. Bahwa usaha Penggugat I tersebut makin berkembang setelah menikah hingga merambah unit usaha penjualan alat-alat tulis kantor dan elektronik (komputer laptop dll).
4. Bahwa selama mengelola usaha Penggugat I telah bekerjasama dengan Pihak Tergugat (Koperasi Simpan Pinjam Jasa) sejak tahun 2008 dan telah tercatat sebagai Anggota Koperasi sebagaimana Nomor Anggota 5234—(untuk Kantor Pati) tepatnya tanggal 31 Juli 2008 hingga sekarang kurang lebih hampir 12 tahun.
5. Bahwa selama menjalin kemitraan dengan Tergugat, Para Penggugat selaku anggota KOSPIN (Koperasi Simpan Pinjam) JASA telah menunjukkan performa yang baik sekaligus memberi atensi besar bagi tumbuh kembangnya Koperasi Simpan Pinjam Jasa (Tergugat) khususnya di Wilayah Pati terbukti pada tahun 2014 Penggugat I telah dinobatkan sebagai ANGGOTA TELADAN TAHUN BUKU 2013 dan memperoleh piagam penghargaan.
6. Bahwa selama menjadi anggota Koperasi Para Penggugat dan Tergugat telah beberapa kali mengadakan perjanjian pinjam uang untuk kegiatan tambahan modal usaha.
7. Bahwa adapun perjanjian dengan Tergugat yang terakhir yaitu sebagaimana perjanjian pinjam uang Nomor : 3 tertanggal 07 Mei 2015 dimana pihak Tergugat selaku pihak pertama diwakili oleh Tuan Suhartono (beralamat di Desa Srirejo Rt.004 Rw.001 Kecamatan Pati Kabupaten Pati) bertindak selaku Pimpinan Kantor Koperasi Simpan Pinjam Jasa Cabang Pati mendasarkan Keputusan Pengurus tertanggal 10 Desember 2012 Nomor : 75/Sekr/F/JS/XII/2012 sedangkan Para Penggugat disebut sebagai Pihak Kedua.
8. Bahwa dalam perjanjian tersebut diatas yang dibuat secara notariil dihadapan dan oleh Notaris MIRAH SETYANTI, SH. besarnya plafon pinjaman adalah maksimal Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) tersedia dalam rekening koran pihak Tergugat dengan Nomor : 101.171.000033 adapun jangka waktu adalah 12 bulan dimulai tanggal 07 Mei 2015 berakhir 07 Mei 2016.
9. Bahwa atas pinjaman tersebut sesuai perjanjian Pasal 4 pihak Para Tergugat dibebani membayar bunga sebesar 18% pertahun yang harus dibayar setiap bulan, disamping itu juga dikenai biaya provisi 1% dan biaya administrasi sebesar 0,2% dari total pinjaman.
10. Bahwa terhadap perjanjian tersebut pada pokoknya Para Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik sebanyak 4 bidang tanah, yaitu :

Halaman 3 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor : **558** atas nama Harsono, luas 82 m², Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor : 00080/Kdkr/2000, terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas –batas :

- Sebelah Utara : No Kapling 00079/2000
- Sebelah Timur : Kantor Pos
- Sebelah Selatan : No Kapling 00081/2000
- Sebelah Barat : Jl. P. Diponegoro

Selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa I.**

- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor : **429** atas nama Harsono Suami Ani, luas 98 m², Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor : 1911/1987, terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas –batas :

- Sebelah Utara : tanah Negara Koramil
- Sebelah Timur : saluran – jalan -
- Sebelah Selatan : Tn SMA Harapan
- Sebelah Barat : Tanah Negara – Jl. Diponegoro

Selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa II.**

- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00566** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 91 m², Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 16/kutoharjo/2014, terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas – batas

- Sebelah Utara : Trotoar – taman – jalan alun alun
- Sebelah Timur : Pramono
- Sebelah Selatan : Suwarno
- Sebelah Barat : Ani (Hm 565)

Selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa III**

- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00565** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 80 m², Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 15/kutoharjo/2014, terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :

- Sebelah Utara : Trotoar – taman – jalan alun alun
- Sebelah Timur : Ani (Hm 566)
- Sebelah Selatan : Suwarno
- Sebelah Barat : Ani (Hm 564)

Selanjutnya di sebut sebagai **Obyek Sengketa IV**

- 11.** Bahwa selanjutnya mendasarkan perjanjian pinjam uang tersebut di atas diperbaharui dengan perjanjian berikutnya dimana Para Penggugat harus menambahkan jaminan yaitu 2 bidang sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00562** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 112 m²,
Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 12/ kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Trotoar–Taman-Jalan Alun-Alun
- Sebelah Timur : Ani / 00311
- Sebelah Selatan : Alwiyah.
- Sebelah Barat : Jalan

Selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa V**

- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00563** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 84 m²,
Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 13/Kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Trotoar–Taman-Jalan Alun-Alun
- Sebelah Timur : Ani /00312
- Sebelah Selatan : Alwiyah
- Sebelah Barat : Ani 00310

Selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa VI.**

- 12.** Bahwa selama masa peminjaman Para Penggugat selaku debitur telah beberapa kali melakukan pembayaran jasa berupa bunga 18 % pertahun dari pinjaman senilai Rp.3.500.000.000,-
- 13.** Bahwa pada tahun 2016 Para Penggugat menghubungi Tergugat dengan maksud mengakhiri perjanjian pinjam meminjam dengan alasan Para Penggugat ingin mengelola usaha tanpa harus meminjam uang/modal yang memakai sistem bunga yang mana Para Penggugat telah meyakini bahwa kedudukan bunga dalam pinjaman adalah termasuk RIBA menurut syariat islam. Oleh karenanya Para Penggugat ingin mengakhiri hubungan kemitraan dengan cara menyelesaikan pinjaman.
- 14.** Bahwa Para Penggugat berulang kali menghubungi kepada Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III namun belum membuahkan hasil, yang terjadi justru Tergugat dan Turut Tergugat I, II dan III mempertahankan pinjaman akhirnya Para Penggugat kebingungan hingga beberapa kali meminta bantuan pihak ketiga.
- 15.** Bahwa akhirnya Para Penggugat tersebut mengirimkan permohonan dalam bentuk surat permohonan Penyelesaian pokok hutang kepada Tergugat yaitu tertanggal 12 April 2017, 22 September 2018, dan 4 Oktober 2018.
- 16.** Bahwa atas komunikasi tersebut, pada tanggal 20 Februari 2019, pukul 13.30 wib, bertempat di RM. Rodjo Jl. Pemuda Semarang dilakukanlah pertemuan/pembicaraan mengenai penyelesaian pokok utang Para Penggugat,

Halaman 5 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menindaklanjuti pertemuan tersebut Para Penggugat kemudian mengajukan permohonan pelunasan sisa pokok utang melalui mekanisme (surat tertanggal 13 Maret 2019) sebagai berikut :

- a. Pembayaran sebagian pokok hutang sebesar Rp. 500.000.000,- (telah dibayarkan pada tanggal 25 Februari 2019).
- b. Pelunasan hutang dalam tempo 3 tahun.
- c. Penyetoran sejumlah uang secara rutin ke Tabungan Kospin Jasa Rek. 203171001053 atas nama Ani untuk menampung dana pelunasan sisa pokok utang.

17. Bahwa sebagai wujud keseriusan Para Penggugat dalam menyelesaikan hutang, pada bulan-bulan berikutnya Para Penggugat tetap melakukan pembayaran guna mengurangi sisa pokok hutang dengan cara Penyetoran sejumlah uang secara rutin ke Tabungan Kospin Jasa Rek. 203171001053 atas nama Ani yang hingga bulan Maret 2020 terkumpul dana sebesar Rp286.116.114,-, selain itu dari pokok Hutang sebesar Rp.3.500.000.000,- Para Penggugat telah menyetor Pokok Hutang sebesar Rp.500.000.000 sehingga pokok hutang Para Penggugat sekarang Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), serta Para Penggugat berkomitmen memompa dirinya untuk menyelesaikan pembayaran dalam waktu/ tempo 2 tahun (24 bulan), namun demikian oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, II dan III tetap bersikeras melakukan upaya pengajuan lelang Obyek Sengketa (I-s/d VI) melalui Turut Tergugat IV dengan nilai limit masing-masing obyek yang jauh dari nilai Pasar / minimal nilai likuidasi, hal tersebut dimaksudkan akan dibeli sendiri oleh Tergugat yang akan digunakan untuk Kantor Kospin Jasa di Wilayah Pati dan Rembang.

18. Bahwa atas pengajuan lelang tersebut, Turut Tergugat IV kemudian beberapa kali melaksanakan kegiatan lelang yaitu :

- a. Pada tanggal 11 Agustus 2017
- b. Pada tanggal 5 Maret 2019
- c. Pada tanggal 6 Maret 2019, dan
- d. Pada tanggal 19 Maret 2020

19. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat IV nampak jelas hanya bertujuan menutup hutang Para Penggugat tanpa memperdulikan harga sebenarnya (Nilai Pasar/minimal Nilai Likuidasi) sehingga sangat merugikan Para Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa, adapun nilai limit yang diajukan untuk masing-masing objek adalah sebagai berikut :

- SHM 558, nilai limit Rp400.000.000,-
- SHM 429, nilai limit Rp600.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM 00566 dan SHM 00565, nilai limit Rp1.500.000.000,-
- SHM 00563 dan SHM 00562, nilai limit Rp1.700.000.000,-
total Rp4.200.000.000,-

20. Bahwa Tergugat dalam menentukan nilai limit lelang sangat rendah serta tidak mendasarkan perhitungan apriical yang akurat dan Independen (agar tercapai harga yang berkeadilan bagi Para Penggugat dan Tergugat) hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang mengatur bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan akibat cedera janji debitor) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank.

Jika penilaian dilakukan oleh Penilai, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit. Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Bank biasanya membutuhkan cepat pelunasan utang melalui lelang dan tidak akan menunggu waktu normal pemasaran demi mencapai harga pasaran. Maka, diperbolehkan adanya Nilai Likuidasi, yaitu harga pasaran yang didiskon karena waktu ekspos/pemasaran yang relatif singkat. Rujukan kisaran besaran diskon yang dianggap wajar menurut SPI adalah, sebagai berikut:



Kategori Properti*	Kategori & Kriteria	Perkiraan Waktu Ekspos**	Kisaran Diskon
Properti bersifat umum (residensial dan komersial)	a. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi, banyak diminati investor atau pasarnya relatif bagus	3 – 6 bulan	10% - 19%
	b. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya normal, diminati investor tetapi tidak secara berlebihan, perlu pemasaran yang cukup untuk menjualnya	> 6 – 9 bulan	20% - 40%
	c. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya tidak normal atau relatif tidak menarik investor, perlu pemasaran dengan waktu yang lebih panjang	> 9 bulan	> 40%

Properti bersifat khusus (non residensial dan komersial seperti pabrik, peralatan, perkebunan)	a. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi banyak diminati investor atau pasarnya relatif bagus	3 – 6 bulan	20% - 29%
	b. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya normal, diminati investor tetapi tidak secara berlebihan, perlu pemasaran yang cukup untuk menjualnya	> 6 – 9 bulan	30% - 50%
	c. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya tidak normal atau relatif tidak menarik investor, perlu pemasaran dengan waktu yang lebih panjang	> 9 bulan	> 50%

*) tidak termasuk personal properti; **) untuk Nilai Pasar

21. Bahwa jika merujuk kepada penilaian di atas, Objek Sengketa milik Para Penggugat sangat strategis karena terletak di pusat kota/pusat pemerintah kabupaten yang memiliki akses sangat strategis serta bangunan yang dapat multiguna maka sangat tepat masuk kategori lokasi jenis tipe dan fungsi banyak diminati investor atau pasarnya relatif bagus, kategori properti bersifat umum sehingga kisaran diskon 10 %-19 % namun nilai limit yang diajukan Tergugat hanya 44 % dari nilai pasar yang wajar, berarti Tergugat telah mendiskon objek sengketa untuk dijual melalui lelang sebesar kurang lebih 56% lebih dari separo dari harga pasaran, padahal seharusnya maksimal adalah 10 %-19 % hal ini sebagai kerugian yang nyata dari Para Penggugat dan sesuai penilaian dari SPI maka hal tersebut sangatlah tidak tepat dan tidak adil.
22. Bahwa selain dari pada itu sesuai ketentuan pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menyebutkan “Dalam pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi”. dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian nilai likuidasi adalah alternatif terakhir dan harus didahulukan dengan nilai pasar.

23. Bahwa nilai jaminan milik Para Penggugat yang menurut Harga Taksasi dan Nilai Pasar pada umumnya adalah tinggi mengingat letak di pusat kota/Pusat pemerintahan kabupaten strategis serta bangunan yang berkualitas.
24. Bahwa nilai dari 6 Sertifikat Hak Milik yang dijadikan agunan ditempat Tergugat dapat mencapai dari Rp9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut :
 - SHM 558, sesuai harga pasar senilai Rp1.000.000.000,-
 - SHM 429, sesuai harga pasar senilai Rp1.500.000.000,-
 - SHM 00566 dan SHM 00565, sesuai harga pasar senilai Rp. 3.500.000.000,-
 - SHM 00563 dan SHM 00562, sesuai harga pasar senilai Rp. 3.500.000.000,-
25. Bahwa Para Penggugat telah berkali-kali mengajukan permohonan untuk menjual sebagian aset dengan harga pasar, namun pihak Tergugat telah mengabaikan dan berencana melaksanakan penjualan secara lelang dengan nilai limit masing-masing sertifikat dibawah harga pasaran hal ini sangat merugikan Para Penggugat.
26. Bahwa perbuatan Tergugat yang mengajukan lelang Objek Sengketa I, II, III, IV, V dan VI dibawah nilai pasar serta tidak memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual sendiri sebagian aset jaminan, dan Perbuatan Turut Tergugat I, II dan III yang seharusnya membantu penyelesaian hutang, serta perbuatan Turut Tergugat IV yang memproses lelang dan menetapkan hari tanggal pelaksanaan lelang walaupun lelang sebagaimana tersebut dilakukan dengan melanggar prosedur dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Unsur dari Perbuatan Melawan Hukum/Perbuatan Melanggar Hukum yang dimaksud adalah :

 - a. Ada perbuatan melawan hukum, yang bertentangan dengan hukum;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c. Ada kesalahan (*Schuld*) ;
 - d. Ada kerugian;
 - e. Ada hubungan kausal.

Halaman 9 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa Gugatan Para Penggugat telah didasarkan pada fakta-fakta hukum yang benar serta telah mendasarkan kepada peraturan-perundangan yang berlaku oleh karena itu tepat dan benar apabila Tergugat serta Turut Tergugat I, II, III, dan IV yang telah melakukan perbuatan melawan hukum harus menanggung semua akibat hukum yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan.
28. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka mohon pula putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi.
29. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat serta Turut Tergugat I, II, dan III untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai (menawar pelunasan hutang) namun menemui jalan buntu maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pati untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Obejek Sengketa berupa :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor : **558** atas nama Harsono, luas 82 m², Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 00080/Kdkr/2000, terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : No Kapling 00079/2000
 - Sebelah Timur : Kantor Pos
 - Sebelah Selatan : No Kapling 00081/2000
 - Sebelah Barat : Jl. P. Diponegoro
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor : **429** atas nama Harsono Suami Ani, luas 98 m², Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor : 1911/1987, terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : tanah Negara Koramil
 - Sebelah Timur : saluran-jalan
 - Sebelah Selatan : Tn SMA Harapan
 - Sebelah Barat : Tanah Negara-Jl Diponegoro

Halaman 10 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00566** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 91 m²,
Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 16/kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Trotoar-taman-jalan alun alun
 - Sebelah Timur : Pramono
 - Sebelah Selatan : Suwarno
 - Sebelah Barat : Ani (Hm 565)
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00565** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 80 m²,
Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 15/kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Trotoar-taman-jalan alun alun
 - Sebelah Timur : Ani (Hm 566)
 - Sebelah Selatan : Suwarno
 - Sebelah Barat : Ani (Hm 564)
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00562** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 112 m²,
Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 12/ kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :
- Sebelah Utara : Trotoar – Taman - Jalan Alun-Alun
 - Sebelah Timur : Ani / 00311
 - Sebelah Selatan : Alwiyah.
 - Sebelah Barat : Jalan
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00563** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 84 m²,
Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 13/Kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :
- Sebelah Utara : Trotoar – Taman - Jalan Alun-Alun
 - Sebelah Timur : Ani /00312
 - Sebelah Selatan : Alwiyah
 - Sebelah Barat : Ani 00310

Adalah sah milik Para Penggugat.

4. Menyatakan batal terhadap lelang pada hari Kamis tanggal 19 Maret 2020 yang diajukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat IV, atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menetapkan nilai jual Objek Sengketa 6 bidang berupa :
- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor : **558** atas nama Harsono, luas 82 m² sebagaimana Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 00080/Kdkr/2000 terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas-batas
- Sebelah Utara : No Kapling 00079/2000

Halaman 11 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Kantor Pos
 - Sebelah Selatan : No Kapling 00081/2000
 - Sebelah Barat : Jl. P. Diponegoro
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor : **429** atas nama Harsono Suami Ani, luas 98 m² sebagaimana Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 1911/1987 terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas –batas :
- Sebelah Utara : tanah Negara Koramil
 - Sebelah Timur : saluran – jalan -
 - Sebelah Selatan : Tn SMA Harapan
 - Sebelah Barat : Tanah Negara – jl Diponegoro
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00566** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 91 m², Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 16/kutoharjo/2014, terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas – batas:
- Sebelah Utara : Trotoar–taman–jalan alun alun
 - Sebelah Timur : Pramono
 - Sebelah Selatan : Suwarno
 - Sebelah Barat : Ani (Hm 565)
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00565** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 80 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 15/kutoharjo/2014 terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :
- Sebelah Utara : Trotoar–taman–jalan alun alun
 - Sebelah Timur : Ani (Hm 566)
 - Sebelah Selatan : Suwarno
 - Sebelah Barat : Ani (Hm 564)
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00562** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 112 m², Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 12/kutoharjo/2014 terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :
- Sebelah Utara : Trotoar–Taman -Jalan Alun-Alun
 - Sebelah Timur : Ani / 00311
 - Sebelah Selatan : Alwiyah.
 - Sebelah Barat : Jalan
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00563** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 84 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 13/Kutoharjo/2014 terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :
- Sebelah Utara : Trotoar – Taman - Jalan Alun-Alun
 - Sebelah Timur : Ani /00312
 - Sebelah Selatan : Alwiyah

Halaman 12 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Ani 00310

Adalah senilai Rp. 9.500.000.000.- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah).

6. Menetapkan sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat senilai Rp. 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah) yang harus dibayarkan kepada Tergugat dalam tempo 2 tahun (24 bulan) sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.

7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan kembali Serifikat Tanah serta menghapuskan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa berupa :

1) Sertifikat Hak Milik Nomor : **558** atas nama Harsono, luas 82 m², Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 00080/Kdkr/2000, terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas –batas :

- Sebelah Utara : No Kapling 00079/2000
- Sebelah Timur : Kantor Pos
- Sebelah Selatan : No Kapling 00081/2000
- Sebelah Barat : Jl. P. Diponegoro

2) Sertifikat Hak Milik Nomor : **429** atas nama Harsono Suami Ani, luas 98 m², Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor : 1911/1987, terletak di Desa Kudukeras Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dengan batas –batas :

- Sebelah Utara : tanah Negara Koramil
- Sebelah Timur : saluran–jalan -
- Sebelah Selatan : Tn SMA Harapan
- Sebelah Barat : Tanah Negara–jl Diponegoro

3) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00566** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 91 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 16/kutoharjo/2014, terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas–batas :

- Sebelah Utara : Trotoar–taman–jalan alun alun
- Sebelah Timur : Pramono
- Sebelah Selatan : Suwarno
- Sebelah Barat : Ani (Hm 565)

4) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00565** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 80 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 15/kutoharjo/2014, terletak di Desa Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas–batas :

- Sebelah Utara : Trotoar–taman–jalan alun alun
- Sebelah Timur : Ani (Hm 566)
- Sebelah Selatan : Suwarno
- Sebelah Barat : Ani (Hm 564)

Halaman 13 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00562** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 112 m²,
Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 12/ kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :

- Sebelah Utara : Trotoar–Taman-Jalan Alun-Alun
- Sebelah Timur : Ani/00311
- Sebelah Selatan : Alwiyah.
- Sebelah Barat : Jalan

6) Sertifikat Hak Milik Nomor : **00563** atas nama Ani Isteri Harsono, luas 84 m²,
Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 13/Kutoharjo/2014, terletak di Desa
Kutoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas –batas :

- Sebelah Utara : Trotoar–Taman-Jalan Alun-Alun
- Sebelah Timur : Ani/00312
- Sebelah Selatan : Alwiyah
- Sebelah Barat : Ani 00310

Kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa pembebanan apapun
setelah Para Penggugat menyerahkan pembayaran senilai Rp.3.000.000.000,-
(tiga milyar rupiah).

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding *verzet* maupun kasasi.

9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex. Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat
tersebut Para Terbanding semula para Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai
berikut :

Jawaban Terbanding semula Tergugat (cq. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat
I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut
Tergugat III :

Perkenankan kami yang bertanda tangan di bawah ini:

H. AGUS HARTANTO., SH., M.H., MOH. ASAD ARIFUDDIN., S.H. dan MUHAMMAD
SIDQON FAMULAQIH., S.H.I.

Selaku kuasa hukum yang mewakili :

1. **Koperasi Simpan Pinjam JASA** (disingkat **KOSPIN JASA**), yang berkedudukan
dan berkantor Pusat di Jalan Dr. Cipto 84 Kota Pekalongan, Cq. Koperasi Simpan
Pinjam JASA Kantor Cabang Pati beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 102
Pati. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 24/Sekr.Peng/G/Js/VI/2020 tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 Juni 2020 dari Pengurus Koperasi Simpan Pinjam JASA yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jl.Dr. Cipto 84 Kota Pekalongan, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai : **TERGUGAT**;

2. **IZDIHARUL AMANY**, Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Kospin Jasa Juwana, beralamat di Komplek Plasa Juwana No.022, Jalan Jendral Sudirman Juwana Pati. berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 5/LO/JS/VI/2020 tertanggal 15 Juni 2020, dalam hal ini berkedudukan sebagai sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **MOCH. ARIF GUSWAN** Pimpinan Kantor Cabang Koperasi Simpan Pinjam Cabang PATI, beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 102 Pati, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 7/LO/JS/VI/2020 tertanggal 15 Juni 2020, dalam hal ini berkedudukan sebagai sebagai **Turut Tergugat II**;
4. **NURACHMAN,SE.** Kepala Divisi Pinjaman Kospin Jasa, beralamat di Jln. Dr. Cipto No. 84 Kota Pekalongan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 9/LO/JS/VI/2020 tertanggal 15 Juni 2020, dalam hal ini berkedudukan sebagai sebagai **Turut Tergugat III**;

Dan oleh karena **Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III** adalah satu kesatuan dalam Koperasi Simpan Pinjam JASA (KOSPIN JASA), maka untuk Jawaban, Eksepsi dan Rekonvensi kami jadikan satu, sehingga selanjutnya disebut **TERGUGAT**, dalam perkara **Nomor: 45/Pdt.G/2020/PN.Pti:**

m e l a w a n

1. **HARSONO**, tempat tanggal lahir : Pati, 18 September 1973 ; Pekerjaan: Wiraswasta, Agama: Islam, Jenis Kelamin: Laki-laki, NIK: 3318081809730001 Alamat Desa Bojomulyo RT.004 RW.001 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, **PENGGUGAT I**,
2. **ANI**, tempat tanggal lahir : Rembang, 23 Desember 1978; Pekerjaan: Wiraswasta, Agama: Islam, Jenis Kelamin: Perempuan, NIK: 3318086312780021 Alamat Desa Bojomulyo RT.004 RW.001 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**.

Secara bersama-sama disebut : **PARA PENGGUGAT**.

Bahwa, Tergugat mengajukan Jawaban, Eksepsi dan Rekonvensi dalam Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN.PTi.

Akan tetapi, Sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban atas Gugatan Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat Gugatan yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dengan Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN.PTi tertanggal 04 Juni 2020, maka dalam kesempatan ini terlebih dahulu Tergugat akan menyampaikan *hal-ikhwal* berkaitan dengan permasalahan antara Penggugat dengan

Halaman 15 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, agar kita semua khususnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, dapat melihat perkara *a-quo* secara lebih terang, adalah sebagai-berikut :

- 1) Bahwa, pada tanggal 07 Mei 2015 Penggugat telah menerima fasilitas Pinjaman dari Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pinjam Uang yaitu Akta Nomor 3 tertanggal 7 Mei 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mirah Setyanti, SH, Notaris di Pati, yakni :

Akta PERJAJIAN PINJAM UANG No. 3 tertanggal 07 Mei 2015 beserta dengan Akta PERJANJIAN PERPANJANGAN PINJAMAN No. 25 tertanggal 04 Mei 2016 dengan pokok Pinjaman sebesar Rp. 3.500.000.0000,-(Tiga milyar lima ratus juta rupiah) dalam bentuk Rekening Koran, dengan bunga 18 % pertahun yang dihitung dari jumlah yang terhutang sebagaimana yang terlihat dalam rekening korannya, dengan jangka waktu pinjaman selama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal 07-05-2016 sampai dengan tanggal 07-05-2017, Oleh karenanya PERSETUJUAN PINJAM UANG ini TELAH JATUH TEMPO.

Bahwa, terhadap PERJANJIAN PINJAM UANG tersebut, dibuat oleh dan dihadapan **Mirah Setyanti, Sarjana Hukum** , Notaris di Pati, Jawa Tengah Dan Terhadap Akta PERJANJIAN PERPANJANGAN PINJAMAN nya dibuat oleh dan dihadapan Febriana Susanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah.

- 2) Bahwa, terhadap fasilitas Pinjaman tersebut, Para Penggugat telah menjaminkan untuk di ikat secara autentik obyek berupa tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak milik yaitu:
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 558/Kudukeras, yang terletak di Desa/Kelurahan Kudukeras, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 82 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 10-8-2000 Nomor:00080/kdkr/2000 tercatat atas nama : HARSONO (ic. Penggugat I);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 429/Kudukeras, yang terletak di Desa/Kelurahan Kudukeras, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 98 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 25-3-1987 Nomor:1911/87 tercatat atas nama : HARSONO SUAMI ANI (ic. Para Penggugat);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00566/Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 91 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:16/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO (ic. Para Penggugat);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00565/Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 80 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-

Halaman 16 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 Nomor:15/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO
(ic. Para Penggugat);

- **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00563/ Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 84 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:13/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO (ic. Para Penggugat);
- **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00562/ Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 112 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:12/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO (ic. Para Penggugat);

3) Bahwa, terhadap semua jaminan-jaminan tersebut diatas, kesemuanya telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) dan sehingga telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang sebagaimana :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 777/2015, tertanggal 29 Mei 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT MIRAH SETYANTI,SH, wilayah kerja Kabupaten Pati dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 03518/2015;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 833/2015, tertanggal 16 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT MIRAH SETYANTI,SH, wilayah kerja Kabupaten Pati dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 04036/2015;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 281/2015, tertanggal 22 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT YUNianto SUKAREDJO,SH,M.kn wilayah kerja Kabupaten Rembang dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 01651/2015;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 283/2015, tertanggal 22 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT YUNianto SUKAREDJO,SH,M.kn wilayah kerja Kabupaten Rembang dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, sehingga

Halaman 17 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 01649/2015;

- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 284/2015, tertanggal 22 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT YUNianto SUKAREDJO,SH,M.kn wilayah kerja Kabupaten Rembang dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 01652/2015;

Dimana, semua Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki Title Eksekutorial /Irah- irah “ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**” yang sama dengan kekuatan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;

- 4) Bahwa, dalam perjalanan Pinjaman Penggugat tersebut, Penggugat telah mengalami kemacetan dalam pembayaran Pokok + Bunganya, dan Pinjaman tersebut TELAH JATUH TEMPO; Sehingga untuk menyikapi kewajiban hutang Penggugat yang macet, maka Tergugat telah jauh-jauh hari memberikan surat Teguran/Somasi Peringatan, maupun Undangan guna membicarakan penyelesaian Pinjaman Penggugat kepada Tergugat; Sebagaimana :

- Surat Undangan Nomor 099/H.PP/Js.Pst/VIII/2016 Tertanggal 31 Agustus 2016.

Oleh karena belum terselesaikannya kewajiban Penggugat maka Tergugat memberikan Surat Teguran yaitu:

- Surat Teguran I No: 010/H.PP/Js.Pst/I/2017 tertanggal 5 Januari 2017;
- Surat Teguran II No: 025/H.PP/Js.Pst/I/2017 tertanggal 16 Januari 2017.
- Surat Peringatan Terakhir No:049/H.PP/Js.Pst/I/2017 tertanggal 27 Januari 2017;

Sampai pada akhirnya Tergugat terpaksa memberikan Surat Pemberitahuan Lelang.

- Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 090/H.PP/Js.Pst/II/2017 tertanggal 13 Februari 2017.
- Surat Penegasan Eksekusi Lelang Nomor 062/H.PP/Js.Pst/IX/2018 tertanggal 21 September 2018.

Kesemuanya itu tidak ada tanggapan Positif dari Penggugat dan hanya berjanji melunasi tanpa ada realisasi sama sekali terhadap kewajiban pinjaman tersebut hanya menunda-nunda;

- 5) Bahwa, oleh karena Pinjaman yang telah diterima oleh Para Penggugat tersebut sampai sekarang belum terselesaikan dan bahkan TELAH JATUH TEMPO,

Halaman 18 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal Para Penggugat telah sering diperingatkan dan ditegur baik secara lisan maupun tertulis, namun Para Penggugat tidak mengindahkannya; Oleh karena itu Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas obyek jaminan tersebut, mempunyai hak untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (UU No. 4 tahun 1996), guna pembayaran / pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat;

- 6) Bahwa, Tergugat telah beberapa kali memohonkan/ Mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Semarang (i.c Turut Tergugat III) di antaranya :

- Tanggal 11 Agustus 2017 (TAP / Tidak Laku).
- Tanggal 05 Maret 2019 (Lelang dibatalkan karena ada kesepakatan Penggugat dengan Tergugat);
- Tanggal 19 maret 2020 (2 Bidang Objek Laku Terjual).

Bahwa, Tergugat dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai sebagaimana peraturan hukum yang berlaku. Diantaranya didalam menentukan harga objek lelang dengan menggunakan Jasa Penilai Indenpenden yaitu Kantor Jasa Penilai Publik "Amin.Nirwan. Alfiantori & Rekan" Kantor Cabang Semarang. Sebagaimana :

- Laporan Penilaian Aset ANA & Rekan atas nama Harsono tertanggal 03 Januari 2017 terhadap 4 objek yang berada di Kelurahan Kotoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
 - Laporan Penilaian Aset ANA & Rekan atas nama Harsono tertanggal 5 September 2019 terhadap 4 objek yang berada di Kelurahan Kotoharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
 - Laporan Penilaian Aset ANA & Rekan atas nama Harsono tertanggal 5 September 2019 terhadap 2 objek yang berada di Desa Kudukeras, Kecamatan Juwana Kabupaten Pati.
- 7) Bahwa, Para Pihak sudah berupaya untuk menyelesaikan secara kekeluargaan namun tidak mendapatkan hasil yang baik sebagaimana beberapa pertemuan, Permohonan Surat menyurat dan Jawaban dari Surat-surat tersebut; Yang kesemuanya telah terdokumentasi oleh Tergugat;
- 8) Bahwa, kemudian pada tanggal 5 maret 2019 Tergugat melaksanakan lelang yang ke dua kalinya namun Lelang di batalkan oleh karena ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Surat Pembatalan Permohonan Lelang Hak Tanggungan Peringkat I tertanggal 25 Februari 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9) Bahwa, oleh karena belum terselsaikkannya seluruh kewajiban Penggugat padahal sudah cukup lama Jatuh Tempo, Tergugat kembali melaksanakan Hak-hak Tergugat melalui Eksekusi Lelang untuk ke tiga kalinya.
- 10) Bahwa, kemudian pada hari Senin tanggal 19 Maret 2020 telah dilaksanakan Lelang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) oleh Turut Tergugat IV (i.c. KPKNL Semarang) atas permohonan Tergugat, dimana hasilnya sudah diberitahukan kepada Para Penggugat melalui Surat Nomor : 193/Cab.Pti/D/Js/VI/2020 tanggal 24 Juni 2020 terhadap 2 Obyek Lelang telah Laku Terjual / terbeli oleh Pemenang Lelang, obyek lelang terjual berupa;
- **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00563/ Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 84 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:13/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO. Dan
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00562/ Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 112 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:12/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO.
- 11) Bahwa, dengan terjualnya ke-2 obyek lelang tersebut, kemudian timbullah perkara a-quo;
- I. DALAM KONVENSI :**
- DALAM EKSEPSI :**
- A. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolute** (Perkara ini bukan kewenangan Pengadilan Negeri, melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara-lah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini) :
- 1) Bahwa, Penggugat melayangkan gugatannya melalui Pengadilan Negeri Pati tertanggal 04 Juni 2020 adalah tidak tepat dan keliru;
 - 2) Bahwa, alasan Tergugat tersebut sangatlah berdasar hukum mengingat gugatan Penggugat pada petitum ke-4 menyatakan :
"Menyatakan batal terhadap lelang hari Kamis tanggal 19 Maret 2020 yang diajukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat IV, atau setidaknya tidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat."
Bahwa, menurut Tergugat apabila dalam suatu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dianggap tidak sah / batal demi hukum / tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, karena diduga adanya tata aturan pelaksanaan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku,

Halaman 20 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG

Disclaimer

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



maka yang berwenang memeriksa perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Pati, lihat *Yurisprudensi MA No. 1456 K/Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999, dengan kaidah hukum :*

"Bahwa, suatu gugatan perdata yang posisinya mendalilkan bahwa adanya sangkaan Lelang Eksekusi menyimpang dan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Lelang tersebut dituntut untuk dibatalkan atau batal demi hukum; Maka untuk membuktikan apakah benar telah terjadi penyimpangan dari ketentuan undang-undang dalam melaksanakan Lelang Eksekusi oleh Pejabat Kantor Lelang Negara, maka gugatan yang demikian itu harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena masalah tersebut menyangkut kewenangan para Pejabat Tata Usaha Negara, dan bukan wewenang Peradilan Umum / Pengadilan Negeri"

Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang Memeriksa dan memutus Perkara *a-quo* ini dan yang berhak memeriksa dan memutus perkara *a-quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara di Semarang;

Bahwa, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* untuk **memberikan putusan sela** dan menerima eksepsi absolut dari Tergugat ini;

B. Eksepsi Tentang Kewenangan Relatif (Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berwenang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini adalah **Pengadilan Negeri Pekalongan**) :

- 1) Bahwa, gugatan yang disampaikan oleh Penggugat yang diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 04 Juni 2020 adalah tidak tepat dan keliru;
- 2) Bahwa, alasan Tergugat tersebut sangatlah berdasar hukum, mengingat antara Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan Perjanjian Pinjam Uang yang di tuangkan dalam Akta Nomor 03 tertanggal 07 Mei 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mirah Setyanti, Sarjana Hukum , Notaris di Pati, Jawa Tengah, dengan segala Perjanjian Perpanjangan Pinjaman yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Febriana Susanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah, dimana akta-akta tersebut yang ditanda tangani bersama dan sampai saat ini Tergugat dan Penggugat senyatanya tidak pernah melakukan perubahan terhadap Akta Perjanjian Pinjam Uang tersebut;



- 3) Bahwa, dalam Akta Perjanjian Pinjam Uang Nomor 03 tertanggal 07 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Mirah Setyanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah tersebut, tertulis pada Pasal 14 tentang Domisili poin pertama disebutkan yang pada intinya adalah antara Penggugat dan Tergugat sepakat apabila terjadi sesuatu atau perselisihan hukum memilih dan menetapkan tempat tinggal tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan;
- 4) Bahwa, mengenai domisili penyelesaian juga dipertegas dalam Perjanjian Accessoirnya yaitu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ada pada pasal 4-nya menyebutkan pada intinya bahwa “apabila antara Penggugat dan Tergugat sepakat apabila terjadi sesuatu atau perselisihan hukum memilih dan menetapkan tempat tinggal tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan;
- 5) Bahwa terhadap Akta Perjanjian Pinjam Uang Nomor 03 tertanggal 07 Mei 2015 yang di buat dihadapan Notaris Mirah Setyanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah tersebut, merupakan Akta sah yang berlaku antara kedua belah pihak, yang mana dalam hukum perdata terdapat *Pacta Sunt Servanda* (Pasal 1338 KUH Perdata) bunyinya sebagai berikut :
- “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;
 - “Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang”.
- 6) Bahwa, hal ini juga sesuai dengan prinsip beracara Pasal 118 HIR ayat (4) yaitu berbunyi :
- “Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.”*
- 7) Bahwa, dengan demikian, maka sangat beralasan jika dalam perkara ini, Pengadilan Negeri Pekalongan-lah yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, bukan Pengadilan Negeri Pati, karena para pihak telah menentukan pilihan tempat tinggal tetap dan umum, maka sudah sepatutnya untuk ditaati sesuai ketentuan pasal 1338 KUHPerdata; Sehingga dengan alasan yuridis tersebut, kami mohon kepada yang Mulia Majelis Pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke*



Verklaard/N.O) serta memberikan Putusan Sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo*;

C. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) :

- 1) Bahwa, setelah Tergugat mencermati dalil gugatan Penggugat baik dari Posita sampai dengan Petitum, Tergugat menilai bahwa gugatan Penggugat *a-quo* adalah gugatan yang Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- 2) Bahwa, pada dasarnya dalil Gugatan Para Penggugat yang mempersoalkan mengenai harga lelang yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya (Nilai Pasar / minimal Nilai Likuidasi), sehingga menurut Para Penggugat sangat merugikan Para Penggugat;
- 3) Bahwa, Tergugat dalam menetapkan harga lelang / harga Pasar / Harga Likuidasi, tidak serta merta dan sewenang-wenang, karena seluruh obyek lelang tersebut dilakukan penaksiran oleh Pihak Ketiga yaitu Jasa Penilai Indenpenden Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "Amin.Nirwan. Alfiantori & Rekan" Kantor Cabang Semarang;
- 4) Bahwa, sehingga tindakan Para Penggugat yang hanya menarik Tertuga (i.c. Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III) dan Turut Tergugat IV, adalah tindakan yang keliru, karena masih ada Pihak-pihak yang terkait dalam perkara *a-quo* yang tidak dijadikan Pihak dalam perkara ini, yaitu Jasa Penilai Indenpenden Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "Amin.Nirwan. Alfiantori & Rekan" Kantor Cabang Semarang; Sehingga merupakan fakta yang tidak terbantahkan seharusnya Para Penggugat menarik Jasa Penilai Indenpenden Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "Amin.Nirwan. Alfiantori & Rekan" Kantor Cabang Semarang untuk dijadikan Pihak dalam perkara *a-quo*, karena Para Penggugat mempermasalahkan mengenai harga lelang / Harga Pasar / Harga Likuidasi;
- 5) Bahwa, dengan tidak dilibatkannya Jasa Penilai Indenpenden Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "Amin.Nirwan. Alfiantori & Rekan" Kantor Cabang Semarang dalam perkara *a quo*. Maka gugatan ini termasuk gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) Vide - (Yurisprudensi perkara Nomor 1125 K/Pdt/1984 Mahkamah Agung Republik Indonesia);
- 6) Bahwa, selanjutnya pula karena obyek lelang sebagian telah laku dan telah ditetapkan pula Pemenang Lelangnya sebagaimana dalam



Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV, maka seharusnya Para Penggugat menarik pula Pemenang Lelang tersebut untuk dijadikan pihak dalam perkara a-quo; Namun faktanya hal itu tidak dilakukan; Oleh karenanya gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

- 7) Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) --lihat Yurisprudensi MA No. 601K/ Sip/1975 dan Yurisprudensi MA tertanggal 2 Mei 1984 nomor 2832 K/Sip/1982 : *"setiap gugatan haruslah sempurna baik subyek maupun obyek dalam perkara, haruslah lengkap identitasnya"*;

D. Eksepsi Non Adimpleti Contractus (Eksepsi yang bersumber pada Perjanjian Timbal Balik) :

- 1) Bahwa, Eksepsi ini Tergugat ajukan karena Eksepsi yang bersumber pada Perjanjian Timbal Balik, yang masing-masing Pihak baik Penggugat maupun Tergugat dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik;
- 2) Bahwa, dalam prinsip hukum perjanjian timbal balik ada azas hukum *seseorang tidak berhak menggugat apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama*; Untuk itu berlakulah adagium yang berbunyi *"de minimis non curat lex"* (segala sesuatu yang ada dalam perjanjian, undang-undang tidak ikut campur);
- 3) Bahwa, jika kita lihat yang mendasari hubungan Penggugat dan Tergugat adalah adanya Akta Persetujuan Pinjam Uang No. 03 tertanggal 07 Mei 2015 beserta dengan akta Perpanjangannya yang dibuat oleh dan dihadapan Mirah Setyanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah dan akta Perpanjangannya dibuat oleh dan dihadapan Febriana Susanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah; Maka perjanjian / persetujuan tersebut adalah merupakan perjanjian / persetujuan timbal balik, dimana Para Penggugat mempunyai hak untuk menerima pinjaman dan mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut secara tepat waktu; Sedangkan Tergugat mempunyai kewajiban untuk memberikan pinjaman dan mempunyai hak untuk menerima pembayaran / pengembalian serta menagih dari pinjaman yang telah diberikan kepada Para Penggugat;



- 4) Bahwa, dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menuntut Tergugat untuk memenuhi prestasi berupa pengembalian / menyerahkan barang jaminan milik Penggugat (i.c. Petitem point 7), sedangkan prestasi dari Para Penggugat berupa Pengembalian Pinjaman beserta bunga dan dendanya mengalami kemacetan dan bahkan pinjaman Para Penggugat tidak terselesaikan dengan baik walau jangka waktu pinjaman telah lama Jatuh Tempo, maka dalam hal ini tidak ada dasar hukum yang mendasari gugatan Para Penggugat kepada Tergugat, dan bahkan dalam azas hukum Para Penggugat tidak berhak menggugat apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama; Oleh karenanya mohon Gugatan Penggugat layak untuk di tolak atau setidaknya tidaknya untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvaankelijke Verklaard/N.O*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat (ic Tergugat , Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) mohon apa yang telah tertuang tersebut diatas secara Mutatis Mutandis tertuang dan terbaca kembali dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang secara tegas diakuinya;
3. Bahwa, Para Penggugat (i.c. Harsono) adalah Anggota dari Tergugat dengan Nomor Anggota : 5234 dan bahkan menjadi Anggota Teladan tahun 2013;
4. Bahwa, dalil Gugatan Penggugat pada poin 1 s/d 12 adalah suatu keterangan dari Penggugat, dan oleh karenanya Tergugat tidak akan menanggapi dan demikian apa adanya;
5. Bahwa, dalil Gugatan Penggugat pada poin (13) dan poin (14) tersebut adalah keinginan dari Para Penggugat untuk melepaskan dari RIBA, namun kenyataannya Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan Pinjamanannya terlebih dahulu kepada Tergugat, dan nampaknya memaksakan kehendaknya atas permohonan-permohonanannya kepada Tergugat; Dan kenyataannya tidak ada kesepakatan yang merupakan win win solution (belum membuahkan hasil); Oleh karenanya mohon dalil yang demikian untuk ditolak;
6. Bahwa, menanggapi dalil gugatan penggugat poin (15), Tergugat telah menjawabnya dengan surat pula; Sebagaimana akan Tergugat buktikan dalam acara Pembuktian kelak
7. Bahwa, dalil Gugatan Penggugat pada poin (16) telah Tergugat Jawab melalui surat nomor : 104/H.PP/Js.Pst/III/2019 yang pada intinya yakni :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setuju setoran sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) di alokasikan untuk menyelesaikan biaya-biaya hukum yang sudah timbul yaitu sebesar Rp. 40.794.000,- sisanya digunakan untuk mengurangi pokok.
- Mengenai pelunasan disetujui dengan diberikan keringanan bunga dan denda sebesar 30%.
- Selanjutnya pelunasan kewajiban pinjaman Penggugat diberikan waktu sampai dengan 22 Juni 2019

Bahwa, oleh karenanya dalil yang demikian mohon untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

8. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada poin (17) adalah tidak benar bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat adalah melalui rekening atas nama Ani (Penggugat II) yang tidak pernah digunakan untuk melakukan Pembayaran Kewajiban atas nama Harsono (Penggugat I).

Bahwa terhadap Setoran kewajiban sebesar Rp. 500.000.000,- sifatnya hanya permohonan untuk membatalkan lelang saja sebagaimana jawaban Tergugat pada point 7 tersebut diatas; Oleh karenanya dalil Penggugat yang demikian mohon untuk ditolak;

9. Bahwa, dalil Gugatan Penggugat pada poin (18) tidak benar, karena yang benar adalah Lelang telah dilaksanakan sebanyak tiga kali yaitu :
- Tanggal 11 Agustus 2017 (TAP / Tidak Laku)
 - Tanggal 05 Maret 2019 (Lelang dibatalkan karena ada kesepakatan Penggugat dengan Tergugat)
 - Tanggal 19 maret 2020 (2 Bidang Objek Laku Terjual)

10. Bahwa, dalil Gugatan Penggugat pada poin 19, 20, 21, 22, 23 dan 25 adalah dalil dari kehendak Penggugat sendiri yang menurutnya harga limit Lelang sangatlah rendah; Namun yang jelas Tergugat dalam mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut untuk menilai harga pasar / harga likuidasi menggunakan appraisal dari pihak luar yang independent yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "Amin.Nirwan. Alfiantori & Rekan" Kantor Cabang Semarang; Dan hal itu telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; Sebagai catatan mohon untuk dihubungkan dengan Eksepsi Kurang Pihak – karena Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "Amin.Nirwan. Alfiantori & Rekan" Kantor Cabang Semarang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a-quo ini; Oleh karenanya mohon dalil-dalil Penggugat yang demikian sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 26 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



11. Bahwa, dalil Gugatan Penggugat pada poin 26, 27, 28 dan 29 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat dalam melaksanakan haknya selaku Pemegang Hak Tanggungan telah melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; Sehingga mohon dalil gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
12. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil yang selebihnya karena tidak berdasarkan hukum; karena dalil Penggugat tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pokok perkara dan sidang acara pembuktian, maka dalil tersebut mohon untuk ditolak atau setidaknya mohon untuk tidak diterima (*Niet Onvaankelijke Verklaard/N.O*);

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa, dalam Rekonvensi ini Para Penggugat, dalam hal ini disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat dalam hal rekonvensi ini disebut dengan Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa, terhadap hal-hal yang sudah tersampaikan diatas mohon dianggap telah tertuang dalam rekonvensi ini dan secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali dalam rekonvensi ini.
3. Bahwa, pada tanggal 07 Mei 2015 Tergugat Rekonvensi telah menerima fasilitas Pinjaman dari Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pinjam Uang yaitu Akta Nomor 3 tertanggal 7 Mei 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mirah Setyanti, SH, Notaris di Pati, yakni :
Akta PERJAJIAN PINJAM UANG No. 3 tertanggal 07 Mei 2015 beserta dengan Akta PERJANJIAN PERPANJANGAN PINJAMAN No. 25 tertanggal 04 Mei 2016 dengan pokok Pinjaman sebesar Rp. 3.500.000.0000,-(Tiga milyar lima ratus juta rupiah) dalam bentuk Rekening Koran, dengan bunga 18 % pertahun yang dihitung dari jumlah yang terhutang sebagaimana yang terlihat dalam rekening korannya, dengan jangka waktu pinjaman selama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal 07-05-2015 sampai dengan tanggal 07-05-2016 Oleh karenanya PERSETUJUAN PINJAM UANG ini TELAH JATUH TEMPO;
Bahwa, terhadap PERJANJIAN PINJAM UANG tersebut, dibuat oleh dan dihadapan Mirah Setyanti, Sarjana Hukum , Notaris di Pati, Jawa Tengah Dan Terhadap Akta PERJANJIAN PERPANJANGAN PINJAMAN-nya dibuat oleh dan dihadapan Febriana Susanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah.
4. Bahwa, terhadap fasilitas Pinjaman tersebut, Tergugat Rekonvensi telah menjaminkan untuk di ikat secara autentik obyek berupa tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak milik berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 558/Kudukeras, yang terletak di Desa/Kelurahan Kudukeras, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 82 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 10-8-2000 Nomor:00080/kdkr/2000 tercatat atas nama : HARSONO (ic. Penggugat I);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 429/Kudukeras, yang terletak di Desa/Kelurahan Kudukeras, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 98 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 25-3-1987 Nomor 1911/87 tercatat atas nama : HARSONO SUAMI ANI (ic. Para Penggugat);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00566/Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 91 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:16/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO (ic. Para Penggugat);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00565/Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 80 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:15/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO (ic. Para Penggugat);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00563/ Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 84 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:13/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO (ic. Para Penggugat);
 - **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 00562/ Kutoharjo, yang terletak di Desa/Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah. Luas $\pm 112 \text{ m}^2$ sesuai dengan Surat ukur tanggal 07-10-2014 Nomor:12/Kutoharjo/2014 tercatat atas nama : ANI ISTERI HARSONO (ic. Para Penggugat);
5. Bahwa, terhadap jaminan tersebut Tergugat Rekonvensi telah diikat dan dipasang dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yaitu :
- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 777/2015, tertanggal 29 Mei 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT MIRAH SETYANTI,SH, wilayah kerja Kabupaten Pati dan telah didaftarkan di

Halaman 28 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 03518/2015;

- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 833/2015, tertanggal 16 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT MIRAH SETYANTI,SH, wilayah kerja Kabupaten Pati dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 04036/2015;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 281/2015, tertanggal 22 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT YUNianto SUKAREDJO,SH,M.kn wilayah kerja Kabupaten Rembang dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 01651/2015;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 283/2015, tertanggal 22 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT YUNianto SUKAREDJO,SH,M.kn wilayah kerja Kabupaten Rembang dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 01649/2015;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor : 284/2015, tertanggal 22 Juni 2015, dibuat oleh dan dihadapan PPAT YUNianto SUKAREDJO,SH,M.kn wilayah kerja Kabupaten Rembang dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 01652/2015;

Dimana sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki title eksekutorial dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

6. Bahwa, terhadap Fasilitas Pinjaman Rekening Koran yang telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah mengalami kemacetan dan Telah Jatuh Tempo maka dari itu Penggugat Rekonvensi memberikan peringatan diantaranya :

- Surat Teguran No: 010/H.PP/Js.Pst/I/2017 tertanggal 5 Januari 2017;
- Surat Teguran II No: 025/H.PP/Js.Pst/I/2017 tertanggal 16 Januari 2017;
- Surat Peringatan Terakhir No:049/H.PP/Js.Pst/I/2017 tertanggal 17 Januari 2017;

Halaman 29 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan justru mengulur-ulur waktu maka nyata-nyata Tergugat Rekonvensi telah tidak menaati perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama;

7. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi sampai dengan saat ini belum menyelesaikan kewajibanya maka Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan WAN-PRESTASI (Ingkar Janji) terhadap akta perjanjian yang ada;

8. Bahwa, sesuai dengan pembukuan Penggugat Rekonvensi, Kewajiban hutang Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi per tanggal Juni 2020 adalah sebesar : **Rp. 6.384.230.218,- (enam milyar tiga ratus delapan puluh empat juta dua ratus tiga puluh ribu dua ratus delapan belas rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut :

- Sisa pokok Pinjaman : Rp. 3.040.794.000,--
- Tunggalan bunga 59 bln : Rp. 2.765.685.358,--
- Denda : Rp. 577.750.860,--
- Biaya lelang + Pajak : Rp. 140.391.340,--
- Jumlah : **Rp. 6.384.230.218,--**

Jumlah tersebut belum termasuk biaya-biaya lain yang timbul sampai dengan tanggal pelunasan;

9. Bahwa, berdasarkan Risalah Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2020 di Kantor Turut Tergugat IV (ic. KPKNL Semarang) telah laku terjual 2 SHM yaitu SHM No. 00563 dan SHM No. 00562, dengan harga : Rp. 1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan penerimaan bersih setelah dikurangi biaya lelang dan Pajak adalah sebesar : Rp. 1.559.708.660,- (satu milyar lima ratus lima puluh Sembilan juta tujuh ratus delapan ribu enam ratus enam puluh rupiah); Sehingga masih ada kekurangan kewajiban hutang Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yaitu sebesar **Rp. 4.824.521.588,-** (Empat milyar delapan ratus dua puluh empat juta lima ratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan puluh delapan rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Total Kewajiban Hutang : Rp. **6.384.230.218,--**
- Hasil Lelang Bersih : Rp. **1.559.708.660,--**
- Kekurangan Kewajiban Hutang : Rp. **4.824.521.588,--**

10. Bahwa, setelah dilaksanakan Lelang, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi memberitahukan hasil lelang tersebut kepada Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi melalui surat tertanggal 24 Juni 2020 Nomor : 193/Cab.Pt/D/JS/VI/2020; Bahkan atas hasil Lelang tersebut setelah dikurangi



pelunasan dan biaya-biaya, masih ada kekurangan sebesar : **Rp. 4.824.521.588,-** (Empat milyar delapan ratus dua puluh empat juta lima ratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan puluh delapan rupiah), agar segera diselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat konvensi;

11. Bahwa, cukup beralasan apabila Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar seketika dan sekaligus kekurangan kewajiban hutang kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, setelah perkara ini mendapat kekuatan hukum yang tetap;
12. Bahwa, wajar jika Tergugat Rekonvensi dikenakan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (Lima Ratus Ribu) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, manakala yang bersangkutan lalai melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini secara sukarela, sampai dengan dilaksanakannya seluruh isi putusan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi;
13. Bahwa, oleh karena Rekonvensi ini *a quo* didasarkan dan didukung dengan bukti-bukti yang sah, maka cukup beralasan apabila Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan putusan perkara *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia yang mengadili dan memeriksa perkara *a-quo* untuk memberikan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum, Akta PERJAJIAN PINJAM UANG No. 3 tertanggal 07 Mei 2015 beserta dengan Akta PERJANJIAN PERPANJANGAN PINJAMAN No. 25 tertanggal 04 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Mirah Setyanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah Dan sah Terhadap Akta PERJANJIAN PERPANJANGAN PINJAMAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nya dibuat oleh dan dihadapan Febriana Susanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah. Beserta dengan lampiran-lampiran yang mengikutinya;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (WANPRESTASI);
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi telah Cidera Janji / *wanprestasi* terhadap perjanjian yang dibuat bersama yaitu Akta Perjanjian Pinjam Uang Nomor 3 tertanggal 07 Mei 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Mirah Setyanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah, serta terhadap Akta PERJANJIAN PERPANJANGAN PINJAMAN nya dibuat oleh dan dihadapan Febriana Susanti, Sarjana Hukum, Notaris di Pati, Jawa Tengah
5. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) pada tanggal 19 Maret 2020 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan Risalah Lelang No. 248/2020 tertanggal 19 Maret 2020 adalah sah menurut hukum dan berharga;
7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi masih mempunyai kekurangan kewajiban hutang sebesar **Rp. 4.824.521.588,-**(Empat milyar delapan ratus dua puluh empat juta lima ratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan puluh delapan rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Total Kewajiban Hutang	: Rp. 6.384.230.218,-
Hasil Lelang Bersih	: Rp. 1.559.708.660,-
Kekurangan Kewajiban Hutang	: Rp. 4.824.521.588,-
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar kewajiban hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar : Rp. 500.000,--- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, manakala yang bersangkutan lalai melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini secara sukarela, sampai dengan dilaksanakannya seluruh isi putusan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi;
10. Menyatakan Gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);

DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI

Halaman 32 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul pada semua tingkatan Peradilan;

atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

A. Eksepsi Gugatan Error In Persona

1. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Para Penggugat kepada Turut Tergugat IV merupakan gugatan yang salah alamat karena antara Turut Tergugat IV dengan Para Penggugat sama sekali tidak terdapat hubungan hukum (*rechts betrekking*).
2. Bahwa Para Penggugat tidak mampu menjelaskan hubungan hukum yang terjalin antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat IV, sedangkan Turut Tergugat IV hanya melaksanakan ketentuan perundang-undangan dalam penjualan sebagian objek perkara *a quo* yang dilakukan di hadapan umum melalui lelang.
3. Bahwa dalam hukum acara perdata telah digariskan suatu kaidah sebagaimana yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan bahwa "suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan".
4. Bahwa lebih lanjut, dengan tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat IV, mana mungkin ada perselisihan hukum antara keduanya yang bahkan menimbulkan kerugian di pihak tertentu.
5. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak."
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah terbukti tidak ada hubungan hukum tertentu antara Turut Tergugat IV dengan Para Penggugat sehingga gugatan dengan dalil dan tuntutan yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV merupakan

Halaman 33 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



gugatan yang salah alamat (*error in persona*) dan sudah selayaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi Gugatan *Plurium Litis Consorium*.

1. Bahwa pada dasarnya gugatan Para Penggugat mempermasalahkan nilai limit yang digunakan pada pelaksanaan lelang, namun gugatan tidak mengikutsertakan Penilai Independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan yang melakukan penilaian atas objek perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak atau *Plurium Litis Consorium*.
2. Bahwa merujuk kepada Yurisprudensi Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 dan Yurisprudensi Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang pada intinya menyatakan bahwa gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dikarenakan Para Penggugat tidak melibatkan Kantor Jasa Penilai Publik Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar dapat mempertanggung jawabkan hasil penilaiannya di muka pengadilan, maka menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consorium*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

1. Bahwa perlu Turut Tergugat IV tegaskan, dasar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV, adalah permohonan lelang dari Tergugat.
2. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit Akta Perjanjian Pinjam Uang No.3 tanggal 7 Mei 2015 dan Perjanjian Perpanjangan Pinjaman No. 25 tanggal 4 Mei 2016 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) yaitu:
 - a) sepakat mengikatkan diri. Kedua pihak Para Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian hutang piutang (kredit) dan tidak ada paksaan;
 - b) syarat kecakapan untuk membuat perjanjian. Secara usia, Para Penggugat sudah dewasa ketika membuat dan menandatangani perjanjian kredit;
 - c) suatu hal tertentu yaitu tentang hutang piutang uang. Tergugat sebagai Kreditur telah memberikan fasilitas kredit kepada Debitu dalam hal ini adalah Para Penggugat;



- d) suatu sebab yang halal, hutang piutang uang bukan merupakan hal yang haram sehingga sah secara hukum.
3. Bahwa dengan demikian Akta Perjanjian Pinjam Uang No. 3 tanggal 7 Mei 2015 dan Perjanjian Perpanjangan Pinjaman No. 25 tanggal 4 Mei 2016 adalah sah secara hukum dan mengikat para pihak yang melakukan perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*) yaitu Tergugat dan Para Penggugat. Oleh karena itu, para pihak dalam perjanjian harus tunduk pada perjanjian tersebut, siapa yang mengingkarinya maka dialah yang disebut wanprestasi.
4. Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang Debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu:
- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
 - b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan
 - c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya
 - d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.
5. Para Penggugat telah memenuhi kriteria dari bentuk wanprestasi tersebut, sehingga terjadi rentetan pelaksanaan lelang ini karena Para Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.
6. Bahwa dikarenakan Para Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi, maka berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat IV dan lelang terhadap jaminan kredit telah laku terjual sebagian yaitu 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berdasarkan Risalah Lelang No. 248/37/2020 tanggal 19 Maret 2020.
7. Berdasar hal tersebut, Para Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh Debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) (*Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975*).

DALAM POKOK PERKARA

A. Hubungan Utang Piutang Antara Para Penggugat dan Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat IV mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat IV secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.
3. Bahwa Turut Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat IV adalah tindakan Turut Tergugat IV selaku perantara penjualan aset hak tanggungan (yang dalam perkara ini menjadi objek gugatan) milik Para Penggugat dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan Perjanjian Kredit dengan agunan 6 (enam) bidang tanah dan bangunan (objek perkara *a quo*) dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik.
6. Bahwa kesemua agunan tanah di atas adalah tanah hak milik, yang oleh karenanya merupakan obyek dari Hak Tanggungan. Dengan demikian bisa dipasang ikatan Hak Tanggungan oleh Tergugat sebagai konsekuensi yuridis perjanjian kredit Para Penggugat kepada Tergugat.
7. Bahwa Pemilik agunan, yaitu Para Penggugat telah mengetahui dan memberikan persetujuan atas tanah-tanah miliknya dijadikan agunan kredit dengan membubuhkan tanda tangan pada dokumen-dokumen pengajuan kredit. Para Penggugat juga mengetahui seandainya Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya maka Koperasi Simpan Pinjam Jasa (in casu Tergugat) akan menjual atau melelang tanah milik di atas guna penyelesaian kredit, dan Para Penggugat tidak keberatan.
8. Bahwa oleh karena itu gugatan perlawanan dari Para Penggugat ini tidak relevan untuk dikabulkan. Apalagi sebenarnya Para Penggugat sendiri sudah mengakui juga berniat menjual agunan yang dibebani Hak Tanggungan pada Tergugat guna menutup kewajiban kepada Tergugat. Hal ini disampaikan Para Penggugat sendiri dalam gugatannya.

B. Kronologi Dilakukannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Sengketa dan Dasar Hukumnya.

1. Bahwa guna menanggapi dalil Para Penggugat, Turut Tergugat IV perlu menyampaikan kronologis permasalahannya dengan rinci sebagai berikut:

Halaman 36 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Penggugat merupakan debitur dari Koperasi Simpan Pinjam Jasa *in casu* Tergugat, berdasarkan Perjanjian Kredit yaitu Akta Perjanjian Pinjam Uang No.3 tanggal 7 Mei 2015 dan Perjanjian Perpanjangan Pinjaman No. 25 tanggal 4 Mei 2016, dengan jaminan:
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 429, luas 98 m², atas nama Harsono suami Ani terletak di Desa/Kelurahan Kudukeras, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati;
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 558, luas 82 m², atas nama Harsono terletak di Desa/Kelurahan Kudukeras, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati;
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 566, luas 91 m², atas nama Ani istri Harsono terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang;
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 565, luas 80 m², atas nama Ani istri Harsono terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang;
 - 5) Sertifikat Hak Milik No. 563, luas 84 m², atas nama Ani istri Harsono terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang;
 - 6) Sertifikat Hak Milik No. 562, luas 112 m², atas nama Ani istri Harsono terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang;
3. Bahwa perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.
4. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Para Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
5. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat mengajukan surat No. 012/HPP/Js.Pst/X/2019 tanggal 3 Oktober 2019 hal Permohonan Lelang berdasar Hak Tanggungan Peringkat I atas objek sengketa *a quo* kepada Turut Tergugat IV.
6. Bahwa Tergugat juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT):

Halaman 37 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



- 1) Nomor 229/2020 tanggal 3 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dimana atas SHM 429 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 4036/2015 tanggal 3 Agustus 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 833/2015 tanggal 16 Juni 2015 kepada Koperasi Simpan Pinjam Jasa yang berkantor di Pekalongan;
- 2) Nomor 228/2020 tanggal 3 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dimana atas SHM 558 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03518/2015 tanggal 6 Juli 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 777/2015 tanggal 29 Mei 2015 kepada Koperasi Simpan Pinjam Jasa yang berkantor di Pekalongan;
- 3) Nomor 20/2020 tanggal 6 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, dimana atas SHM 566 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1650/2015 tanggal 2 September 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 281/2015 tanggal 22 Juni 2015 kepada Koperasi Simpan Pinjam Jasa yang berkantor di Pekalongan;
- 4) Nomor 18/2020 tanggal 6 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, dimana atas SHM 565 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1651/2015 tanggal 2 September 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 282/2015 tanggal 22 Juni 2015 kepada Koperasi Simpan Pinjam Jasa yang berkantor di Pekalongan;
- 5) Nomor 19/2020 tanggal 6 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, dimana atas SHM 563 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1649/2015 tanggal 2 September 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 283/2015 tanggal 22 Juni 2015 kepada Koperasi Simpan Pinjam Jasa yang berkantor di Pekalongan;
- 6) Nomor 21/2020 tanggal 3 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, dimana atas SHM 562 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1652/2015 tanggal 2 September 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 284/2015 tanggal 22 Juni 2015 kepada Koperasi Simpan Pinjam Jasa yang berkantor di Pekalongan;



7. Bahwa karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dengan tegas dinyatakan bahwa *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*.
8. Bahwa Turut Tergugat IV *in casu* KPKNL Semarang kemudian menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang nomor S-373/WKN.09/KNL.01/2020 tanggal 14 Februari 2020 untuk melaksanakan lelang sesuai permohonan Tergugat pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020 melalui lelang internet.
9. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diberitahukan dari Tergugat kepada Para Penggugat melalui:
 - Surat Koperasi Simpan Pinjam Jasa Pusat No. 010/H.PP/Js.Pst/II/ 2017 tanggal 5 Januari 2017 hal Teguran;
 - Surat Koperasi Simpan Pinjam Jasa Pusat No. 025/H.PP/Js.Pst/II/ 2017 tanggal 16 Januari 2017 hal Teguran II;
 - Surat Koperasi Simpan Pinjam Jasa Pusat No. 049/H.PP/Js.Pst/II/ 2017 tanggal 27 Januari 2017 hal Peringatan Terakhir;
 - Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 071/HPP/Js.Pst/II/2020 tanggal 19 Februari 2020;dan telah diumumkan surat kabar harian Jateng Pos, hari Kamis, tanggal 5 Maret 2020 dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet Penawaran Tertutup (*closed bidding*) pada alamat domain <https://www.lelang.go.id>, sehingga azas publisitas telah terpenuhi.
10. Bahwa lelang yang dilakukan Turut Tergugat IV juga telah dilakukan sesuai peraturan lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang kepada khalayak umum melalui selebaran/pengumuman tempel sebagai pengumuman lelang.
11. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 248/37/2019 tanggal 19 Maret 2019 sebagai suatu akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna.
12. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan, Turut Tergugat IV dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat



adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala KPKNL Semarang (selaku unit teknis vertikal Kementerian Keuangan).

13. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui Turut Tergugat IV telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"* dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*, dengan demikian lelang yang dilakukan Turut Tergugat IV tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.
14. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat IV tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Para Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Berdasarkan fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV karena faktanya Turut Tergugat IV hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelelangan.
15. Bahwa dengan demikian, tindakan Turut Tergugat IV cq. Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Semarang dalam melaksanakan pelelangan atas sebagian objek perkara a quo sebagaimana permintaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati mengeluarkan Turut Tergugat IV dari perkara a quo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari Para Penggugat.

C. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Sengketa telah sesuai dengan prosedur penetapan nilai limit lelang

1. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang yang menyalahi prosedur tentang penetapan nilai limit adalah dalil yang tidak berdasar fakta hukum dan mengada-ada.
2. Sesuai Pasal 45 huruf b PMK No. 27/PMK.06/2016 bahwa Nilai Limit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari **Penilai** dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

3. Perlu Turut Tergugat IV tegaskan bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah memenuhi Pasal 45 huruf b PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu telah dilengkapi dengan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan yang telah memiliki Izin KJPP berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan.
4. Berdasarkan Pasal 44 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, artinya Penilai harus memiliki kompetensi tertentu yang diperoleh antara lain dengan cara pendidikan awal penilaian, ujian sertifikasi penilai dan pendidikan profesional lanjutan. Dengan demikian, nilai yang dihasilkan oleh KJPP tersebut menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
5. Lain halnya dengan nilai yang ditaksir oleh selain Penilai yang memiliki kompetensi, tentunya nilai tersebut hanya merupakan perkiraan dan nilai taksiran dan tidak relevan apabila diterapkan dalam lelang perkara *a quo*.
6. Dalam hal ini, permasalahan diskon dan nilai yang dikatakan seharusnya dijadikan menjadi limit untuk lelang yang diuraikan Para Penggugat dalam gugatannya hanya merupakan nilai taksiran dan belum tentu dapat dipertanggung jawabkan metode penilaiannya, kembali lagi karena Para Penggugat tidak memiliki kompetensi sebagai Penilai.
7. Sesuai Pasal 49 PMK No. 27/PMK.06/2016 bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi. Dalam hal ini, setelah Turut Tergugat IV melakukan pemeriksaan secara seksama atas berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat, telah jelas diketahui bahwa penetapan nilai limit dari Tergugat tidak serta merta menggunakan Nilai Likuidasi, namun juga telah mempertimbangkan Nilai Pasar objek perkara *a quo*. Artinya, nilai limit lelang ditentukan lebih tinggi dari Nilai Likuidasi hasil penilaian dari KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan.
8. Berdasarkan uraian tersebut di atas, rangkaian tindakan Turut Tergugat IV cq. Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Semarang dalam melaksanakan pelelangan atas sebagian objek perkara *a quo* sebagaimana permintaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 41 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG

Disclaimer

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



berlaku sehingga tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil yang mengada-ada dan berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam jawaban atas eksepsi dan pokok perkara di atas, maka dengan ini Turut Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat IV cukup beralasan hukum dan dapat diterima.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Pti. tanggal 14 September 2020 yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan Gugatan para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

1. Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara bersama sama yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp. 1.188.500,- (satu juta seratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding pada tanggal 25 September 2020 sebagaimana dalam Akte Banding Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, sebagaimana surat pemberitahuan pernyataan banding tanggal 29 September 2020 Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti., kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV sebagaimana surat pemberitahuan pernyataan banding tanggal 5 Oktober 2020 Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III sebagaimana surat pemberitahuan pernyataan banding tanggal 6 Oktober 2020 Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti;

Menimbang, bahwa dalam upaya hukum banding tersebut Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyerahkan memori banding yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 13 Oktober 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pati secara seksama kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, sebagaimana surat pemberitahuan memori banding tanggal 16 Oktober 2020 Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti., kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekalongan sebagaimana surat pemberitahuan memori banding tanggal 20 Oktober 2020 Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana surat pemberitahuan memori banding tanggal 27 Oktober 2020 Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti;

Menimbang bahwa Juru Sita Pengadilan Negeri Pati telah menyampaikan secara seksama surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (inzage) masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dengan surat Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti tanggal 29 September 2020, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kudus dengan surat Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti tanggal 2 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang dengan

Halaman 43 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti tanggal 5 Oktober 2020 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III

oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekalongan dengan surat Nomor 6/Pdt.B/2020/PN Pti. Jo Nomor 45/Pdt.BTH/2020/PN Pti tanggal 6 Oktober 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Psl 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Semarang setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini yaitu gugatan, jawaban, berita acara persidangan, bukti-bukti surat dan para saksi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Pti. tanggal 14 September 2020 dan memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Pti tanggal 14 September 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerima pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pati yang telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Pati telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam putusan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, kecuali mengenai bunyi amar putusan, Pengadilan Tinggi akan memperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini :

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Pti. Tanggal 14 September 2020, diperbaiki sekedar mengenai amar putusan;

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

Halaman 44 dari 46 halaman Putusan Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG



yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan

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

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Pti. Tanggal 14 September 2020 sekedar mengenai amar putusan yang selengkapnnya berbunyi sebagai berikut ::

I. Dalam Eksepsi :

Mengengabulkan Eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu tanggal 2 Desember 2020 oleh kami Santun Simamora, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua serta Daliun Sailan, S.H, M.H., dan Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 467/Pdt/2020/PT SMG tanggal 5 Nopember 2020, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jum'at tanggal 4 Desember 2020 oleh Santun Simamora, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Daliun Sailan, S.H, M.H., dan Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh Hadipitono ,S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding semula Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para



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

Turut Tergugat ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Daliun Sailan, S.H. M.H.

Santun Simamora, S.H. M.H.,

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Hadipitono, S.H.

Perincian Biaya :

1. Materia	Rp 6.000,00.
2. Redaksi	Rp 10.000,00.
3. Pemberkasan	<u>Rp 134.000,00.</u>
Jumlah	Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)