



PENETAPAN

Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- MUHAMMAD CHOLID ANIEF**, bertempat tinggal di Ds. Ngelokulon, RT. 003/RW. 001, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- DARSI YASINTA**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Desa Ngelokulon, Rt. 003/ Rw. 001, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dalam hal ini memberikan kuasa kepada T. MANGARATUA SIMBOLON, S.H, M.H, CTA, CPCLE, CCA, CPM, ABDUL ROKHIM, S.HI., M.H. Dr. DEDY SUWANDI, SH., M.H, seluruhnya Advokat yang berkantor di M&S LAW OFFICE & PARTNERS berkedudukan di Jl. Gudang Sawo, No. 219, RT. 03/ RW. 05, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 025/M&S/VI/2024 tertanggal 25 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 19 Juni 2024 dibawah register Nomor: W12-U23/135/HK.01.10/06/2024, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

- AYU LESTARI BINTI BUDI UTOMO**, yang beralamat di Jl. Krapyak Timur, Rt 01/ Rw 11, Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat I;
- ANDY PRATIKNYO**, yang beralamat di Jl. Krapyak Timur, Rt 01/ Rw 11, Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat II;
- PT. BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG DEMAK**, yang beralamat di Jl. Sultan Fatah No.676, Demak, 59515. Selanjutnya a mohon disebut sebagai Tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, beralamat di Jalan Imam Bonjol No: 1 - D GKN Lt. 2 Semarang. Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat I;

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Tengah Cq. Kantor Pertanahan ATR/BPN KANTAH Kabupaten Demak, yang beralamat di Jalan Bhayangkara Baru No.1 Kauman Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak 59515, Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat II;

Notaris ZAKY TUANAYA, beralamat di Jl. Sultan Patah No. 30 Demak. Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 05 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 06 Juni 2024 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah;
 - a. PENGGUGAT I adalah pemilik sah 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM No. 00456 luas tanah 429 m2 terletak di Kel. Ngelokulon, Kec. Mijen, Kab. Demak tercatat atas nama MUHAMMAD CHOLID ANIEF, Surat Ukur No. 00120 tahun 2019, berikut bangunan dan segala apa yang tertanam diatas tanah tersebut, yang batas-batasnya:
 - Sebelah Utara: Tanah Sumiyati Almarhum/ Romdhonah Zahrotul Mawadah;
 - Sebelah Timur: Tanah Mualifi Asyhari;
 - Sebelah Selatan: Jalan Kampung;
 - Sebelah Barat: Tanah Abdul Ghofur/ Salim;

Halaman 2 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. PENGUGAT II adalah pemilik sah 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM No. 00431 luas tanah 377 m2 terletak di Kel. Cabean, Kec. Demak, Kab. Demak tercatat atas nama DARSI YASINTA, Surat Ukur No. 00370 tahun 2020, berikut bangunan dan segala apa yang tertanam diatas tanah tersebut, yang batas-batasnya:

- Sebelah Utara: Jalan kampung;
- Sebelah Timur: Sukardi (Alm) Baroyo/ Eko Winarto;
- Sebelah Selatan: Sutiman/ Haryadi;
- Sebelah Barat: Sipah (Almh)/ Purwito;

Kemudian 2 (dua) Objek tersebut diatas, mohon disebut sebagai "OBJEK SENGKETA".

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Pelaku Usaha yang mendapat persetujuan dari Tergugat III dengan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 05 April 2022;

3. Bahwa penandatanganan Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit No: 8 tanggal 05 April 2022 menimbulkan hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II (Debitur) dengan Penggugat lainnya (penjamin Agunan) dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya. Hal ini sesuai dengan amanat asas Kebebasan Berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata dan Asas Konsensualisme pada Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata;

4. Bahwa Tergugat I (Debitur) telah melakukan Tindak Pidana dengan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No: 735/Pid.B/2022/PN Ptk tanggal 19 Januari 2023 dan sampai gugatan ini didaftarkan masih sebagai Tahana n;

5. Bahwa jatuh tempo kredit Tergugat I dan Tergugat II tersebut sudah jatuh tempo, Penggugat berulang kali meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengajukan permohonan kepada Tergugat III perihal kebijakan pembayaran/penyelamatan kredit, mengingatkan usaha Penggugat mengalami penurunan omset dikarenakan adanya pandemi covid-19, namun upaya tersebut tetap diabaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

6. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mencan

Halaman 3 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tumkan klausula baku dalam Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 05 April 2022 telah jelas-jelas melanggar ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf (g) yang berbunyi "Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: huruf (g) "menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya"; dengan ancaman batal demi hukum terhadap hal-hal yang diatur dalam Pasal 18 ayat (3) yang menyatakan "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum";

7. Bahwa Bank sebagaimana Peraturan BI No. PBI No. 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit sebagaimana diatur SE BI no. 7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 dan SE BI no. 7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit disebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan pokok kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit dan atau Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara;

8. Bahwa hal ini juga dipertegas oleh POJK No. 11/POJK.03/2020, dimana jenis usaha Penggugat masuk dalam kriteria terdampak pelemahan ekonomi akibat Covid-19, sehingga Restrukturisasi kredit atau keringanan kredit sendiri adalah perintah langsung dari Presiden RI, yang mengamanatkan pemberian keringanan kredit pada usaha kecil yang terdampak virus corona atau Covid-19;

Halaman 4 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/SIP/1972 yang amar putusan adalah "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita sehingga sesuai hukum" Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat keputusan menyatakan status kredit Tergugat I dan Tergugat II sebagai nasabah Debitur kredit mancet tanpa melakukan tindakan penyelamatan-penyelamatan kredit sesuai dengan poin 5 (lima) tersebut diatas, tetapi faktanya justru Tergugat III melakukan tindakan-tindakan permohonan penjualan agunan/jaminan Penggugat dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);

10. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II, namun kenapa lelang tersebut tetap berlangsung sementara Para Penggugat tetap merasa keberatan karena yang melakukan akad kredit adalah Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa "Si berutang/Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" Sedangkan faktanya jangka waktu kredit yang diberikan Tergugat I dan Tergugat II sudah jatuh tempo/belum lewatnya waktu tetapi Tergugat I ada dalam masa tahanan;

11. Bahwa atas lelang tersebut seharusnya Tergugat III mengecek dan memeriksa Perjanjian Kredit yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada/belum lewat waktu, jika jangka waktu kredit masih ada sudah sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan Tergugat III melanggar Pasal 1238 KUH Perdata, atas perbuatan Tergugat III sudah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);

12. Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut yaitu:

- Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri;
- Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian;
- Ada satu hal tertentu;
- Adanya suatu sebab yang halal;

Halaman 5 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara itu dikatakan Halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 13 37 KUH Perdata yaitu:

- a. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- b. Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
- c. Tidak bertentangan dengan Undang-undang (dalam hal ini UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen);

13. Bahwa jika Pasal 1320 jo. 1337 KUH Perdata dikaitkan dengan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) yang menekankan adanya larangan pencantuman klausula baku yaitu sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor 03 19/UBD/KI/2015 tertanggal 13 Juli 2015, yang akibatnya perjanjian kredit tersebut batal demi hukum;

14. Bahwa berdasarkan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 Bab VI tentang TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA menyatakan bahwa: ayat (1) "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan". ayat (2) "Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". ayat (4) "Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan";

15. Bahwa pihak penggugat selaku penjamin tidak pernah menerima surat pemberitahuan terkait Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan WANPRESTASI;

16. Bahwa mengingat Para Penggugat tidak dilibatkannya dalam proses lelang yakni dengan memberikan pemberitahuan menjadikan hal ini bertentangan dengan asas-asas dalam pelaksanaan lelang yang salah satunya adalah asas keterbukaan, bahwa asas sebagai pedoman dalam bertindak dan sebagai batasan penegakan hukum diantaranya dalam pelaksanaan lelang;

17. Bahwa pihak penggugat pada tanggal 14 Agustus 2023 Telah menerima

Halaman 6 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a surat pemberitahuan lelang Nomor : B.29095-KC-VIII/ADK/08/2023 dari Tergugat III bukan dari KPKNL (selaku Turut Tergugat I);

18. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan pihak-pihak yang tidak beritikad baik, mengacu pada Akta Adendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor : 8 tertanggal 05 April 2022 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ZAKY TUANAYA, SH yaitu poin 4 halaman 16, yang isinya adalah “apabila dikemudian hari PENGAMBIL KREDIT bermaksud untuk merubah, memperpanjang dan/atau menambah jumlah plafon kredit, maka pemilik jaminan/agunan ikut hadir lagi untuk menandatangani akta-akta/Surat-surat yang di perlukan”;

19. Bahwa Para Penggugat adalah penjamin dan merupakan pemilik penuh atas Objek sengketa yang di agunkan pihak Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa Para penggugat tidak pula pernah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) pasca penandatanganan Akta Adendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor : 8 tertanggal 05 April 2022 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ZAKY TUANAYA, SH;

20. Bahwa pada tahun 2023, Para Penggugat di suruh menghadap ke kantor BRI untuk menemui pihak Turut Tergugat I dan di dalam pertemuan tersebut pihak Para Penggugat di suruh/di bujuk untuk menandatangani berkas SKMHT yang isinya tentang Objek sengketa baiknya di limpahkan kekuasaannya ke pihak Tergugat I dan Tergugat II namun pihak para Penggugat tidak mau menandatangani berkas tersebut;

21. Bahwa terjadi ketidaksesuaian dalam penyebutan nomor objek SHM dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 40/2020 yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yaitu tidak ada kesesuaian antara uraian SHM agunan dengan penyebutan Nomor SHM yang berbeda dengan sertifikat yang menjadi agunan, dan dalam hal ini terjadi kesalahan secara formil maupun materiil pada halaman 4 (empat), sehingga Akta pemberian Hak Tanggungan cacat formil dan batal demi hukum;

22. Bahwa berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa Pasal 22 Akta PPAT harus dibaca/dijelaskan isinya kepada para pihak de

Halaman 7 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ngan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditan datangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT;

23. Bahwa Para Penggugat meyakini bahwa akta tersebut tidak dibacakan dan tidak disampaikan secara utuh kepada Para Penggugat, sehingga Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

24. Bahwa pihak Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara mendaftarkan lelang ke KPKNL, sedangkan pihak Para Penggugat selaku penjamin yang mempunyai hak penuh atas objek sengketa tersebut tidak pernah menandatangani berkas perubahan APHT dan SKMHT pasca adanya perubahan Akta Adendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor: 8 tertanggal 05 April 2022 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ZAKY TUANAYA, SH;

25. Bahwa perbuatan Para Tergugat telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 (1) "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan *Pengumuman Lelang*". Dalam hal ini Pemilik Jaminan/Agunan Kredit (Penjamin) yaitu Para Penggugat tidak pernah menerima surat pemberitahuan/Pengumuman lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat;

26. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan didalam penjelasan umum angka 7 (tujuh) yang pada intinya menyatakan bahwa, tahapan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT pada saat adendum Para Penggugat tidak pernah dilibatkan;

27. Bahwa dengan tidak pernah dilakukannya pelibatan dalam proses sebagaimana dimaksud pada Posita 24, 25 dan Posita 26, Para Penggugat meyakini proses lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat cacat secara formil maupun materiil karena melihat *due process of law* yang dilakukan dalam proses lelang cacat maka dalam hal ini Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

28. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan Tergugat III dan Turut Tergugat III secara formil telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena terdapat kecacatan dalam APHT maupun SKMHT;

Halaman 8 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat I terdapat perbuatan melawan hukum karena cacat secara materiil, karena ketidak hati-hatian dalam pelaksanaan lelang sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

30. Bahwa segala tindakan Para Tergugat sebagaimana uraian diatas baik perbuatan penjualan (lelang) maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian secara materiil berupa biaya pengurusan, transportasi sampai dengan biaya gugatan pada Pengadilan Negeri Demak diperkirakan menghabiskan biaya sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

31. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

32. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaar bij voorraad);

Maka berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, kami memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Demak yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat (Penjamin) adalah Penjamin yang baik dan harus dilindungi;
3. Menyatakan Tergugat III (PT. BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG DEMAK) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan cacat formil Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat III;
5. Menyatakan keputusan Turut Tergugat I (Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 9 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang,) yang menyetujui Surat Permohonan lelang agunan/jaminan (atas nama AYU LESTARI) dari Tergugat III (PT. BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG DEMAK) tertanggal 25 Mei 2023 merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

6. Menyatakan Keputusan Turut Tergugat I, Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, dengan menerbitkan surat risalah lelang terhadap Objek Sengketa tersebut diatas adalah cacat formil dan batal demi hukum;

7. Menyatakan tidak sah surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Para Penggugat yaitu:

a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan diatasnya yaitu: Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00456, Surat Ukur No. 00120 tanggal 21/08/2019, luas 429 m2, tercatat atas nama MUHAMMAD CHOLID ANIEF;

Ukuran batas-batas tanah:

- Sebelah Utara: Tanah Sumiyati Almarhum/ Romdhonah Zahrotul Mawadah;
- Sebelah Timur: Tanah Mualifi Asyhari;
- Sebelah Selatan: Jalan Kampung;
- Sebelah Barat: Tanah Abdul Ghofur/ Salim;

b. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00431 luas tanah 377 m2 terletak di Kelurahan Cabean, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak tercatat atas nama DARSY YASINTA;

Ukuran Batas tanah:

- Sebelah Utara: Jalan Kampung;
- Sebelah Timur: Sukardi (Alm) Baroyo/ Eko Winarto;
- Sebelah Selatan: Sutiman/ Haryadi;
- Sebelah Barat: Sipah (Almh)/P urwito;

serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga adalah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

8. Menyatakan bahwa atas perbuatan Para Tergugat melawan hukum se



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagaimana dikemukakan diatas, maka selayaknya Para Tergugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Demak telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

9. Menyatakan batal demi hukum Kutipan Risalah Lelang No. 1373/37/2023 tertanggal 17 Oktober 2023, dan segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

10. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan ditambah kerugian a gunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;

11. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

12. Menghukum selain itu, sudah sepatutnya pula menurut hukum bila Para Tergugat berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus menanggung beban secara bersama-sama atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini;

SUBSIDIAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Demak berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat didampingi oleh kuasanya hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, sedangkan Turut Tergugat II hadir yang bernama HERY WITJAKSONO, S.Sos., M.H berdasarkan surat tugas Nomor 1024/ST-33.21.MP.01.02/VI/2024 tanggal 14 Juni 2024;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Para Penggugat mengajukan surat tertanggal 11 Juli 2024

Halaman 11 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal permohonan untuk Pencabutan Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena permohonan diajukan sebelum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan jawaban, maka permohonan Pencabutan Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk tidak memerlukan persetujuan dari pihak lawan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 271 dan Pasal 272 Rv, sehingga permohonan Para Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Para Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Demak untuk mencoret Perkara Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk dari Register Perkara Perdata;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan untuk dicabut, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 271 dan Pasal 272 RV serta Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menyatakan perkara perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk dicabut;
3. Memerintahkan Kepada Panitera Pengadilan Negeri Demak untuk mencoret perkara Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk dari Register Perkara Perdata;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 475.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Kamis tanggal 18 Juli 2024, oleh kami, Dr. DWI FLORENCE, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, OBAJA DAVID J.H. SITORUS, S.H. dan DIAN ARIMBI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk tanggal 02 Juli 2024. Penetapan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 23 Juli 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Halaman 12 dari 13 Penetapan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Dmk



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

para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SUHARTINI. Panitera Pengganti,
dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Turut Tergugat II, tanpa
dihadiri oleh Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

OBAJA DAVID J.H. SITORUS, S.H.

ttd

Dr. DWI FLORENCE, S.H., M.H.

ttd

DIAN ARIMBI, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

SUHARTINI.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya pendaftaran	:	Rp.30.000,00;
2.....B	:	Rp.75.000,00;
iaya ATK	:	
3.....B	:	Rp.280.000,00;
iaya Panggilan	:	
4.....B	:	Rp.70.000,00;
iaya PNBP	:	Rp.10.000,00;
5.....B	:	
iaya Redaksi	:	Rp.10.000,00;
6. Biaya Materai	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp.475.000,00;

(empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)