



**PUTUSAN**

**Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**KOMSATUN**, beralamat di Dusun Sidodadi, RT. 002, RW. 003, Desa Kraton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang;  
Selanjutnya disebut sebagai, ----- Penggugat;

**MELAWAN**

- I. **PERMODALAN NASIOANAL MADANI (PNM) ULAM**, beralamat di Jl. Kyai Ilyas, Nomor 99, Kabupaten Lumajang;  
Selanjutnya disebut sebagai, ----- Tergugat I;
- II. **EKO PURNOMO**, beralamat di Jl. Dusun Sidodadi, RT. 002, RW. 003, Desa Kraton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang;  
Selanjutnya disebut sebagai, -----Tergugat II;

**PENGADILAN NEGERI**, Tersebut:

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 8 Oktober 2015 Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj, tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 8 Oktober 2015 Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj, tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

'Halaman 1 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 25 September 2015 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 8 Oktober 2015 dibawah Register Nomor. 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj, mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat, mempunyai satu bidang tanah yang terletak di Dusun Sidodadi, RT. 002, Rw. 003, Desa Kraton Kecamatan Yosowilangun, Kab Lumajang, yaitu berupa tanah pekarangan tercatat Nomor 5318, Nomor Persil 162, Klas D. I, Luas 540 m2, dengan batas-batas:

Utara : Siti Nurhasanah;  
Timur : Siti Nurhasanah;  
Barat : Mat Kasan al P. Marhen;  
Selatan : Jalan;

Dan selanjutnya mohon disebut sebagai tanah dan rumah sengketa;

2. Bahwa tanah sengketa tersebut sekarang ini telah Penggugat jaminkan di Tergugat I;
3. Bahwa sebelum jatuh tempo tahu-tahu tanah sengketa tersebut di atas telah dijual kepada Tergugat II, tanpa melalui proses lelang sesuai dengan aturan yang ada, bila memang Penggugat telah lalai atau tidak membayar angsuran kepada Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat telah ada niat baik dan akan membayar angsuran kepada Tergugat I, akan tetapi ditolak oleh Tergugat I;
5. Bahwa anehnya niat baik Penggugat untuk membayar angsuran sesuai yang diminta Tergugat I tersebut tidak diterima, dan tahu-tahu jaminan Penggugat dan tanah dan rumah sengketa tersebut di atas telah dijual dengan harga murah kepada Tergugat II tanpa proses yang diatur sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, yaitu Proses lelang;
6. Bahwa anehnya lagi jual beli tersebut sesuai dengan data yang ada di Desa Kraton Kecamatan Yosowilangun Kabupaten Lumajang ternyata

#### 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.

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

pada tanggal 25 September 2015, ada catatan kalau Penggugat menjual kepada Tergugat II dan hal ini tidak mungkin terjadi karena tidak merasa menjual atas tanah dan rumah sengketa tersebut karena masih dalam jaminan Tergugat I:

7. Bahwa jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II tersebut adalah suatu cara yang melawan hukum yang diatur oleh Tergugat I dan Tergugat II dan seolah-olah Penggugat sebagai penjualnya, sekali lagi Penggugat tidak merasa menjual atas tanah dan rumah sengketa tersebut;
8. Bahwa karena jual beli tersebut dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum dan dilakukan tanpa ijin dari Penggugat sebagai pemilik tanah dan rumah sengketa, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah suatu perbuatan yang melawan hukum karena telah merugikan Penggugat;
9. Bahwa memang benar tanah dan rumah sengketa sekarang ini dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi surat-suratnya menjadi jaminan ke Tergugat I dimana Penggugat telah ada niat baik akan membayar angsurannya kepada Tergugat I, sesuai dengan yang dimintanya, maka sekali lagi bila Tergugat I tidak mau menerima angsuran uang dari Penggugat, maka uang angsuran tersebut akan Penggugat titipkan/Consignasikan ke Kantor Pengadilan Negeri Lumajang dan Tergugat I wajib untuk menyerahkan jaminan Penggugat;
10. Bahwa perbuatan Tergugat II yang membeli atas tanah dan rumah sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum, karena dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum karena tanpa ijin pemiliknya yaitu Penggugat;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II, tersebut di atas adalah perbuatan yang melawan hukum karena Penggugat merasa dirugikan;
12. Bahwa kami Penggugat sudah berusaha untuk mengadakan pertemuan dengan Para Tergugat, membicarakan masalah ini untuk bermusyawarah kekeluargaan/perdamaian akan tetapi tidak ada titik temu, dan

'Halaman 3 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

#### 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.

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

selanjutnya Penggugat memasukkan gugatan perdata ini ke Pengadilan Negeri Lumajang karena tidak mau melakukan main Hakim sendiri dan Penggugat memilih menempuh jalur hukum ini;

13. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah melaporkannya ke Polisi;

14. Bahwa jual beli antara Penggugat kepada Tergugat II atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum, karena Penggugat tidak pernah dan merasa menjualnya;

15. Bahwa selanjutnya untuk dinyatakan surat-surat yang terbit atas tanah dan rumah sengketa atas nama Tergugat II tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

16. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang autentik dan selanjutnya mohon Putusan perkara ini nantinya bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun Pihak Para Tergugat, mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau lainnya;

17. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk per harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atas keterlambatannya melaksanakan isi/ bunyi putusan tersebut sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

18. Bahwa selanjutnya agar Para Tergugat, secara tanggung renteng juga dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, karena di pihak yang dikalahkan;

19. Bahwa atas dasar dan alasan-alasan kami tersebut di atas selanjutnya mohon Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lumajang, dalam waktu yang tidak lama untuk mempelajari dan memeriksa serta memanggil pihak-pihak dan selanjutnya memberikan Putusannya sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### 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.

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

2. Menyatakan demi hukum bahwa tanah dan rumah sengketa tersebut di atas, adalah harta milik Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah menurut hukum jual beli antara Penggugat kepada Tergugat II, atas tanah dan rumah sengketa dan cacat hukum, karena Penggugat tidak merasa dan pernah menjualnya;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II, adalah perbuatan melawan hukum karena telah merugikan Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Penggugat telah ada niat baik akan membayar angsurannya kepada Tergugat I, sesuai dengan apa yang dimintanya, bila Tergugat I tidak mau menerima angsuran uang dari Penggugat, maka uang angsuran tersebut akan Penggugat titipkan/Consignasikan ke Kantor Pengadilan Negeri Lumajang dan Tergugat I wajib untuk menyerahkan jaminan Penggugat;
6. Menyatakan cacat hukum surat-surat yang terbit atas tanah dan rumah sengketa atas nama Tergugat II tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar uang paksa kepada Penggugat secara tanggung renteng untuk per harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atas keterlambatannya melaksanakan isi/bunyi putusan tersebut sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menyatakan putusan ini bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atauyang lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini karena di pihak yang kalah;

SUBSIDAIR:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya MOH. HERU

'Halaman 5 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAKSONO, S.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, beralamat di Jl. Mahakam 48, Kelurahan Jogotrunan Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23/SK.HR/X/2015/Lmj tanggal 28 Oktober 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang dalam Register Nomor 93/HK.PDT/XI/2015/PN. Lmj, tanggal 5 November 2015;

Bahwa Tergugat I hadir RIZZA ALADIFFI, S.H., Officer Legal & Appraisal Cabang Jember, beralamat di PT. Permodalan Nasioanal Mandiri (Persero) Kantor Cabang Jember, Perum Gunung Batu Blok BB Nomor 02, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-007/PNM-JBR/LGL/X/2015, tanggal 21 Desember 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang dalam Register Nomor 92/HK.PDT/XI/2015/PN. Lmj, tanggal 5 November 2015, sedangkan Tergugat II hadir sendiri dipersidangan In persone;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 01 Tahun 2008, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memilih Mediator yang dikehendaki, akan tetapi karena para pihak tidak berhasil menunjuk Mediator, kemudiaan Majelis Hakim menunjuk GUGUN GUNAWAN, S.H., sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 2 Desember 2015, ternyata upaya perdamaian (mediasi) yang dipimpin oleh Mediator tersebut telah gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini tidak berhasil, selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dan atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan tidak ada perubahan apapun juga atas gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya pada tanggal 21 Desember 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

#### 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.

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)



EKSEPSI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO;

1. Bahwa setelah Tergugat I mempelajari dan meneliti secara seksama berkas Gugatan a quo, diketahui bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo Penggugat diwakili oleh Kuasanya yang merupakan saudara sepupu Penggugat yang bernama FARUK AFERO;
2. Bahwa Kuasa dari Penggugat i.c FARUK AFERO tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan ataupun dalam melakukan advokasi atau apa yang dimaksud dengan advokasi tersebut, apakah berupa jasa hukum sebagaimana halnya advokat di persidangan atau tidak;
3. Bahwa jika ketentuan tersebut disandingkan dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat (untuk selanjutnya akan disebut UU Advokat"), sangat jelas bahwa yang dimaksud dengan jasa hukum diuraikan dalam Pasal 1 angka 2 UU Advokat yang berbunyi:

"Jasa hukum adalah jasa yang diberikan advokat berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien"

Sedangkan pengertian Advokat diatur di dalam pasal 1 angka 1 UU Advokat, yang menyebutkan bahwa:

"Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan undang-undang ini";

4. Disamping itu, sesuai dengan ketentuan yang diatur pada pasal 1 Kode Etik Advokat Indonesia yang disahkan pada tanggal 23 Mei 2002, secara tegas menyatakan bahwa:

"Advokat adalah orang yang berpraktek memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan undang-undang yang berlaku, baik sebagai Advokat, Pengacara, Penasehat Hukum, pengacara praktek ataupun sebagai konsultan hukum";

'Halaman 7 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, jelas bahwa Advokat/Penasehat Hukum/Pengacara merupakan suatu profesi yang diakui secara sah di Indonesia, dan terhadap setiap tingkah laku, gerak-gerik dan pengaturan akan cara bekerja seorang Advokat/Penasehat Hukum/Pengacara mengacu kepada UU Advokat dan Kode Etik Advokat Indonesia;

5. Jika Kuasa dari Penggugat yang mana bernama FARUK AFERO merasa memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan Gugatan a quo, maka dengan ini Tergugat I "men-someer" Penggugat (in casu Kuasa Hukum Penggugat in casu FARUK AFERO) untuk membuktikan di depan persidangan/Majelis Hakim a quo tentang status Kuasa Hukum Penggugat, ijin praktek beracara dari asosiasi advokat tertentu yang dimiliki oleh para pengurus Kuasa Hukum Penggugat tersebut.

BERDASARKAN DALIL-DALIL YANG TELAH TERGUGAT I URAIKAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL KARENA KUASA HUKUM PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO) UNTUK MEWAKILI PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO, OLEH KARENA ITU MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD);

GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL),

1. Bahwa Penggugat telah tidak jelas dan kabur dalam Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah wanprestasi namun Penggugat tidak menyebutkan ketentuan hukum dilanggar oleh Tergugat I;
2. Bahwa dengan tidak dinyatakan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat I, maka dengan demikian terhadap Gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur, tidak jelas (obscuur Libel) sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 yang





pada intinya menyatakan "karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan gugatannya itu, maka gugatan haruslah ditolak";

MENINGAT GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, KABUR (OBSCUUR LIBEL), MAKA MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MULIA UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD/NO);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara keseluruhan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang tegas Tergugat I mengakui kebenarannya;
3. Bahwa Penggugat telah mengakui dan menyatakan benar Penggugat telah menerima pembiayaan dan berhutang kepada Tergugat I dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan agunan berupa tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C Nomor 5318 Persil 762 Klas D I berdasarkan Akta Hibah No. 12/HB/TII/2012, tanggal 13 Maret 2012 a/n Komsatun dengan luas 540 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kraton Kecamatan Yosowilangun Kabupaten Lumajang dan bersedia agunan tersebut dieksekusi oleh Tergugat I apabila Penggugat selaku DEBITUR wanprestasi dan tidak dapat melunasi kewajibannya kepada Tergugat I;
4. Bahwa seiring berjalannya angsuran Penggugat tidak dapat lagi membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, sehingga sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-

'Halaman 9 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MMR/XII/13 tanggal 24 Desember 2013 (PK 063) yang mana telah ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I.

5. Bahwa selanjutnya setelah penandatanganan semua Perjanjian, diketahui Penggugat ternyata tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I yang sampai dengan tanggal 21 September 2015 jumlahnya mencapai sebesar Rp. 36.972.184,- (Tiga puluh Enam Juta Sembilan Ratus Tujuh puluh Dua ribu Seratus Delapan puluh Empat Rupiah), Jumlah tersebut mencakup tunggakan pokok sebesar Rp. 36.491.600,- (Tiga puluh Enam Juta Empat ratus Sembilan puluh Satu ribu Enam ratus Rupiah), tunggakan bunga sebesar Rp. 6,807.006,- (Enam juta Delapan ratus Tujuh ribu Enam Rupiah), denda sebesar Rp. 3,010.310,- (Tiga juta Sepuluh ribu Tiga ratus Sepuluh Rupiah) dan penalti sebesar Rp. 4.577.800,- (Empat juta Lima ratus Tujuh puluh Tujuh ribu Delapan ratus Rupiah);
6. Adapun Tergugat I akan mengutip sebagaimana 063 Pasal 6 ayat 1 a tentang wanprestasi sebagai berikut:
  1. Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal-pasal diatas, DEBITUR dinyatakan wanprestasi dan telah jatuh Tempo apabila:
    - a. DEBITUR tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut dalam jangka waktu pembiayaan dan tidak memenuhi salah satu kewajibannya yang telah ditetapkan dalam Perjanjian;
7. Bahwa dalil Tergugat I sebagaimana angka 5 diatas juga turut mementahkan dalil gugatan Penggugat angka 3, 4 sebagaimana pada intinya Tergugat I berniat untuk membayar angsuran sehingga dapat dikatakan dalil Penggugat tidak pernah dilakukan realisasi, hanya sebatas niatan saja sehingga terkesan hanya mengulur-ulur waktu dan mengada-ada dikarenakan pada akhirnya Penggugat tidak pernah berniat untuk membayar kewajiban Penggugat, hal demikian sangatlah merugikan Tergugat I dengan tidak dilakukannya pembayaran

**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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban angsuran Penggugat maka Tergugat I kehilangan keuntungan atas bunga dan kese Tergugat I juga sebelumnya telah mengirimkan Surat Peringatan Sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana kami jelaskan dibawah ini:

- Surat Peringatan 1 Nomor 022/PNM/ULM-LJKT/SP/V/14 tertanggal 5 Mei 2014;
- Surat Peringatan 2 Nomor S-060/PNM/ULM-LJKT/SP/IV/15 tertanggal 17 April 2015;
- Surat Peringatan 3 Nomor S-097/PNM/ULM-LJKT/SP/VI/15 tertanggal 26 Juni 2015;

8. Bahwa meskipun telah disampaikan peringatan tertulis namun Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya dengan demikian terhadap Penggugat dapat dinyatakan wanprestasi sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata jo. Pasal 1243 KUH perdata yang menegaskan bahwa:

Pasal 1238 KUH Perdata:

"Si berutang 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;

Pasal 1243 KUH Perdata;

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya";

'Halaman 11 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Oleh karena itu, berdasarkan uraian-uraian di atas, jelas bahwa dengan telah diperingatkan atas hutangnya dan tidak ada tindakan nyata berupa pembayaran kewajiban sebagai debitur maka Penggugat dinyatakan telah WANPRESTASI. Dengan telah dilakukannya Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan telah bertindak secara hati-hati dalam menerima agunan pembiayaan, karenanya tidak terbukti Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur pada pasal 1365 KUHPerdata justru Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

BERDASARKAN SELURUH URAIAN TERGUGAT I DI ATAS, TERBUKTI BAHWA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA. OLEH KARENA ITU TERGUGAT I MEMOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.

10. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada gugatan a quo angka 6, 7, 8 dan 14 yang mana pada intinya terkait dengan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasar;
11. Bahwa sebagaimana penjelasan Tergugat I diatas yang mana Penggugat telah menjaminkan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C Nomor 5318 Persil 162 Klas D I berdasarkan Akta Hibah No. 12/HB/III/2012 tanggal 13 Maret 2012 a/n Komsatun dengan luas 540 m2 yang terletak di Desa Kraton Kecamatan Yosowilangun Kabupaten Lumajang;
12. Bahwa atas tanah dan bangunan tersebut Penggugat telah menyerahkan kuasa untuk menjual berdasarkan Surat Kuasa Jual No, "SKJ No. 063/ULM-LJKT/PJ-SRJ/XII/13", tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat di bawah tangan di Kabupaten Lumajang, dimana apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran

**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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kredit kepada Tergugat I, maka Tergugat I berhak Penggugat kepada Tergugat I;

13. Bahwa mengacu pada Pasal 7 ayat (4) Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013, Penggugat telah memberikan hak kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan baik dibawah tangan maupun lelang apabila pinjaman tidak dibayar lunas (wanprestasi) yang berbunyi:

“4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka PNM berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum untuk dan atas nama permintaan PNM dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan DEBITUR dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 Perjanjian Kredit ini”;

14. Bahwa dengan Penggugat sebagaimana dimuat pada Pasal 7 ayat (4) PK 063, berdasarkan SKJ No. “SKJ No 063/ULM-LJKT/PJ-SRJ/XII/13”, maka Tergugat I melaksanakan penjualan tanah dan bangunan Letter C Nomor 5318 kepada Eko Purnomo dengan cara di bawah tangan sebagaimana tanda bukti kuitansi yang diberikan kepada yang bersangkutan;

15. Bahwa mengacu pada pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah "Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: a. Hak Milik; b. Hak Guna Usaha; c. Hak Guna Bangunan”;

16. Bahwa yang menjadi jaminan kredit Penggugat adalah tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Letter C, sehingga terhadap bukti kepemilikan tanah Letter C tidak dapat dilakukan penjualan melalui lelang, dikarenakan tidak diikat dengan Hak Tanggungan, karenanya dalil Penggugat pada angka 5 Gugatan sangat beralasan untuk dikesampingkan;

‘Halaman 13 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa dengan adanya kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan milik Penggugat apabila Penggugat wanprestasi, maka hak dan kewenangan Tergugat I untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan Letter C Nomor 5318 Persil 162 Klas D I berdasarkan Akta Hibah No. 12/HB/III/2012 tanggal 13 Maret 2012 a/n KOMSATUN dengan luas 540 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kraton Kecamatan Yosowilangun Kabupaten Lumajang, adalah sah dan sesuai dengan hukum dan perundang-undangan;
18. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat mengenai tuntutan dwangsom sebesar Rp. 1.000,000,- (satu juta Rupiah) per hari karena tuntutan tersebut semakin membuktikan itikad buruk dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan dalam perkara a quo dimana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Tergugat I. Apalagi jelas-jelas sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Tergugat I sama sekali tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;
19. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 tanggal 1 Maret 1976, ditegaskan "Tuntutan uang paksa harus ditolak karena tidak perlu, bukankah putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas permohonan Penggugat Terbanding oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dapat dilakukan eksekusi";
20. Berdasarkan ketentuan pasal 606a RV suatu tuntutan dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang;
21. Bahwa hal tersebut diperkuat juga dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 16 Februari 1973 sebagaimana dikutip oleh Lilik Mulyadi dalam bukunya yang berjudul Tuntutan uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori dan Praktik, Penerbit Djambatan, Jakarta, tahun 2007, halaman 87; yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang,

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka PENGGUGAT dapat melakukan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan pelelangan;

22. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 79 K/Sip/1972 juga diatur kaidah hukum bahwa Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Tergugat I mohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk memutus perkara No, 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj, dengan amar sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Tergugat I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
- Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Jual No "SKJ No. 063/ULM-LJKT/PJ-SRJ/XII/13" tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat di bawah tangan di Kabupaten Lumajang sah demi hukum;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara a quo;

'Halaman 15 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk menyampaikan jawaban dan tidak pernah lagi hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I juga mengajukan Eksepsi, akan tetapi karena Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I tersebut bukanlah Eksepsi yang berisikan tentang kewenangan mengadili yang bersifat Absolut (Kompetensi Absolut), maka persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat I masing-masing telah mengajukan Replik dan Dupliknya, dan untuk selengkapannya menyangkut Replik dan Duplik ditunjuk pada Berita Acara persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa:

Bukti P-1 : fotocopy Akta Hibah Nomor 12/HB/III/2012, yang dibuat di Lumajang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PATRIA DWI MASTIADI, AP;

Bukti P-2 : fotocopy Rekening Koran Bank BRI tanggal 2 September 2015 jam 11.08.04, yang dikeluarkan oleh BRI Unit Kunir;

Bukti P-3 : fotocopy Perjanjian Kredit No. 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII13;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti P-1 dan bukti P-3 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

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.

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

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- Bukti T.I-1 : fotocopy Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro tertanggal 20 Desember 2013;
- Bukti T.I-2 : fotocopy Surat No. 063/SPM-ULM/LJKT/XII/13, tanggal 22 Januari 2014 perihal Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan;
- Bukti T.I-3 : fotocopy Perjanjian Kredit No. 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tertanggal 24 Desember 2013;
- Bukti T.I-4 : fotocopy Surat Keterangan Usaha Nomor 581/757/427.910.03/2013, tanggal 23 Desember 2013;
- Bukti T.I-5 : fotocopy Tanda Terima Pencairan Pembiayaan No Nota 063/ULM-LJKT/TTP/XII/13, tertanggal 24 Desember 2013;
- Bukti T.I-6 : fotocopy Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah/Keadaan Tanah, tanggal 23 Desember 2013;
- Bukti T.I-7 : fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 581/755/427.910.03/2013;
- Bukti T.I-8 : fotocopy Letter C Nomor 5318 Persil 162 Klas D I, atas nama KOMSATUN;
- Bukti T.I-9 : fotocopy Surat Kuasa Menjual/Mengalihkan Hak Atas Jaminan No. 063/ULM-LJKT/PJ-SKJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013;
- Bukti T.I-10 : fotocopy Surat Pernyataan dan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh KOMSATUN, tertanggal 24 Desember 2013;
- Bukti T.I-11 : fotocopy Surat Pernyataan Penyerahan dan Pengambil alihan Jaminan Secara Sukarela, tertanggal 24 Desember 2013;
- Bukti T.I-12 : fotocopy Surat Pernyataan, tanggal 23 Desember 2013;
- Bukti T.I-13 : fotocopy Surat Keterangan Nomor 470/1055/427.910.02/2015, tertanggal 22 September 2015 dari Kepala Desa Kraton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang;

'Halaman 17 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T.I-14 : Riwayat Transaksi Pembiayaan ULAMM Lumajang Kota, Cq. PT. PNM (Persero) tanggal 14 Januari 2015;

Bukti T.I-15 : fotocopy Surat Peringatan 1 Nomor 022/PNM/ULM-LJKT/SP/V/14, tertanggal 5 Mei 2014;

Bukti T.I-16 : fotocopy Surat Peringatan 2 Nomor S-060/PNM/ULM-LJKT/SP/IV/15, tertanggal 17 April 2015;

Bukti T.I-17 : fotocopy Surat Peringatan 3 Nomor S-097/PNM/ULM-LJKT/SP/VI/15, tertanggal 26 Juni 2015;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti T.I-6, T.I-7 dan T.I-8 yang merupakan fotocopy dari foto copy sedangkan bukti T.I-14 merupakan dokumen asli yang di print out dari sistem;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan:

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak masing-masing mengajukan kesimpulan dalam persidangan tanggal 15 Januari 2016, selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I atas gugatan Penggugat tersebut, selain menyangkal gugatan Penggugat, juga mengajukan eksepsi, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama eksepsi Tergugat I tersebut, dalam relevansinya dengan sangkalan Penggugat atas eksepsi Tergugat I dimaksud,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dapatlah disimpulkan bahwa pokok permasalahan eksepsi Tergugat I tersebut meliputi masalah-masalah sebagai berikut:

Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan oleh Kuasa dari Penggugat bernama FARUK AFERO yang tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan ataupun dalam melakukan advokasi karena FAROK AFERO adalah saudara sepupu Penggugat dan apabila FAROK AFERO memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo, maka Tergugat I “men-someer” FAROK AFERO selaku Kuasa Hukum dari Penggugat untuk membuktikan didepan persidangan tentang statusnya dan mengenai ijin berpraktek yang dimiliki oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut;

Bahwa Tergugat I juga menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) karena didalam gugatnya Penggugat mendalikan tentang Tergugat I yang wanprestasi akan tetapi Penggugat tidak mendalikan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat I. Dengan tidak menyebutkan ketentuan hukum yang dilanggar menjadikan gugatan Pengugat kabur (abscuur Libel), hal tersebut sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 yang menyatakan “karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan gugatannya itu, maka gugatan haruslah ditolak”;

Menimbang, bahwa sedangkan Penggugat atas dalil-dalil eksepsi Tergugat I tersebut, pada pokoknya telah menyangkalnya dan berpendapat bahwa Kuasa Hukum Penggugat yang bernama FAROK AFERO telah dicabut oleh KOMSATUN selaku Penggugat dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2015 telah memberikan kuasa kepada Advokat MOHAMMAD HERU LAKSONO, S.H., sehingga hal tersebut telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang advokat, dan bahkan yang membacakan gugatan Penggugat adalah MOHAMMAD HERU LAKSONO, S.H., selaku Kuasa Hukum Penggugat;

Bahwa Kuasa Hukum Penggugat juga berpendapat tentang penjualan tanah dan rumah obyek sengketa yang dijaminakan apabila akan dijual ke masyarakat seharusnya dijual secara lelang melalui lembaga resmi yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I sehingga jelas melanggar Pasal 6 Undang-undang

‘Halaman 19 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

#### 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.

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

Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, dengan demikian telah jelas bahwa ketentuan hukum yang dilanggar adalah ketentuan yang ada didalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi tersebut, akan majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang seorang yang bernama FAROK AFERO yang sejak awal mengajukan gugatan dan menjadi Kuasa dari KOMSATUN sedangkan posisi FAROK AFERO adalah saudara sepupu dari KOMSATUN dan bukan advokat, majelis berpendapat sebagai berikut;

Bahwa benar FAROK AFERO sebagaimana pengakuan ketika diperiksa indentitasnya oleh majelis hakim menyatakan bahwa dirinya adalah saudara sepupu dari KOMSATUN dan bukan seorang advokat, sedangkan Surat Kuasa yang dipergunakan adalah Surat Kuasa Insidentil, akan tetapi ternyata pada persidangan berikutnya (pada persidangan ke-2) tanggal 5 November 2015, KOMSATUN selaku prinsipal juga telah datang sendiri di persidangan, dan oleh majelis hakim telah dijelaskan bahwa kapasitas FAROK AFERO selaku saudara sepupu tidak bisa menjadi Kuasa Insidentil dari Penggugat (KOMSATUN) karena hubungan kekeluargaan dengan Penggugat (KOMSATUN) sudah sampai derajat ke-4 (keempat), dan atas penjelasan tersebut KOMSATUN dipersidangan secara tegas menyatakan mencabut kuasa yang diberikan kepada FAROK AFERO dan selanjutnya menunjuk MOH. HERU LAKSONO, S.H., sebagai Kuasa Hukum Penggugat dan hal tersebut sebagaimana telah dituangkan dalam Surat Kuasa Khusus Nomor 23/SK.HR/X/2015/Lmj, tanggal 28 Oktober 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negari Lumajang dalam Register Nomor 93/HK.PDT/XI/2015/PN.Lmj, tanggal 5 November 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut majelis berpendapat tentang apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam eksepsinya tersebut adalah tidak beralasan dan oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat I juga menyatakan gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Liebele) kerana Tergugat I didalilkan oleh

**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.

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

Penggugat telah melakukan wanprestasi akan tetapi tidak menyebutkan ketentuan hukum yang dilanggar;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I tersebut majelis berpendapat bahwa didalam gugatannya, Penggugat telah mengutarakan tentang adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam hal pemberian kredit modal usaha dengan jaminan Letter C Nomor 5318 Persil 162 Klas D I yang dibuat berdasarkan Akta Hibah No. 12/HB/III/2012 tanggal 13 Maret 2012 a/n KOMSATUN dengan luas 540 m2 yang terletak di Desa Kraton Kecamatan Yosowilangun Kabupaten Lumajang;

Bahwa Penggugat juga telah mengutarakan permasalahan yang terjadi yaitu tentang Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran dan adanya tindakan Tergugat I yang melakukan penjualan objek jaminan sebagaimana tersebut kepada Tergugat II tanpa melalui proses lelang, dari uraian Penggugat tersebut majelis berpendapat bahwa meskipun Penggugat tidak secara tegas menyebutkan tentang ketentuan hukum yang dilanggar hal tersebut tidak serta merta menyebabkan gugatan kabur. Tentang tindakan Tergugat yang dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut juga telah dipertegas oleh Penggugat dalam Repliknya dengan menyebutkan dasar hukum yang menjadi rujukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut majelis berpendapat tentang apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam eksepsinya tersebut adalah tidak beralasan sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka dalil-dalil dalam eksepsi Tergugat I tersebut, harus dinyatakan tidak beralasan menurut hukum, dan ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat;

'Halaman 21 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah tentang adanya tindakan Tergugat I yang melakukan penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang saat itu dijadikan jaminan oleh Penggugat ketika mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I, sedangkan penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut tidak dilakukan secara terbuka dalam pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara;

Menimbang, bahwa tindakan tersebut menurut Penggugat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya perbuatan jual beli yang dilakukan oleh itu Tergugat I dan Tergugat II tersebut harus dinyatakan tidak sah, sebagaimana diuraikan dalam tuntutan (*petitum*) gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I pada pokoknya telah menyangkalnya dengan alasan bahwa Penggugat pada awalnya telah menerima pembiayaan dan berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan agunan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C Nomor 5318 Persil 762 Klas D I berdasarkan Akta Hibah No. 12/HB/III/2012, tanggal 13 Maret 2012 a/n KOMSATUN dengan luas 540 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kraton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang;

Bahwa kesepakatan pembiayaan tersebut kemudian dituangkan didalam Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan yang sampai dengan tanggal 21 September 2015 jumlahnya mencapai sebesar Rp. 36.972.184,00 (tiga puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu seratus delapan puluh empat rupiah);

Bahwa Tergugat I juga menyatakan oleh kerana Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut dan Tergugat I telah melakukan peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali namun Penggugat tidak pernah menanggapi sehingga Penggugat dinyatakan telah wanprestasi kemudian berdasarkan Surat Kuasa Jual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SRJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013, Tergugat I telah menjual

### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek jaminan tersebut kepada Tergugat II untuk melunasi kewajiban pembayaran kredit Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo dan perlu dipertimbangkan adalah:

- Apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang langsung menjual obyek sengketa tanpa melalui lelang tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?
- Apakah tindakan Tergugat I dalam menjual obyek sengketa tersebut telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan menguraikan dalil-dalil Penggugat serta dalil-dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 BW telah mengatur mengenai beban pembuktian yang pada pokoknya menyatakan *“barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan suatu peristiwa, untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”* ;

Menimbang, bahwa Harifin A. Tumpa dalam “Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata” terbitan Mahkamah Agung tahun 2005 pada hal. 45 dan hal. 46 menyatakan bahwa tidak selamanya beban pembuktian tersebut diletakkan kepada Penggugat, harus dilihat terlebih dahulu kasus-perkasus, dan sekarang ada beberapa teori tentang pembebanan pembuktian, adapun yang banyak dipakai adalah teori *“billijkheid beginsel”* atau teori kepatutan. Teori ini menganut prinsip bahwa pihak yang dibebani pembuktian adalah pihak yang paling sedikit diberatkan berdasarkan kepatutan dan keadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti tertulis bertanda P-1 s/d P-3 tanpa menghadirkan saksi, sedangkan Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil

‘Halaman 23 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

#### 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.

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

sangkalannya juga telah mengajukan surat bukti tertanda T.I-1 s/d T.I-17, tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jinawab setelah dihubungkan dengan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dipersidangan, telah diperoleh fakta-fakta yuridis, sebagai berikut :

- 1) Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum berupa pembiayaan pemberian kredit dari Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Letter C Nomor 5318 Persil 762 Klas D I, yang dibuat berdasarkan Akta Hibah No. 12/HB/TII/2012, tanggal 13 Maret 2012 a/n KOMSATUN dengan luas 540 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kraton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang;
- 2) Bahwa kesepakatan pembiayaan tersebut dituangkan didalam Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti T.1-3), dan berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut kemudian dibuat Surat Kuasa Untuk Menjual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SRJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti T.1-9);
- 3) Bahwa Penggugat telah tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I sehingga terhitung sampai dengan tanggal 21 September 2015 kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 50.886.716,00 (lima puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu tujuh ratus enam belas rupiah), yang merupakan akumulasi dari tunggakan pokok, bunga dan denda serta penalti;
- 4) Bahwa terhadap keterlambatan tersebut Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu Surat Peringatan ke-1 Nomor 022/PNM/ULM-LJKT/SP/V/14 tertanggal 5 Mei 2014, Surat Peringatan ke-2 Nomor S-060/PNM/ULM-LJKT/SP/IV/15 tertanggal 17 April 2015, dan Surat Peringatan ke-3 Nomor S-097/PNM/

**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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ULM-LJKT/SP/VI/15 tertanggal 26 Juni 2015 (vide bukti T.1-15, T.1-16, dan T.1-17), akan tetapi Penggugat tetap tidak mengindahkannya;

- 5) Bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menjual secara "dibawah tangan" objek jaminan yang dimaksud untuk kemudian hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi kewajiban angsuran Penggugat yang telah menunggak;
- 6) Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti P-3 dan bukti T.I-3) serta Surat Kuasa Jual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SKJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti T.I-9) adalah dokumen-dokumen yang dibuat "dibawah tangan" oleh para pihak (Tergugat I dan Penggugat) bukan dihadapan pejabat yang berwenang;
- 7) Bahwa penjualan obyek jaminan secara langsung yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut, dengan dasar adanya Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 dan Surat Kuasa Jual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SKJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013, yang didalamnya terdapat klausul untuk menjual atau mengalihkan obyek jaminan manakala Penggugat wanprestasi;
- 8) Bahwa perjanjian kredit antara Peggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur tidak diikat didalam Akta Pemberiaan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, selanjutnya akan dipertimbangkan keseluruhan pokok permasalahan perkara ini, sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I terikat dalam hubungan keperdataan berupa kesepakatan pemberian kredit yang dituangkan didalam Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013, dalam perjanjian kredit tersebut telah disepakati pemberian kredit sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat I selaku Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur;

'Halaman 25 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut dan dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan yaitu bukti P-2 dan bukti P-3, serta dikuatkan dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti T.I-1, T.I-2, T.I-4, dan T.I-14, diperoleh fakta telah terjadi proses permohonan pencairan kredit yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I hingga akhirnya permohonan tersebut disetujui oleh Tergugat I dan kemudian dituangkan dalam Perjanjian Kredit (bukti P-3 dan bukti T.I-3);

Bahwa terhadap permohonan kredit kepada Tergugat I tersebut telah dilakukan pencairan pembiayaan dari Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), jumlah tersebut merupakan jumlah bersih yang diterima oleh Penggugat setelah dikenakan potongan-potongan administrasi (vide bukti T.I-5);

Bahwa setelah adanya pencairan pinjaman dari Tergugat I tersebut kemudian Penggugat berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya terhitung tanggal sejak tanggal 24 Desember 2013 sampai tanggal 24 Desember 2016, dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan;

Bahwa Penggugat sebagaimana bukti (P-2 dan bukti T.I-14) telah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran sehingga tunggakan tersebut hingga tanggal 21 September 2015 mencapai Rp. 50.886.716,00 (lima puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu tujuh ratus enam belas rupiah), yang terdiri dari tunggakan pokok sebesar Rp. 36.491.600,00 (tiga puluh enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus rupiah), tunggakan bunga sebesar Rp. 6.807.006,00 (enam juta delapan ratus tujuh ribu enam rupiah), denda sebesar Rp. 3.010.310,00 (tiga juta sepuluh ribu tiga ratus sepuluh rupiah) dan penalti sebesar Rp. 4.577.800,00 (empat juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah), dan terhadap keterlambatan tersebut pihak Tergugat telah melakukan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana bukti T.I-15, T.I-16 dan T.I-17, akan tetapi Penggugat tidak menanggapinya sehingga kemudian Tergugat I dengan mendasarkan pada Surat Perjanjian Kredit (bukti P-3 dan bukti T.I-3) serta Surat Kuasa Menjual

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bukti T.I-9) melakukan penjualan tanah dan bangunan obyek jaminan milik Penggugat kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan langsung menjual objek jaminan kepada Tergugat II dengan harga murah dan tanpa melalui lelang tersebut telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dan pertimbangan sebagaimana tersebut, majelis selanjutnya akan mempertimbangkan petitum Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-2 (dua) Penggugat mendalilkan tentang adanya tanah dan rumah objek sengketa yang merupakan harta milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu adanya Akta Hibah Nomor 12/HB/III/2012, tanggal 13 Maret 2013, dan dihubungkan pula dengan bukti T.1-6 berupa Surat Pernyataan Pemilikan Tanah, bukti T.1-7 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah, bukti T.1-8 berupa Letter C Nomor 5318, Persil 162, Klas D I dan bukti T.1-12 berupa Surat Pernyataan sebagai satu-satunya pemilik tanah, telah ternyata bahwa bukti-bukti tersebut adalah dokumen yang dipergunakan oleh Penggugat ketika mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I;

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 tersebut diketahui bahwa Pengugat telah menerima hibah dari SUDARMI atas sebidang tanah yang tercatat dalam letter C Nomor 389, Persil No. 162, Klas D I seluas 540 m<sup>2</sup> dan terhadap penerimaan hibah tersebut kemudian dicatatkan didalam letter C Desa Karton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang, atas nama KOMSATUN dengan C Nomor 5318, Persil 162 Klas D I;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah ternyata bahwa tentang tanah dan bangunan yang dipergunakan oleh Penggugat sebagai jaminan kredit pada Tergugat I adalah tanah milik KOMSATUN yang berasal dari hibah SUDARMI;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya bukti P-1, dan bukti T.1-8 didukung pula adanya bukti T.1-6, T.1-7 dan bukti T.1-11 yang telah secara jelas

'Halaman 27 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan tentang status kepemilikan objek sengketa (objek jaminan) dan terhadap hal tersebut tidak pernah mendapat bantahan dari Penggugat maupun Tergugat I maka terhadap petitum Penggugat tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-3 (tiga) Penggugat memohon agar jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah dan rumah obyek sengketa (objek jaminan) dinyatakan tidak sah karena adanya cacat hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang apakah jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tersebut mengandung cacat hukum atau tidak mejelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan menjual tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau bukan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-4 (empat) Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat dengan dijualnya objek sengketa (objek jaminan) dimaksud;

Menimbang, bahwa apakah perbuatan Tergugat I yang langsung melakukan penjualan terhadap obyek jaminan milik Penggugat, ketika Penggugat tidak melaksanakan angsuran sebagaimana yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum akan Majelis pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa tentang Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut, dalam hal ini harus ada perbuatan *melanggar hukum*;

Bahwa terdapat 2 (dua) kriteria perbuatan melawan hukum yang merupakan akibat perbuatan manusia, yakni perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum (*rechtmatic, lawfull*) atau yang tidak sesuai dengan hukum (*onrechtmatic, unlawfull*). Dengan adanya 2 (dua) kriteria tersebut, kita akan

#### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mendapatkan apakah bentuk perbuatan melawan hukum tersebut berupa pelanggaran pidana (*factum delictum*), kesalahan perdata (*law of tort*) atau betindih sekaligus delik pidana dengan kesalahan perdata, apabila terdapat kedua kesalahan (delik pidana sekaligus kesalahan perdata) maka sekaligus pula dapat dituntut hukuman pidana dan pertanggung jawaban perdata (*civil liability*);

Menimbang, bahwa kriteria Perbuatan Melangar Hukum atau Melawan Hukum terdapat ada 4 (empat) macam, yaitu:

- a. *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;*
- b. *Melanggar hak subyektif orang lain (bersumber pada Undang-Undang);*
- c. *Melanggar kaidah tata susila;*
- d. *Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (bersumber pada hukum tidak tertulis).*

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo titik permasalahan adalah adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah melakukan penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang pada awalnya dijamin kepada Tergugat I dalam rangka pemberian kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat, akan tetapi penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut dilakukan tanpa melalui proses lelang, melainkan dengan penjualan langsung "dibawah tangan";

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-3 dan bukti P-2, telah ternyata Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah letter C Nomor 5318, Persil 162, Klas D I yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah Nomor 12/HB/III/2012, tanggal 13 Maret 2012 telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I sebagaimana dituangkan didalam Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/13 pada tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti P-2 dan bukti T.1-3);

Bahwa didalam perjanjian pemberian kredit antara Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur tersebut telah disepakati tentang

'Halaman 29 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah kredit yang diberikan kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta) dengan jangka waktu kredit selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 24 Desember 2013 sampai dengan tanggal 24 Desember 2016 dengan jumlah angsuran setiap bulanya sebesar Rp. 2.288.900.00 (dua juta dua ratus delapan puluh delapan ribu sembilan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa telah ternyata Penggugat pada akhirnya tidak mampu untuk melakukan pembayaran angsuran bulanan sebagaimana yang telah disepakati, dan tentang hal tersebut telah secara tegas diakui oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya dan telah pula didalilkan oleh Tergugat I dalam bantahannya serta telah dibuktikan oleh Tergugat I sebagaimana bukti T.1-14 tentang riwayat pembiayaan ULAMM Lumajang tertanggal 24 Januari 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran bulanan sebagaimana yang telah disepakati, dan terhadap hal tersebut Tergugat I telah melakukan 3 (tiga) kali peringatan tertulis kepada Penggugat sebagaimana di uraikan dalam bukti T.1-15, T.1-16 dan T.1-17, akan tetapi tidak ada tanggapan dari Penggugat sehingga kemudian Tergugat I melakukan penjualan obyek jaminan kepada Tergugat II dan hasil penjualan digunakan untuk melunasi tunggakan pembayaran kredit Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, majelis akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah adanya pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat dengan menyertakan jaminan berupa tanah dan bangunan milik Penggugat, yang kemudian dituangkan didalam Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13 tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti P-3 dan bukti T.1-3);

Menimbang, bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut pelaksanaannya. Supaya perjanjian mempunyai kekuatan hukum, haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni;

- a. adanya sepakat dari mereka yang mengikatkan diri;
- b. adanya kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. adanya suatu hal/obyek tertentu, dan;
- d. adanya suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1338 ayat (1) memuat azas kebebasan berkontrak, azas ini menentukan bahwa setiap orang adalah bebas untuk membuat perjanjian berupa dan berisi apa saja, hal ini berarti setiap orang dapat mengadakan perjanjian antara pihak-pihak diluar yang diatur dalam buku III titel IV sampai dengan titel XVIII KUH Perdata. Akan tetapi kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut;

Bahwa dalam Pasal 1338 ayat (2) memuat azas kekuatan mengikat, yang menyebutkan bahwa persetujuan-persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dengan demikian, azas ini menetapkan secara tegas bahwa suatu perjanjian akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang dibuatnya itu. Penarikan kembali atau pengakhiran oleh salah satu pihak hanyalah mungkin pada perjanjian dimana oleh kedua belah pihak disetujui untuk suatu waktu yang tidak tertentu diizinkan pengakhirannya, dengan tidak usah menyebutkan suatu alasan apapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dihubungkan dengan bukti P-3 dan bukti T.I-3 berupa Perjanjian Kredit, dan bukti T.I-9 berupa Surat Kuasa Untuk Menjual, majelis berpendapat bahwa antara Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah menundukkan diri dalam kesepakatan yang telah dituangkan didalam perjanjian tersebut;

'Halaman 31 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

**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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, telah ternyata sebagaimana didalilkan oleh Penggugat maupun Tergugat I, Penggugat telah tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran sebagaimana yang telah disepakati sehingga oleh karena Pengugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kemudian Tergugat I melakukan penjualan objek jaminan kepada Tergugat II;

Menimbang, selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat I yang langsung menjual objek jaminan ketika Penggugat dianggap oleh Tergugat I tidak mampu melaksanakan kewajibannya/wanprestasi terhadap isi dari Perjanjian Kredit tersebut adalah tindakan benar dan apakah perbuatan tersebut termasuk Perbuatan Melawan Hukum atau bukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diakui oleh Tergugat I sendiri didalam dalil-dalil bantahannya yaitu tentang adanya Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13 tanggal 24 Desember 2013, (bukti P-3 dan bukti T.1-3), telah ternyata bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah perjanjian kredit dibawah tangan yang dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur), bukan dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris);

Bahwa terhadap Akta Perjanjian kredit dibawah tangan tersebut apabila terjadi permasalahan hukum misalnya debitur wanprestasi, maka seandainya debitur yang bersangkutan menyangkal atau memungkiri tandatangannya akan berakibat mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah menyatakan dan mengakui adanya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan hal tersebut juga telah dipertegas oleh Penggugat dalam pembuktiannya dengan menyertakan bukti P-3, demikian pula Tergugat I telah secara tegas mengakui dan menyatakan tentang adanya hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dengan adanya bukti T.1-3, sehingga meskipun dilakukan dibawah tangan akan tetapi tentang adanya Perjanjian Kredit tersebut telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I menganggap Penggugat telah melakukan wanprestasi, kemudian berdasarkan kesepakatan yang

### 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.

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang didalam Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Kredit, Tergugat I melakukan penjualan dibawah tangan kepada Tergugat II atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan bukti hak letter C Nomor 5318, Persil 162, Klas D I yang terletak di Desa Kraton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang. Tindakan Tergugat I tersebut juga didasarkan adanya Surat Kuasa Untuk Menjual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SKJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti T.1-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana didalilkan oleh Penggugat maupun Tergugat I, telah ternyata terjadinya penjualan objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut berdasarkan pada adanya klausul-klausul yang telah tertuang didalam Perjanjian Kredit No. 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 dan adanya Surat Kuasa Menjual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SKJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013, masing-masing dokumen tersebut dibuat oleh Pengugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari bukti-bukti sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut, majelis berpendapat bahwa didalam Perjanjian Kredit No. 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 maupun didalam Surat Kuasa Untuk Menjual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SKJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 tersebut tidaklah mempunyai kekuatan eksekutrial karena tidak terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga Tergugat I tidak dapat serta merta langsung menjual objek jaminan tersebut kepada pihak lain;

Bahwa terhadap Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut juga tidak diikuti adanya Gross Akta, yang merupakan salah satu salinan akta untuk pengakuan utang sebagai suatu kelanjutan dari perjanjian hutang piutang antara kreditur dengan debitur yang merupakan perjanjian tersendiri dan lepas dari perjanjian utang piutang, sehingga kehadirannya dapat dianggap sebagai suatu perjanjian yang mengekor (buntut atau tambahan) pada perjanjian hutang piutang atau perjanjian pokok;

Bahwa sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 1 angka 11 UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, grosse akta adalah salah satu

'Halaman 33 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

### 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.

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

salinan akta pengakuan utang dengan kepala akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap akta pengakuan hutang yang dibuat debitur dihadapan seorang notaris, maka kekuatan hukumnya adalah sempurna dalam arti mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila Tergugat I menganggap Penggugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang didalam Perjanjian Kredit, seharusnya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah terlebih dahulu melakukan gugatan ke pengadilan untuk diperiksa apakah perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut merupakan perbuatan wanprestasi atau bukan, hal tersebut berbeda apabila Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut diikuti dengan adanya Grosse Akta karena kekuatan eksekutorial grosse akta memberikan kedudukan istimewa bagi pihak kreditur dalam hal pelaksanaan eksekusinya, bilamana debitur wanprestasi dalam melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya. Kreditur dalam menagih hutang debitur mendapat hak-hak yang diistimewakan oleh undang-undang, hal ini disebabkan jaminan yang secara khusus disebutkan dalam grosse akta akan didahulukan dari pada kreditur-kreditur lainnya. Dikatakan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditur-kreditur lain karena selain mempunyai hak didahulukan juga merupakan akta otentik bukan putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial;

Bahwa telah nyata pula sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I sendiri bahwa oleh karena obyek tanah yang dijadikan jaminan masih berbentuk letter C sehingga adanya Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Penggugat tersebut tidak diikatkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam bantahannya Tergugat I menyatakan tentang tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena dasar dilakukannya penjualan objek jaminan adalah telah sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13 tanggal 24 Desember 2013 dan adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Menjual No. 063/ULM-LJKT/PJ-SKJ/XII/13, tanggal 24 Desember 2013 (vide bukti T.I-3 dan bukti T.I-9);

Menimbang, bahwa memang benar kesepakatan pemberian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 063/ULM-LJKT/PK- MMR/XII/13 tanggal 24 Desember 2013 yang didalamnya antara lain memuat tentang klausula apabila Penggugat wanprestasi dan tindakan (menjual objek jaminan) yang akan dilakukan Tergugat I apabila terjadi wanprestasi, akan tetapi meskipun demikian seharusnya Tergugat I tetap berpedoman pada aturan hukum yang berlaku tidak hanya mendasarkan pada perjanjian kredit yang tidak mempunyai kekuatan eksekutorial;

Bahwa atas dasar hal tersebut, ketika Tergugat I menganggap Penggugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban membayar angsuran sebagaimana yang telah ditetapkan dan disepakati kemudian Tergugat I telah melakukan prosedur peringatan namun tetap tidak dihiraukan oleh Penggugat, seharusnya Tergugat I membawa permasalahan tersebut ke pengadilan dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, tidak langsung mendasarkan pada Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Menjual yang tidak mempunyai kekuatan eksekutorial untuk langsung menjual objek jaminan secara dibawah tangan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut bantahan Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian fakta dan pertimbangan tersebut majelis berpendapat bahwa dalil Penggugat tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan jual-beli objek jaminan sebagaimana tersebut adalah beralasan dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat I menjual langsung tanah dan bangunan objek jaminan kepada Tergugat II tersebut telah dinyatakan perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian tindakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas objek jaminan tersebut haruslah

'Halaman 35 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj

#### 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.

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

dinyatakan cacat hukum sehingga petitum ke-3 (tiga) dari Gugatan Penggugat tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-5 (lima) Penggugat menyatakan tentang adanya niat baik dari Pengugat untuk membayar angsuran kepada Tergugat I dan apabila Tergugat I tidak mau menerimanya maka Pengugat akan menitipkan uang tersebut kepada Pengadilan Negeri Lumajang;

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat secara tersirat mengakui tidak dapat membayar angsuran pada waktu yang telah ditetapkan kepada Tergugat I, dengan mendalilkan ada "niat" untuk membayar tunggakan angsuran tersebut;

Bahwa tentang keterlambatan angsuran tersebut juga telah didalilkan oleh Tergugat I dalam bantahannya dan Tergugat I telah melakukan peringatan terhadap Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana dalam bukti T.I-15, T.I-16 dan bukti T.I-17, akan tetapi Penggugat tetap tidak menanggapi peringatan yang diberikan oleh Tergugat I tersebut sehingga dengan demikian tentang adanya niat dari Penggugat untuk melakukan pembayaran tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud tidak pernah dapat dibuktikan oleh Penggugat, demikian pula dengan niat Penggugat untuk menitipkan uang angsuran kepada Pengadilan Negeri Lumajang, menurut majelis hal tersebut tidaklah relevan sehingga oleh karena itu apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-6 (enam) Penggugat menyatakan tentang surat-surat yang terbit atas tanah dan bangunan sengketa (objek jaminan) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut majelis berpendapat bahwa apa yang didalilkan dalam petitum tersebut tidaklah relevan dan terlalu berlebihan sehingga terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, tentang tuntutan uang paksa sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dalam petitum ke-7 (tujuh), majelis berpendapat bahwa tentang tuntutan agar para Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) adalah tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum, sehingga menurut pendapat Majelis tuntutan mengenai uang paksa sebagaimana dalam petitum ke-7 (enam) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-8 (delapan) agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya Verzet, Banding, Kasasi serta upaya hukum lainnya, oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat 1 HIR dan SEMA No. 06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo SEMA No. 03 tahun 1978 tanggal 1 April 1978 maupun syarat-syarat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 4 Tahun 2001, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti tertulis dari para pihak selain yang telah dipertimbangkan Majelis diatas, menurut hemat Majelis tidak perlu pula untuk dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, berdasarkan Pasal 181 HIR haruslah dibebankan kepada pihak yang dinyatakan kalah sehingga oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka sebagai pihak yang kalah para Tergugat diwajibkan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, Pasal-pasal dan Peraturan yang telah disebutkan di atas, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 dan ketentuan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini:

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (on Rechtmatige Daad);
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul

'Halaman 37 dari 39, Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN. Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 791.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

**Demikian**, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang pada hari Senin tanggal 19 Januari 2016 oleh kami DAMERIA F. SIMANJUNTAK, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis PURNOMO WIBOWO, S.H., dan A.A. GDE AGUNG JIWANDANA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 25 Januari 2016 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh DAMERIA F. SIMANJUNTAK, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis PURNOMO WIBOWO, S.H., dan DIAN ARIMBI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Drs. SISWADI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lumajang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat II;

<b>HAKIM-HAKIM ANGGOTA:</b>	<b>HAKIM KETUA MAJELIS,</b>
<b>PURNOMO WIBOWO, S.H.</b>	<b>DAMERIA F. SIMANJUNTAK, S.H., M.Hum.</b>
<b>DIAN ARIMBI, S.H.</b>	
<b>PANITERA PENGGANTI</b>	
<b>Drs. SISWADI, S.H.</b>	

### Rincian Biaya Perkara :

- 1. Pendaftaran : Rp. 30.000,00
- 2. Panggilan : Rp. 700.000,00
- 3. Biaya proses : Rp. 50.000,00
- 4. Redaksi : Rp. 5.000,00
- 5. Materai : Rp. 6.000,00 +



---

Jumlah : Rp. 791.000,00  
(tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)