



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Putusan No.94/Pdt.G/2012/PN.JR)**

*Legal Protection For Creditors In The Credit Agreement With The Guarantee Of  
Security Rights*

*(Case Study No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN, JR.)*

**IIBTA USNATUL HASANAH**

**NIM 130710101153**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2017**



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Putusan No.94/Pdt.G/2012/PN.JR)**

*Legal Protection For Creditors In The Credit Agreement With The Guarantee Of  
Security Rights*

*(Case Study No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN, JR.)*

**IIBTA USNATUL HASANAH**  
**NIM 130710101153**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**MOTTO**

“Sukses adalah apa yang kita kerjakan berulang kali. Dengan demikian,  
kecemerlangan bukan tindakan, tetapi kebiasaan”

(Aristoteles)<sup>1</sup>



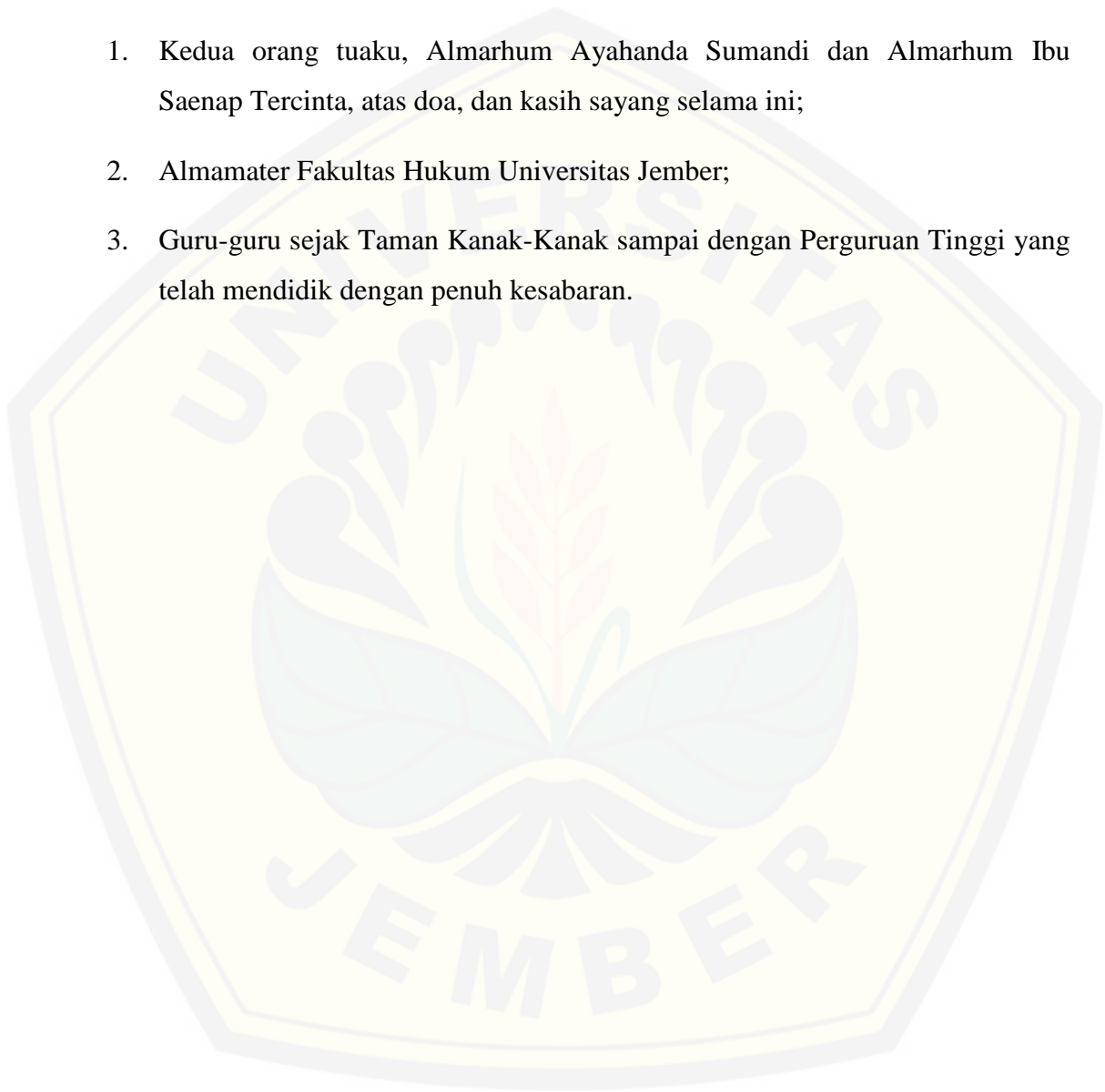
---

<sup>1</sup> Rama Wijaya, *Kata Motivasi Kehidupan*, diambil dari <http://info,sipaijo.blogspot.co.id/2015/08/Kutipan-Kata-Kata-Mutiara>, pada tanggal 4 November 2017

## PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, saya persembahkan skripsi ini dengan segala cinta dan kasih kepada:

1. Kedua orang tuaku, Almarhum Ayahanda Sumandi dan Almarhum Ibu Saenap Tercinta, atas doa, dan kasih sayang selama ini;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Guru-guru sejak Taman Kanak-Kanak sampai dengan Perguruan Tinggi yang telah mendidik dengan penuh kesabaran.



**PRASYARAT GELAR**

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Putusan No.94/Pdt.G/2012/PN.JR)**

*Legal Protection For Creditors In The Credit Agreement With The Guarantee Of  
Security Rights*

*(Case Study No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN, JR.)*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Jember

Oleh :

**IIBTA USNATUL HASANAH**

**NIM. 130710101153**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 20 Nopember 2017**

**OLEH**

**Dosen Pembimbing Utama**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I Wayan Yasa', written over a large, faint watermark of the Universitas Jember logo.

**I Wayan Yasa, S.H., M.H**  
**NIP.196010061989021001**

**Dosen Pembimbing Anggota**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Iswi Hariyani', written over a large, faint watermark of the Universitas Jember logo.

**Iswi Hariyani, S.H., M.H**  
**NIP.19621261988022001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Putusan No.94/Pdt.G/2012/PN.JR)**

*Legal Protection For Creditors In The Credit Agreement With The Guarantee Of  
Security Rights*

*(Case Study No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN, JR.)*

Oleh :

**IIBTA USNATUL HASANAH**

**NIM. 130710101153**

**Dosen Pembimbing Utama**



**I Wayan Yasa, S.H., M.H**  
**NIP.196010061989021001**

**Dosen Pembimbing Anggota**



**Iswi Harivani, S.H., M.H**  
**NIP.196212161988022001**

**Mengesahkan :**

Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi

Fakultas Hukum Universitas Jember

Dekan



**Dr. Nurul Ghufron, S.H. M.H.**

**NIP. 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin  
Tanggal : 20 (Dua Puluh)  
Bulan : Nopember  
Tahun : 2017

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji:**

**Ketua**



**Edi Wahjuni S.H., M.Hum.**

**NIP. 196812302003122001**

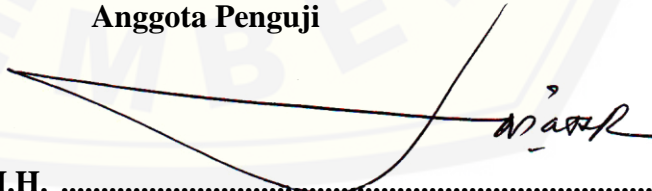
**Sekretaris**



**Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.**

**NIP. 198009212008011009**

**Anggota Penguji**



**I Wayan Yasa, S.H., M.H.** .....

**NIP.196010061989021001**



**Iswi Harivani, S.H., M.H.** .....

**NIP. 196212161988022001**



**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

**Nama : IIBTA USNATUL HASANAH**

**Nim : 130710101153**

**Fakultas/ Program Studi : Hukum/ Ilmu Hukum**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk Skripsi dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan No.94/Pdt.G/2012/PN.JR)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan di dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 November 2017

menyatakan,  
  
Iibta Usnatul Hasanah  
NIM.130710101153



### UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan No.94/Pdt.G/2012/PN.JR)”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do'a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu dan memberi bimbingan, ilmu, pengarahan, masukan dan saran serta mendampingi penulis sehingga terselesainya skripsi ini;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H, Dosen Pembimbing Anggota, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, saran dan pengarahan dalam penulisan hingga terselesainya skripsi ini;
3. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., Ketua Penguji yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, saran dan pengarahan dalam penulisan hingga terselesainya skripsi ini;
4. Bapak Firman Floranta Andonara, S.H., M.H., Sekertaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Dr. H Nurul Ghufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan 1, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan 2 dan Bapak Dr. Aries

Harianto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan 3 Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan;

7. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
9. Kedua Orang Tua penulis, Almarhum Bapak Sumandi dan Almarhum Ibu Saenap tercinta yang telah berada di surga, terima kasih atas doanya kepada penulis ini;
10. Saudara penulis, kakak-kakak dan adikku tersayang, Irawan Suhandik, Lu'luul Mukharromah Hadi, Sri Wahyuni, Fitri Hardiyanti yang telah memberikan dukungan semangat serta do'a kepada penulis;
11. Sahabat-sahabat penulis, Beni Kurniawan, Wulan, Tutik , Rahmatullah, Febry, dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis seluruhnya terima kasih untuk segala dukungannya, semangat dan kebersamaan selama ini ;
12. Sahabat-sahabat kos Pak Ribut, MbK Wafi, Wita Tri A, Ayu Mustafidah, Famnun Alaina, tiwi, nurul, Farida, Lika, yang selalu memberikan semangat;
13. Teman-teman Kelas Perdata Ekonomi Dan Bisnis, dan Teman-teman Angkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan dukungan serta semangat kepada penulis;
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan banyak bantuan dan dorongan kepada penulis.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan dan lakukan, kecuali harapan semoga amal kebaikan akan mendapatkan imbalan kebaikan dari Allah SWT. Namun demikian, penulis akan dengan senang hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.

Jember, 20 Nopember 2017

Penulis

## RINGKASAN

Bank mempunyai peran yang sangat penting bagi dunia ekonomi, bantuan dana dari bank kepada pelaku usaha bertujuan untuk memperlancar kegiatan ekonomi. Demi tercapainya perkembangan ekonomi maka ada Undang-Undang yang mengatur yaitu Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Tujuan lembaga perbankan di Indonesia adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Rumusan Masalah yang dikemukakan dalam Skripsi ini adalah: *Pertama*, Apa bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian obyek jaminan yang dibebani hak tanggungan ? *Kedua*, Apakah perbuatan menjaminkan tanah sebagai jaminan hutang tanpa ijin dari pemilik yang sah merupakan perbuatan melawan hukum? *Ketiga*, Apa pertimbangan hukum hakim dalam perkara No 94 / Pdt.G / 2012 / PN. JR. Yang mengabulkan gugatan Penggugat?

Dengan diangkatnya rumusan masalah tersebut, penulisan skripsi ini bertujuan khusus untuk memberikan pemahaman tentang: *Pertama*, Mengetahui dan memahami tentang perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit yang dibebani hak tanggungan. *Kedua*, Mengetahui dan memahami tentang perbuatan tergugat yang menjaminkan tanah sengketa atas hutangnya tanpa izin dari pemilik yang sah. dan Mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara No.94/pdt.G/2012/PN.JR). selain itu penulisan skripsi ini umum untuk Memenuhi serta melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, Sebagai tempat aplikasi dan pengembangan ilmu pengetahuan penulis yang diperoleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas jember dan Memberikan sumbangsih pemikiran dan wawasan dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater, mahasiswa fakultas Hukum dan Masyarakat umum. Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif (*legal research*). Pendekatan dalam penulisan skripsi ini meliputi pendekatan Perundang-Undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, bahan non hukum dan analisa bahan hukum. Secara deduktif, yakni dimulai dari hal yang bersifat umum menuju kepada hal yang bersifat khusus.

Hasil penelitian dari skripsi ini menjelaskan tentang bahwa pengaturan perlindungan hukum bagi kreditur menggunakan Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini menjelaskan bahwa kreditur dapat dilindungi secara hukum apabila debitur terdapat cedera dalam melakukan pelunasan hutangnya dan dapat mengambil alih jaminan yang dijadikan jaminan hutang namun apabila jaminan yang diberikan bukan milik dari debitur sendiri ini merupakan Perbuatan Melawan hukum (Pasal 1365 KUHPPerdara) yang merugikan orang lain .Dalam hal ini penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang dimenangkan oleh pihak penggugat. Dasar pertimbangan hakim dianalisis sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Dari

hasil analisis tersebut dapat menyatakan bahwa dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Kesimpulan dari penulisan skripsi ini adalah : *Pertama* bentuk Perlindungan Hukum bagi kreditur dalam perjanjian Kredit yang dibebani Hak Tanggungan diantaranya dapat dilakukan dengan cara :Perlindungan Hukum Preventif di dalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, berdasarkan pasal 1131 dan 1132 kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan pelunasannya kembali dari debitur dan Perlindungan hukum Represif didalam pasal 6, 7, 11, 14, 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh debitur sebagai jaminan dan mengambil untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya. *Kedua* Perbuatan Tergugat yang menjaminkan tanah sengketa atas hutangnya tanpa izin dari pemilik yang sah merupakan Perbuatan Melawan hukum yang merugikan orang lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP Perdata. Dalam hal ini Pemilik tanah yang sah dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri mengenai pembuktian serta pembuktian mengenai kepemilikan obyek hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Ketiga* Pertimbangan hukum yang digunakan Majelis Hakim dalam memutus Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN. JR yang mengabulkan gugatan penggugat tentang kredit macet yaitu berdasarkan pada Undang-Undang Perbankan. Dalam hal ini majelis hakim memperhatikan beberapa pertimbangan, yakni para penggugat mengajukan gugatan sengketa tanah ke Pengadilan Negeri, majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat tersebut kemudian menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa, pokok gugatan penggugat tersebut karena tanah yang dijadikan obyek jaminan di bank merupakan milik penggugat yang dilakukan oleh tergugat tanpa sepengetahuan pemilik yang sah sehingga majelis hakim menghukum tergugat agar mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang tergugat.

Saran dari penulis terkait pembahasan skripsi ini adalah : *Pertama*, Bagi kreditur (bank) Hendaknya Bank sebelum memberikan kredit terlebih dahulu harus mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah (kreditur) atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman dalam arti uang yang disalurkan pasti kembali. Karena pemberian kredit tanpa analisis terlebih dahulu akan membahayakan bank, debitur dalam hal ini dengan mudah memberikan data yang salah, sehingga sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan akan macet. *Kedua* Hendaknya Pemerintah merevisi Undang-Undang yang ada atau membuat Undang-Undang Perbankan baru ditujukan untuk melindungi kreditur. Sehingga kreditur tidak lagi dirugikan dengan adanya masalah-masalah dari debitur yang cidera dalam melakukan pelunasan hutangnya. Dan hendaknya pemerintah juga memberikan perlindungan kepada debitur sehingga debitur menjadi tidak dirugikan .

DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	x
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	xii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Umum .....	6
1.3.2 Tujuan Khusus .....	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	8
1.4.3 Bahan Hukum .....	9
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	9
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	10
1.4.3.3 Bahan Non Hukum .....	10

1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	10
---------------------------------	----

## **BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA**

2.1 Perlindungan Hukum	
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum .....	12
2.1.2 Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum .....	14
2.2 Kreditur	
2.2.1 Pengertian Kreditur .....	15
2.2.2 Jenis-Jenis Kreditur .....	15
2.3 Kredit	
2.3.1 Pengertian Kredit .....	17
2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit .....	19
2.3.3 Pengertian Kredit Macet .....	20
2.4 Jaminan	
2.4.1 Pengertian Jaminan .....	21
2.4.2 Macam-Macam Jaminan .....	23
2.5 Hak Tanggungan	
2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	25
2.5.2 Objek Hak Tanggungan .....	26

## **BAB 3. PEMBAHASAN**

3.1 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Objek Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggunga ...	29
3.1.1 Bentuk Perlindungan Hukum Preventif .....	35
3.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum Represif .....	38
3.2 Perbuatan Menjaminkan Tanah Sebagai Jaminan Hutang Tanpa Izin Dari Pemilik Yang Sah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum	
3.2.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	43

3.2.2 Upaya Hukum Yang Dilakukan Pemilik Tanah Yang sah untuk mendapatkan kembali Tanah Yang Di jadikan Jaminan Hutang .....	47
--	----

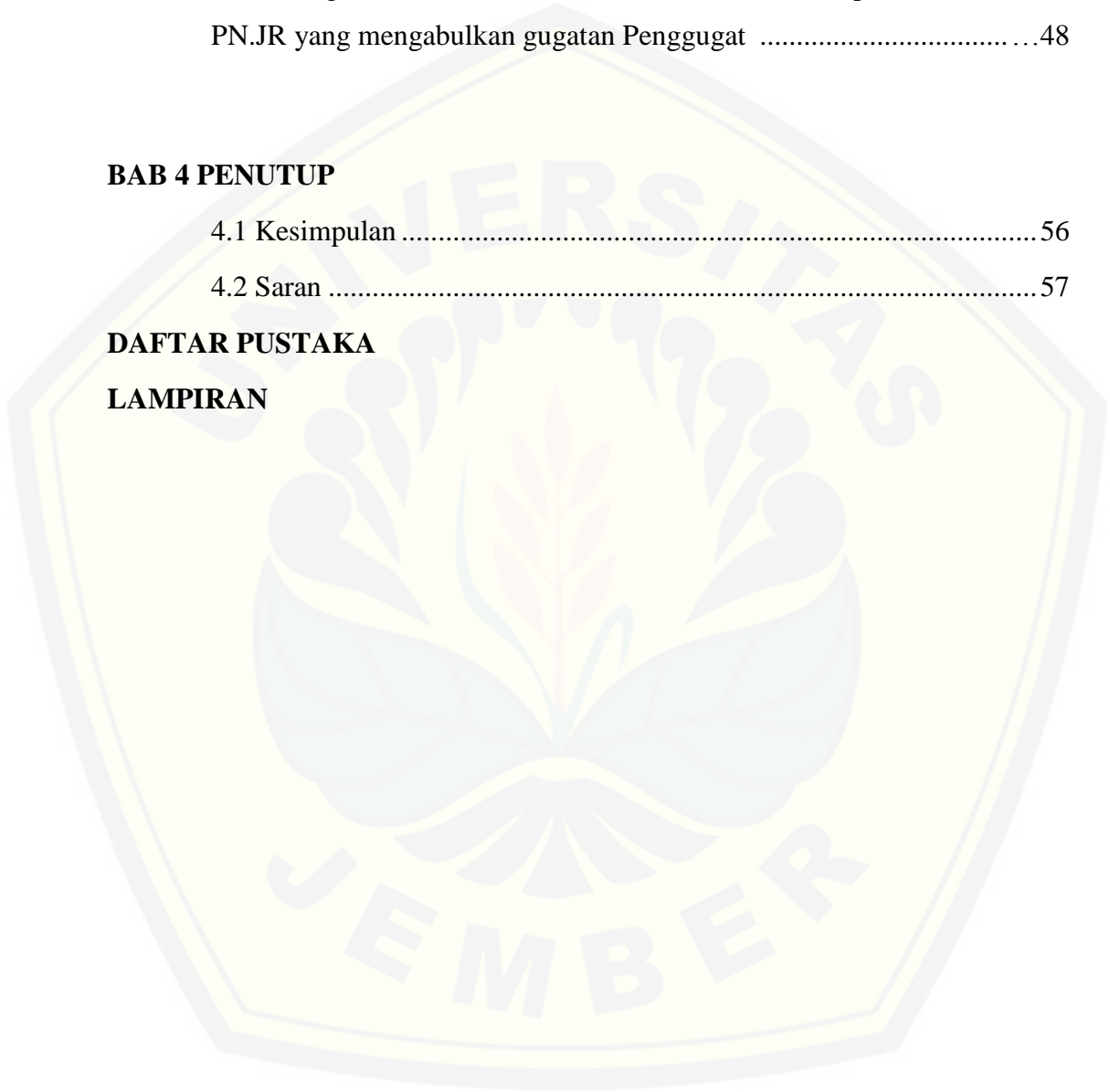
3.3 Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan No. 94/ pdt.G / 2012 / PN.JR yang mengabulkan gugatan Penggugat .....	48
---	----

**BAB 4 PENUTUP**

4.1 Kesimpulan .....	56
4.2 Saran .....	57

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**





**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri No. 94/ pdt.G / 2012 / PN.JR



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdullah Badeh. 2005. *Terjemah Juz' Amma*. Jakarta: Berkah Jaya.
- Djoni S.Gozali Dan Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Gatot Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hermasyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Iswi Hariyani 2008. *Hapus Buku Dan Hapus Tagih, Kredit Macet Debitur UMKM Di Bank BUMN*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Iswi Hariyani dan Serfianto Dibyo Purnomo. 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Kartini Muljadi.Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- Mahesa Jati Kusuma. 2012. *Hukum Perlindungan Nasabah Bank* . Bandung: Nusa Media.
- M.Bahsan. 2010. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Peter Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum. Edisi Revisi. Cetakan Ke-21*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rianto Adi. 2015. *Aspek Hukum Dalam Penelitian*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- R.Soeroso. 1992. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Adytia Bakti.

Sutarno. 2009. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Edisi Revisi. Cetakan ke-4. Bandung: Alfabeta.

Zahirin Harahap. 2000. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

*Burgerlijk wetboek* terjemahan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. .

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790) Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472). Jakarta

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632). Jakarta

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043). Jakarta

## **C. Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN. JR.

## **D. Jurnal/ Makalah/ Lain-Lain**

Arkemo Africo.Tumanggor, *Hak Tanggungan*, diambil dari [http://pustaka-bakul.blogspot.com /2013/07/Pengertian-Hak-Tanggungan htm](http://pustaka-bakul.blogspot.com/2013/07/Pengertian-Hak-Tanggungan.htm), pada tanggal 15 April 2017.

Hukum *Online*, “*Perbedaan Antara Kreditor Separatis Dengan Kreditor Konkuren*”, diambil dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1998/perbedaan-antara-kreditor-separatis-dengan-kreditor-konkuren>, pada tanggal 28 April 2017.

Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, ),diambil dari [http://Users/ Mybook/ Downloads/Bahan-Skripsi-Perlindungan-Hukum-Perlindungan-Hukum/SUDUT/HUKUM.htm](http://Users/Mybook/Downloads/Bahan-Skripsi-Perlindungan-Hukum-Perlindungan-Hukum/SUDUT/HUKUM.htm) pada tanggal 15 April 2017.

Rama Wijaya, *Kata Motivasi Kehidupan*, diambil dari <http://info,sipaijo.blogspot.co.id/2015/08/Kutipan-Kata-Kata-Mutiara>, pada tanggal 4 November 2017





**P U T U S A N**

No. 94 / Pdt.G / 2012 / PN. JR.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri **Jember** yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dengan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

1. **NUNING HANDAYANI** ; bertempat tinggal di Jl. Karimata No. 43 Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember ;
2. **AGUS WINDARTO** ; bertempat tinggal di Jl. KH. Sidiq N. 17B, Lingkungan Kulon Pasar, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada ACHMAD CHOLILY, S.H.M.H dan LUTHFIAH HAZIMATUL NI'MAH, SH, keduanya ADVOKAT, berkantor di Jl. Jawa No. 21 Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal : 10 Oktober 2012 ;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (PARA PENGGUGAT) ;

**MELAWAN :**

1. **CV. SARI AGUNG**, berkedudukan hukum di Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT

I ;

2. **HARIS HERMAWAN**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT

II ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Ir. NANIK IDAJANTI**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di  
Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan  
Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT

III ;

4. **SARI WULAN**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. KH.  
Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates,  
Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT IV ;

5. **HAJI CHARIS ACHMADI,SE**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat  
tinggal di Jl. KH. Sidiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul,  
Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT

V ;

6. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**, berkedudukan  
Pusat di Jakarta Cq. Kantor Cabang di Kabupaten Jember, Jl.  
Jendral Ahmad Yani No. 1 Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT

VI ;

7. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember**, Jl.  
Slamet Riyadi No. 344 Jember ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT

VII

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca, surat - surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah mendengar, kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan, bukti - bukti surat yang diajukan ke  
persidangan ;

Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh kedua belah  
pihak ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal : 16 Oktober 2012, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal : 22 Oktober 2012 dengan Register perkara No. 94 / Pdt. G / 2012 / PN. JR. telah menggugat Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal tahun 2001 telah datang seorang bernama Dr. Moeljono HS menawarkan kepada Penggugat I untuk menjual tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember setempat dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan menunjukkan foto copy sertopikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Sumpersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m<sup>2</sup>. dengan batas - batas :

Utara : H. Faisol. Ny. Dartik.

Timur : Jalan Karimata.

Selatan : Ny. Hadi.

Barat : Selokan.

Selanjutnya mohon disebut sebagai : **Tanah Sengketa.**

2. Bahwa setelah dilakuka tawar menawar akhirnya tanah sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat I dengan membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah). Sedangkan sisanya Penggugat I berjanji akan melunasi 3 (tiga) bulan kemudian atau pada akhir bulan Maret 2001 ;
3. Bahwa oleh karena sampai bulan Maret 2001 Penggugat I belum mempunyai uang, maka Penggugat I mengajak Penggugat II untuk membayar sisa harga tanah sengketa dengan kesepakatan tanah sengketa dibeli Para Penggugat dan nantinya menjadi milik bersama Para Penggugat. Selanjutnya Penggugat II menyetujui penawaran Penggugat I sehingga sisa harga tanah sengketa menjadi tanggung jawab dan akan dibayar oleh Penggugat II ;
4. Bahwa ketika tanah sengketa akan dilunasi, ternyata sertipikatnya diagunkan hutang kepada Tergugat VI atas nama Siti Zubaidah, sedandhkan Dr. Moeljono HS hanya sebagai avalis ;

#### 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

Bahwa ketika Penggugat II akan melakukan pembayaran lunas sisa harga tanah sengketa ternyata Siti Zubaidah masih belum melunasi bunga dan denda kepada Tergugat VI sebesar Rp. 40.101.500,- (Empat puluh juta seratus satu ribu lima ratus rupiah). Akhirnya bunga dan denda tersebut dibebankan kepada Penggugat II dan setelah Penggugat II berunding kepada Penggugat I tentang hal tersebut, ternyata Penggugat I tidak keberatan. Selanjutnya Penggugat II membayar sisa harga tanah sengketa tersebut menjadi Rp. 394.101.500,- (Tiga ratus sembilan puluh empat juta seratus satu ribu lima ratus rupiah), sesuai dengan bukti yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya ;

5. Bahwa, ketika tanah sengketa telah dibeli oleh Para Penggugat, selanjutnya untuk mengurus proses balik nama tanah sengketa, Para Penggugat meminta bantuan Tergugat V dengan alasan Tergugat V adalah ayah kandung Para Penggugat dan hal tersebut diketahui dan disetujui Tergugat IV ;

Bahwa, untuk kepentingan balik nama tanah sengketa ke atas nama Para Penggugat, maka Para Penggugat menyerakan surat - surat yang berkenaan dengan tanah sengketa kepada Tergugat V, dan setelah surat - surat tanah sengketa diserahkan kepada Tergugat V, ternyata tanah sengketa secara melawan hukum didaftar atas nama Tergugat V terdaftar dalam SHM No. 112 / 1987, luas 1.700 m<sup>2</sup>, atas nama Haji Charis Achmadi, SE ;

Bahwa, pada saat Tergugat V menerima surat - surat tanah sengketa dari Para Penggugat sebatas untuk dibalik nama ke atas nama Para Penggugat, namun ternyata Tergugat V telah melakukan balik nama tanah sengketa atas nama Tergugat V tanpa ijin Para Penggugat, maka tindakan Tergugat V yang sedemikian ini merupakan perbuatan melawan hukum. Karenanya telah tepat menurut hukum bahwa Para Penggugat memohon agar Para Tergugat sebagai pemilik tanah sengketa dan untuk surat - surat tanah sengketa terdaftar dalam SHM No. 1556 / Kelurahan Sumbersari. Gambar situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987, luas 1.700 m<sup>2</sup> atas nama Haji Charis Achmadi, SE. dan surat - surat lain yang berkenaan dengan peralihan tanah sengketa yang dilakukan tanpa ijin Para Penggugat haruslah dinayatakan tidak berkekuatan hukum ;

### 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

6. Bahwa, ketika Tergugat I, II, III, IV, V mengajukan permohonan kredit kepada tergugat VI pada tanggal : 10 Juni 2004, maka pada tanggal : 16 Juni 2004 tergugat VI memberikan persetujuan atas permohonan kredit tersebut dengan 11 (sebelas) jaminan dan tanah sengketa dimasukkan sebagai salah satu jaminan atas hutang tergugat I, II, III, IV, V ;

Bahwa pada saat tergugat I, II, III, IV, V memasukkan tanah sengketa sebagai salah satu jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V kepada tergugat VI dilakukan tanpa ijin para penggugat, dengan demikian tergugat I, II, III, IV, V tidak berwenang memasukkan tanah sengketa sebagai jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V tanpa ijin terlebih dahulu dari para penggugat, karenanya tergugat I, II, III, IV, V telah terbukti baik secara bersama - sama ataupun masing - masing bertindak secara sendiri melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pembebanan hak tanggungan atas tanah sengketa tidak berkekuatan hukum dan sebagai konsekuensi hukumnya agar tergugat VI dan VII dihukum untuk mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V ;

Bahwa, walaupun tanah sengketa telah tercatat atas nama tergugat V dan kemudian oleh tergugat I, II, III, IV, V dijadikan jaminan hutang kepada tergugat VI, namun tanah sengketa sampai saat ini tetap dikuasai penggugat I ;

Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I, II, III, IV, V tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi para penggugat karenanya telah berdasar pada hukum apabila tergugat I, II, III, IV, V secara tanggung renteng agar dihukum membayar ganti rugi kepada para penggugat sebesar Rp. 2.5000.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

7. Bahwa, ternyata tergugat I, II, III, IV, V tidak dapat melunasi hutangnya kepada tergugat VI, akhirnya tergugat VI menyatakan hutang tergugat I, II, III, IV, V dinyatakan sebagai kredit macet, selanjutnya pada tanggal : 02 Oktober 2012 tergugat I mendapat surat dari tergugat VI, bahwa tanah sengketa akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui tergugat VII ;

8. Bahwa, para penggugat sangat terkejut sekali ketika tergugat I, II, III, IV, V memberitahu para penggugat bahwa tanah sengketa akan dilakukan jual lelang oleh tergugat VI melalui tergugat VII ;

### 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

Bahwa, terhadap tindakan tergugat VI dan VII yang akan menjual lelang tanah sengketa harus ditanggguhkan karena tanah sengketa tersebut merupakan hak milik para penggugat ;

Bahwa, berkenaan dengan uraian diatas, dengan ini para penggugat mengajukan permohonan provisi agar Pengadilan Negeri Jember memberi putusan agar menanggguhkan pelaksanaan penjualan lelang tanah sengketa yang akan dilaksanakan pada tanggal : 23 Oktober 2012 sampai adanya putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa, apabila tergugat VI dan VII setelah adanya gugatan ini kemudian tetap melaksanakan penjualan tanah sengketa secara lelang, maka perbuatan tergugat VI dan VII tersebut tidak sah dan surat - surat yang berkenaan dengan penjualan secara lelang atas tanah sengketa dinyatakan tidak berkekuatan hukum ;

8. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, maka dengan ini memohon agar para tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan dalam perkara ini ;

Berkenaan uraian diatas, dengan para penggugat memohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jember berkenan memutuskan :

### **DALAM PROVISI :**

Memerintahkan kepada Terugat VII untuk menaguhkan pelaksanaan penjualan lelang tanah sengketa yang akan dilaksanakan pada tanggal : 23 Oktober 2012 sampai adanya putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

#### **Primair :**

1. mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menetapkan bahwa jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Dr. Moeljono tanggal : 02 Januari 2001 adalah sah menurut hukum ;
3. Menetapkan bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V yang telah menjaminkan taah sengketa atas hutang Tergugat I, II, III, IV dan V tanpa ijin Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat VI dan VII agar mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang Tergugat I, II, III, IV dan V ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini Rp. 1.081.000,- (Satu juta delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya, begitu pula Tergugat I, II, III, IV, V, VI hadir sendiri, sedang Tergugat VII tidak hadir, juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk datang ;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat VII tidak hadir, maka upaya perdamaian melalui lembaga mediasi tidak dapat dilakukan dan selanjutnya gugatan dibacakan. Atas gugatan Penggugat, Penggugat menerangkan tidak ada perubahan atas gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III telah mengajukan jawaban tertulis secara bersama sama tertanggal : 26 Nopember 2012 dan Tergugat IV dan V telah pula mengajukan jawaban tertulis secara bersama sama tertanggal : 26 Nopember 2012 yang berisi jawaban dalam pokok perkara yang pada pokoknya adalah :

### **Jawaban Tergugat I, II dan III :**

1. Bahwa, tergugat II sebagai Direktur CV. SARI AGUNG, berkedudukan hukum di jalan K.H. Siddiq No. 46, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kalaiwates, Kabupaten Jember pernah membutuhkan tambahan modal kerja untuk keperluan tersebut tergugat II atas persetujuan tergugat III mengajukan kredit modal kepada tergugat VI, dan untuk keperluan tersebut tergugat I, II dan III meminjam sertipikat tanah sengketa untuk dijadikan jaminan kepada tergugat VI dan pada waktu tergugat II meminjam sertipikat tersebut secara nyata tanah sengketa sudah dikuasai penggugat I sampai sekarang dan selain itu tergugat II pada aktu meminjam sertipikat tanah sengketa tersebut tidak sepengetahuan para penggugat selaku pemilik tanah sengketa ;

Bahwa, hutang tergugat I, II, III kepada tergugat VI merupakan tanggung jawab tergugat I, II, III, sedangkan tergugat IV dan V sebagai avails dan jaminan yang diagunkan untuk mengcaver hutang tergugat I, II, III kepada tergugat VI sangat banyak sekali yaitu :

1. Tanah bangunan SHM No. 3179 tanggal : 30 Juni 1982 atas nama Charis Achmadi dan SHM No. 751 tanggal : 14 Mei 1968 atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Charis Achmadi, terletak di Jl. Sunan Kalijogo No. 10 Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;

2. Tanah banguna SHM No. 5020 tanggal : 17 Oktober 1994 atas nama Charis Achmadi dan SHM No. 751 tanggal : 14 Mei 1968 atas nama Charis Achmadi, SE terletak di Jl. K.H. Siddiq Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
3. Tanah banguna SHM No. 5666 dan No. 3667 tanggal : 10 Nopember 1998 atas nama Charis Achmadi dan SHM No. 751 tanggal : 14 Mei 1968 atas nama Haji Charis Achmadi terletak di Jl. K.H. Siddiq Gg. VI Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
4. Tanah banguna SHM No. 1556 tanggal : 11 April 1997 atas nama Charis Achmadi sarjana ekonomi di Jl. Karimata Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
5. Tanah banguna ruko SHGB No. 28 tanggal : 23 April 1997 atas nama Haris Hermawan terteleak di Jl. P.B. Sudirman Probolinggo, diikat denga hak tanggungan baru peringkat I ;
6. Tanah dan bangunan SHM No. 46 tanggal : 01 Mei 1998 atas nama Pak Sutrisno Aliwapa, terletak di Karangpring Sukorambi Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
7. Tanah dan bangunan SHM No. 46 tanggal : 01 Mei 1998 atas nama Haris Hermawan, terletak di Karangpring Sukorambi Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
8. Tanah sawah SHM No. 47 tanggal : 01 Mei 1998 atas nama Haris Hermawan terletak di Karangpring Sukorambi Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
9. Tanah bangunan SHM No. 1401 tanggal : 23 Oktober 1999 atas nama Suwendo (Mertua), terletak di Jl. R. Patah Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
10. Tanah sawah SHM No. 52 tanggal : 04 Juni 1990 atas nama Haji Charis Achmadi terletak di Bintoro Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;
11. Tanah Pekarangan SHM No. 4278 tanggal : 23 Desember 1997 atas nama (Mertua) terletak di Sumbersari Jember diikat hak tanggungan baru peringkat I ;

### 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

12. Tanah bangunan SHM No. 5364 tanggal : 22 April 1997 dan 5365 tanggal : 22 April 1997 atas nama Haris Hermawan, terletak di Jl. Sunan Giri Jember diikat hak tanggungan baru peringkat pertama ;
13. Satu unit Truck Box Mitsubishi Colt FE 349, No. rangka MHMFE 349EIRO13385, No. mesin 4D340Y3386 tahun 2001 atas nama Haris Hermawan diikat secara FEO ;
14. Satu unit Truck Box Mitsubishi Colt FE 114, No. rangka FE114E-105569, No. mesin 4D31C-787460 tahun 1997 atas nama Djintoro Gotawa Putra diikat secara FEO ;
15. Satu unit Pick-Up Box L300 Mitsubishi, No. rangka L300DD-247590, No. mesin 4D56C-7297000 tahun 1997 atas nama Agus Windarto diikat secara FEO ;

Bahwa, oleh karena yang berhutang kepada tergugat VI adalah tergugat I, II, III, maka yang bertanggung jawab atas hutang tersebut kepada tergugat VI adalah tergugat I, II, III. Sedangkan tergugat VI dan VII hanya sebatas avalis, dan oleh karena ketika tergugat I, II, III meminjam Sertipikat tanah sengketa kepada tergugat V tanpa sepengetahuan para penggugat, maka dengan ini tanah sengketa agar dikeluarkan dari jaminan hutang tergugat I, II, III, IV, V ;

2. Bahwa, tergugat I, II dan III menolak gugatan para penggugat yang selebihnya ;

### **Jawaban tergugat IV dan V :**

1. Bahwa, pada saat para penggugat membeli tanah sengketa kepada Bapak Dr. Moeljono HS, tergugat IV dan V tidak ikut membayar karena yang digunakan untuk membeli tanah sengketa milik Penggugat I dan II dan oleh karena pada saat penggugat I dan II membeli tanah sengketa tersebut telah berkeluarga, dan agar supaya tidak dipecah - pecah tanah sengketa tersebut, maka tergugat IV dan V berinisiatif untuk diatas namaka tergugat V, karena tergugat V adakah ayah kandung para penggugat dan dengan niat baik agar tidak terjadi perselisihan untuk sementara tanah tersebut dibalik nama dalam jual beli dan sertipikat atas nama tergugat V dan hal itu hanya proforma saja ;

Bahwa, oleh karena tanah sengketa tersebut yang membeli dan yang membayar harganya adalah para penggugat kepada Dr. Moeljono HS, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat V tidak ada niatan untuk mengambil tanah sengketa untuk dimiliki tergugat V ;

Bahwa setelah taah sengketa atas nama tergugat V kemudian tergugat II bermaksud meminjam sertipikat taah sengketa untuk dijaminan kepada tergugat VI untuk menambah modal kerja tergugat II yang mana tergugat II juga sebagai Direktur CV. Sari Agung (tergugat II) ;

Bahwa, setelah sertipikat tanah sengketa dipi njam oleh tergugat II kemudian dijadikan agunan hutang tergugat I, II kepada tergugat VI dan pada sat tergugat II mengagunkan sertipikat tanah sengketa kepada tergugat VI tanpa sepengetahuan para penggugat dan tergugat II hanya minta ijin kepada tergugat IV dan V selaku orang tua kandung terugat II ;

2. Bahwa, terugat IV dan V menolak gugatan para penggugat yang selain dan selebihnya ;

**Jawaban tergugat VI :**

I. **DALAM KONVENS**

A. **DALAM EKSEPSI** :

**GUGATAN YANG DIAJUKAN *OBSCUUR LIBEL* (KABUR/TIDAK JELAS)**

- |          |   |
|----------|---|
| 1. Bahwa | Dalam posita angka 4 gugatan, Para Penggugat menyatakan bahwa terdapat hubungan hukum yaitu perjanjian kredit antara Siti Zubaidah dengan Tergugat VI namun, dalam gugatannya tidak dijelaskan siapa Ziti Zubaidah? kapan waktu pembayarannya, ke rekening pinjaman nomor berapa, dan pinjaman yang mana, perjanjian kredit nomor berapa? Sehingga sudah dapat dipastikan Gugatan yang diajukan merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas ;<br>Menurut data perbankan yang dimiliki oleh Pihak Tergugat V, hanya memiliki satu (1) buah Perjanjian Kredit yang berhubungan dengan objek sengketa SHM No. 1556 / kel. Sumbersari ; yaitu |
| 2. Bahwa | sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 21 Tanggal 28 - 7 - 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman, SH. Berikut berikut perubahan - perubahannya yang perubahan terakhir dirubah dengan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55 tanggal 29 - 9 - 2006 oleh Fathur Rahman, SH ;<br>Dimana Tergugat I, II, III, IV dan V sebagai Peminjam Kredit / Debitur dari Tergugat VI dan bukan Siti Zubaidah maupun Dr.  |



- Moeljono HS seperti dalil Para Penggugat ;
- Dalil yang diungkapkan oleh Pihak Penggugat bahwa, penggugat memiliki Perjanjian jual - beli dengan Dr. Moeljono atas objek sengketa SHM No. 1556/kel.Sumbersari adalah pernyataan yang tidak jelas dan mengada - ada ;
3. Bahwa Dalam gugatannya Para Penggugat tidak menjelaskan tentang dasar hukum mengenai perjanjian jual - beli antara Para Penggugat dan Dr. Moeljono HS, kapan AJB terjadi? Tanggal berapa? Nomor berapa Perjanjiannya? apakah akta tersebut otentik atau tidak?
4. Bahwa Dibuat di notaris siapa? Bahkan Para Penggugat tidak menegaskan/menjelaskan bahwa Dr. Moeljono Hs adalah pemilik yang sah atas objek sengketa SHM No. 1556 / kel.Sumbersari namun Para Penggugat hanya mengungkapkan bahwa Dr. Moeljono hanya "menawarkan" objek sengketa SHM No. 1556 / kel. Summersari, dan tiba - tiba tanpa dasar yang jelas muncul begitu saja nama Siti Zubaidah ;
- Bagaimana mungkin dalam posita gugatan, penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai dasar hukum / hubungan hukum / perjanjian jual-beli antara Para Penggugat dengan Dr Moeljono HS atas objek sengketa SHM No. 1556 / kel. Summersari kemudian
5. Bahwa dalah Pettitum para Penggugat memohon untuk menetapkan jual-beli tanah sengketa antara Para Penggugat dan Dr. Moeljono HS sah menurut hukum ?????
- Posita atau *Fundamentum Petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*).Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil . Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu ( *een duidelijke en bepaalde conclusie* ) cek buku Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap, SH. Sinar Grafika 2008, hal 449 ;
6. Bahwa
- Berdasarkan eksepsi - ekspesi tersebut diatas, Tergugat VI mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat untuk MENOLAK ATAU SETIDAK - TIDAKNYA MENYATAKAN**



7. Maka

GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA, dan oleh karenanya Tergugat I mohon untuk eksepsi - eksepsi diatas diputus terlebih dahulu dalam putusan sela.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1.	Bahwa	apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat VI dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut ;
2.	Bahwa	Hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3.	Bahwa	Tergugat VI menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat VI ; ----- oOo -----
		<i>"Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebenarnya adalah upaya Penggugat dengan maksud tidak baik yaitu tidak membayar kewajiban hutang / kreditnya kepada Tergugat VI"</i>
		Sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, maka kami akan menjelaskan terlebih dahulu hubungan antara para pihak, H. Charis Achmadi (Tergugat V) dan Sari Wulan (Tergugat IV) merupakan suami dan istri yang memiliki Putra dan Putri yang bernama Haris Hermawan / Direktur CV. Sari Agung (Tergugat II), Ir. Nanik Hermawan / Istri Haris Hermawan (Tergugat III), Nunung Handayani (Penggugat I), Agus Windarto (Penggugat II); dan <b><u>kesemuanya tersebut merupakan Debitur Macet / Tidak membayar kewajiban kepada Tergugat VI ;</u></b> Baik Penggugat I, II dan Tergugat I, II,III ,IV dan V adalah kerabat sedarah/kerabat dekat, patut diduga kuat bahwa gugatan ini merupakan upaya / Itikad yang tidak baik dari Para Pihak Penggugat I, II dan Tergugat I, II, III,IV dan V ;





	<p>Perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember bahwa CV. Sari Agung (Tergugat I) beserta Tergugat II, III, IV dan V adalah merupakan debitur dari Tergugat VI sejak Tahun 2004 sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 21 / 2004, pada tahun 2006 Tergugat I menunggak dan dilakukan upaya penyelesaian kredit sesuai dengan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55 / 2006 namun terhadap upaya tersebut Tergugat I, II, III, IV dan V tetap tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Pihak Tergugat IV melakukan upaya Parate Eksekusi terhadap jaminan kredit sesuai dengan Pasal 6 UU No. 4 / 1996 ttg Hak Tanggungan ;</p> <p>Namun terhadap upaya penyelesaian tersebut Tergugat I, II, III, IV dan V menggugat Tergugat VI sebagai upaya untuk menunda pelaksanaan lelang/parate eksekusi yang dilakukan Tergugat VI, dan pada tahun 2009 Mahkamah Agung menguatkan Putusan PN Jember yaitu menyatakan bahwa gugatan Tergugat I, II, III, IV dan V tidak berdasar dan memenangkan Tergugat VI (Putusan MA No. 3044K / PDT / 2009) ;</p> <p>Pada Tanggal : 16 Oktober 2012 Penggugat I dan Penggugat II yang merupakan anak dari Tergugat IV dan V dan adik kandung dan ipar dari Tergugat II dan III mengajukan gugatan terhadap salah satu objek yang dijaminan kepada Tergugat VI sebagai jaminan atas kredit macet Tergugat I, II, III, IV dan V ;</p> <p>Ada skenario apa ini???? Apakah ini merupakan itikad yang tidak baik dari keluarga besar CHARIS HERMAWAN ??? Yang jelas sudah menerima dan menikmati kredit dari Tergugat VI namun tidak melakukan kewajibannya yaitu membayar kredit?? Atau ingin menunda pelaksanaan penyelesaian kredit macet terhadap asset Negara yang akan dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII??</p>
--	---



		Mohon hal tersebut diatas menjadi pertimbangan yang mendasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember dalam memutuskan perkara ini ;
4.	Bahwa	Tergugat I, II, III, IV dan V adalah debitur dari Tergugat VI yang mendapatkan fasilitas pinjaman kredit berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 21 Tanggal : 28 - 7 - 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman,S.H. Berikut berikut perubahan-perubahannya yang perubahan terakhir dirubah dengan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55 tanggal 29 - 9 - 2006 oleh Fathur Rahman, S.H dengan total kewajiban terakhir yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, III, IV dan V adalah sebesar Rp. 3.921.576.000 (tiga milyar sembilanratus dua puluh satu juta lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;
5.	Bahwa	Untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Tergugat I, II, III, IV dan V telah menyerahkan beberapa agunan diantaranya yang menjadi objek sengketa yaitu :  Sertifikat Hak Milik Nomor : 1556 / Kelurahan Sumbersari atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 21 Januari 1987 Nomor : 11221987 seluas 1.700 m <sup>2</sup> tertulis atas nama Haji CHARIS ACHMADI, SE.  Atas Sertifikat Hak Milik Tersebut Telah di Pasang Hak Tanggungan Tingkat Pertama No. 863 / 2004 Tanggal 11 / 08 / 2004 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ;
6.	Bahwa	Dengan dijaminkannya agunan tersebut membawa akibat hukum bahwa <b>agunan tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Tergugat I, II, III, IV dan V tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang</b>
7.	Bahwa	<b>tersebut,</b>  <b><u>Penyelesaian kredit dilakukan melalui parate eksekusi.</u></b>  Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan <i>juncto</i> janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri ( <i>beding van</i>



8.	Bahwa	<p><i>eigenmatiche verkoop</i>) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah disetujui dan ditandatangani oleh pemilik jaminan ;</p> <p>Dalam memberikan pinjaman kepada debiturnya Pihak Tergugat VI selalu menggunakan asas kehati - hatian termasuk dalam hal agunan kredit, agunan kredit yang dijadikan jaminan di Tergugat VI sudah melalui tahapan analisa, kunjungan lapangan dan kelengkapan maupun keabsahan dokumen kredit diantaranya adalah Sertifikat Hak</p>
9.	Bahwa	<p>Milik yang menjadi dasar utama pengikatan hak tanggungan ;</p> <p>Tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik Nomor: 1556 / Kelurahan Sumbersari atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 21 Januari 1987 Nomor</p>
10.	Bahwa	<p>11221987 seluas 1.700 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Haji CHARIS ACHMADI, SE ;</p> <p>dapat dipastikan bahwa Haji Charis Achmadi, SE merupakan pemilik yang sah atas SHM nomor: 1556/Kelurahan Sumbersari sehingga ybs memiliki hak penuh untuk</p>
11.	Bahwa	<p>menjaminkan SHM No : 1556 / Kelurahan Sumbersari tersebut kepada Tergugat VI ;</p> <p>Berdasarkan atas hal tersebut diatas Tergugat VI memiliki alas hak yang sah apabila melakukan pelepasan atas objek</p>
12.	Bahwa	<p>sengketa SHM No. 1556 / Kelurahan Sumbersari berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 / 1996 ;</p> <p>Bagaimana mungkin, Para Penggugat yang tidak lain adalah</p>
13.	Bahwa	<p>anak kandung dari perkawinan yang sah dari Tergugat IV dan V mengakui bahwa telah membeli objek sengketa SHM No.1556 / Kel. Sumbersari tanpa didasari alas hak / dasar hukum yang sah/otentik dari pihak yang bernama Dr. Moeljono????? dan berdasarkan "jual - beli yang tidak sah tersebut" Para Penggugat mengaku menyerahkan surat-surat</p>
14.	Bahwa	<p>yang berkenaan dengan tanah sengketa ke Tergugat V untuk dilakukan balik nama ;</p>



15.	Bahwa	<p>Surat - surat apa saja? Yang mana? Apakah sah? Apakah otentik ? Dibuat dihadapan notaris siapa? Kapan? Hal tersebut tidak dijelaskan oleh Para Penggugat ;</p> <p>Patut diduga Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan skenario itikad yang tidak baik untuk menggagalkan penyelesaian kredit yang sedang ditempuh oleh Tergugat VI atas kredit macet Tergugat I, II,III, IV dan V yang notabene kerabat sedarah / dekat dari Para Penggugat ;</p> <p>Perlu kami jelaskan kembali disini bahwa Tergugat VI adalah merupakan pemegang Hak Tanggungan yang sah atas SHM No.1556 / Kel.Sumbersari dan hal tersebut dilindungi oleh undang - undang terutama Undang - Undang No. 4 / 1996 tentang <b>HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH ;</b></p> <p>selanjutnya, dengan telah terbantahkannya seluruh petitum yang diajukan oleh Penggugat maka sudah sepatutnya petitum angka 6 yang meminta untuk Para Tergugat melakukan pembayaran / ganti tugi materiil dan atau immateriil dalam perkara ini sudah seharusnya ditolak</p>
<b>Maka</b>	:	<b>Berdasarkan hal - hal dan dalil - dalil tersebut diatas, Para Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari - cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Oleh karena itu Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak Gugatan Para Penggugat yang demikian atau setidak - tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.</b>

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil - dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat VII tidak akan menjawab dalil - dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VII ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat VII adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat VII yang akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat VI terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1566 Luas 1.700 m<sup>2</sup> atas nama H. Charis Achmadi terletak di Jl. Karimata No. 33 Rt. 004 / Rw. 004, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember pada tanggal : 23 Oktober 2012 ;
4. Bahwa rencana pelaksanaan lelang atas obyek perkara a quo dilaksanakan oleh Tergugat VII adalah berdasarkan atas adanya permintaan dari PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Jember *in casu* Tergugat VI melalui Surat Permohonan Lelang Nomor : B.4459 / KC - XVI / ADK / 09 / 2012 tanggal : 18 September 2012. hal ini dikarenakan kelalaian dari Tergugat II dalam menjalankan kewajibannya sebagai debitur terhadap Tergugat VI ;
5. Bahwa berdasarkan data-data yang disampaikan oleh Tergugat VI sebagaimana tersebut diatas bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara a quo merupakan agunan atas hutang Tergugat II selaku debitur kepada Tergugat VI. Oleh karenanya pengikatan atas objek lelang yang telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang merupakan pengikatan yang sah ;
6. Bahwa atas surat permohonan tersebut, KPKNL Jember kemudian mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor PEN - 237 / WKN.10 / KNL.04 / 2012 tanggal : 21 September 2012 yang menetapkan bahwa pelaksanaan lelang akan dilakukan pada hari Selasa tanggal : 23 Oktober 2012 dan selanjutnya telah dilakukan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Selasa tanggal : 09 Oktober 2012 melalui Harian "Radar Jember" ;
7. Bahwa perlu Tergugat VII jelaskan, Tergugat VII adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **dan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual *in casu* Tergugat VII dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif**

#### 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

**dan formal oleh Penjual in casu Tergugat VI maka Tergugat VII tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya ;**

8. sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL / Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*",
9. Bahwa perlu juga dijelaskan pada Jawaban Tergugat VII ini, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan perkara in casu batal dilaksanakan karena adanya gugatan dengan Nomor perkara : 94 / Pdt.G / 2012 / PN. Jr ;
10. Bahwa perlu Tergugat VII jelaskan disini bahwa Tergugat VII sebagai perantara penjualan barang jaminan melalui lelang hanya berkewajiban dan berwenang untuk memeriksa dokumen secara administratif dan legalitas formalnya dan tidak mempunyai kewenangan untuk meneliti lebih jauh asal muasal dan keabsahan dari sertifikat obyek yang akan dilaksanakan lelang ;

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

### **Dalam Pokok Perkara :**

- 0 Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- 1 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- 2 Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal : 29 Nopember 2012 yang berisi eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara. Begitu juga Tergugat VII telah mengajukan jawaban tertanggal : 12 Desember 2012 yang berisi jawaban dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik masing - masing secara khusus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Tergugat I, II dan III, Replik untuk Tergugat IV dan V, Replik untuk Tergugat VI dan Replik untuk Tergugat VII, masing masing tertanggal : 19 Desember 2012 dan atas Replik Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah mengajukan Duplik tertanggal : 14 Januari 2013 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, berupa :

1. Foto Copy Tanda terima uang pembayaran tanah, tertanggal : 02 Januari 2001; (bukti P.1) ;
2. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti P.2) ;
3. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti P.3) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yang keterangannya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang, masing - masing bernama :

**SAKSI 1. HERI NURDI**, memberikan keterangan dengan bersumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengetahui permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat karena pernah menjadi perantara jual beli tanah antara pak Mulyono sebagai penjual dengan pak Achmadi sebagai calon pembeli ;
- Bahwa, atas penawaran saksi tersebut, Pak Achmadi tidak jadi membeli tanah, hal itu dikarenakan pak Achmadi sedang menjalankan ibadah Haji, sehingga pak Achmadi menyarankan kepada saksi agar menawarkan tanah tersebut kepada anaknya yang bernama Nuning Handayani. Dan selanjutnya tanah tersebut dibeli oleh Bu Nuning ;
- Bahwa, saksi tahu letak tanah yang hendak dijual oleh pak Mulyono kepada Bu Nuning tersebut di Jl. Karimata di depannya Hotel Royal, dimana diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumahnya ;
- Bahwa, harga yang saksi menawarkan tanah kepada Nuning Handayani dengan membuka harga Rp. 460.000.000,- (Empat ratus enam puluh juta rupiah) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tanah yang saksi tawarkan tersebut sudah bersertipikat. Tetapi saksi lupa nomor dan tanggal diterbitkannya sertipikat tanah tersebut ;
- Bahwa, Setelah saksi menawarkan tanah kepada Nuning Handayani, kemudian saksi mempertemukan antara pak Mulyono sebagai penjual dengan Nuning Handayani sebagai calon pembeli, dirumah pak Achmadi di Jl. K.H. Siddik Talangsari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
- Bahwa, saksi mengetahui pembicaraan yang dilakukan oleh pak Mulyono dengan Nuning Handayani tentang jual beli tanah yang saksi tawarkan. Namun pada saat itu belum terjadi kesepakatan harga. Baru setelah seminggu kemudian saksi dipanggil oleh pak Mulyono untuk menjadi saksi dalam akat jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa, Pada waktu saudara dipanggil oleh pak Mulyono untuk menjadi saksi dalam akat jual beli tanah tersebut, awalnya saksi belum tahu bila antara pak Mulyono dengan Nuning Handayani telah terjadi kesepakatan harga. Tetapi setelah diberitahu oleh pak Mulyono dengan Bu Nuning Handayani bahwa keduanya telah terjadi kesepakatan harga atas tanah tersebut ;
- Bahwa, harga tanah yang telah disepakati oleh pak Mulyono dengan Nuning Handayani tersebut adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, yang hadir dalam kesepakatan harga tersebut adalah saksi sendiri, kemudian pak Mulyono, Bu Nuning Handayani dan teman saksi yang bernama Udin ;
- Bahwa, sistem pembayaran atas kesepakatan harga tanah tersebut dilakukan dengan uang muka dari Bu Nuning Handayani kepada pak Mulyono sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, sisanya sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam waktu 2 (dua) sampai dengan 3 (tiga) bulan kedepan ;
- Bahwa, yang meminta sisa pembayaran dilakukan dalam waktu 2 (dua) sampai dengan 3 (tiga) bulan kedepan adalah Bu Nuning sebagai pembeli ;
- Bahwa, saksi mengetahui adanya penyerahan uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut ;

#### 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

- Bahwa, saksi tidak ikut menghitung uang sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut ;
- Bahwa, yang menghitung uang tersebut adalah pak Mulyono sebagai penjual. Sedangkan saksi dan teman saksi yang bernama Udin keluar dan duduk di teras depan ;
- Bahwa, saksi baru mengetahui bila Sertipikat tanah tersebut menjadi jaminan pada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jember sebelum terjadinya akat jadi jual beli ;
- Bahwa, Pada waktu terjadinya akat jadi harga atas tanah tersebut, Sertipikatnya ditunjukkan oleh pak Mulyono kepada Nuning Handayani dan bahkan sempat dibacakan juga ;
- Bahwa, dengan dijaminkannya Sertipikat tersebut di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jember, Bu Nuning Handayani bisa memahami. Apalagi setelah saksi sampaikan bahwa Sertipikat akan diserahkan setelah ada pelunasan sisa uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tersebut ;
- Bahwa, saksi masih ingat terjadinya akat jadi jual beli tanah tersebut pada bulan Januari 2001. sedangkan hari, tanggal dan bulannya lupa ;
- Bahwa, pada bulan April 2001 saksi pernah bertanya kepada Bu Nuning Handayani mengenai sisa pelunasan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dan dijawab oleh Bu Nuning Handayani *"Iya, saya belum punya uang. Tetapi akan segera saya selesaikan"* ;
- Bahwa, sebagai perantara, saksi tidak mendapatkan komisi dari Bu Nuning Handayani, melainkan komisi tersebut saksi dapatkan dari pak Mulyono sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) ;
- Bahwa, Tanah yang sudah dibeli oleh Nuning Handayani tersebut sekarang ini dikuasai dan ditempati oleh Nuning Handayani sendiri ;
- Bahwa, pada waktu saksi menawarkan tanah, saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut. Yang saksi ketahui bahwa tanah tersebut kepunyaan Pak Moelyono ;
- Bahwa, saksi sering lewat di jalan dimana lokasi tanah tersebut berada, dan sepertinya di atas tanah tersebut sekarang ditempati oleh dokter gigi Nuning Handayani ;

#### 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

- Bahwa, pada waktu pembayaran uang muka Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut menggunakan kwitansi ;
- Bahwa, saksi mengetahui yang menetik kwitansi adalah adiknya Bu Nuning Handayani yang bernama Bapak Agus Windarto ;
- Bahwa, sampai dengan sekarang ini saksi tidak lagi mengetahui pembayaran harga tanah tersebut sudah lunas atau belum ;
- Bahwa, saksi juga mengenal dan tahu dengan seorang laki – laki yang bernama Agus Windarto. Agus Windarto adalah adiknya Nuning Handayani;
- Bahwa, yang melakukan pembayaran atas tanah yang dibeli oleh Nuning Handayani tersebut membayar adalah Bu Nuning Handayani dengan Pak Agus Windarto ;
- Bahwa, saksi mengetahui hubungan antara Nuning Handayani dengan Pak Charis Achmadi sebagai Bapak kandung dengan anak kandung ;
- Bahwa, perkenalan saksi dengan Pak Mulyono sebatas perkenalan antara mantan Dosen dengan mantan Mahasiswa ;
- Bahwa, terakhir kali saksi bertemu dengan Pak Mulyono sekitar 10 tahun yang lalu setelah saksi menyelesaikan program kuliahnya ;
- Bahwa, waktu saksi menawarkan tanah tersebut, saksi tahu apabila tanah tersebut ada kaitannya dengan Bank Rakyat Indonesia Jember ;
- Bahwa, saksi tidak pernah menjadi saksi dalam jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa, saksi menyatakan pernah dipanggil oleh pak Mulyono adalah untuk menyaksikan akat jual beli. Bukan sebagai saksi di dalam Akta Jual Beli ;
- Bahwa, setelah saksi menandatangani komisi dari pak Mulyono, saksi tidak lagi terlibat dalam urusan antara pak Mulyono sebagai penjual dengan Bu Nuning Handayani sebagai pembeli tanah tersebut ;
- Bahwa, saksi masih ingat, orang - orang yang hadir pada waktu terjadinya akat jadi harga jual beli tanah tersebut adalah saksi sendiri, kemudian pak Mulyono, Bu Nuning Handayani, lalu pak Agus Windarto dan teman saksi yang bernama Udin ;
- Bahwa, setelah acara akat jadi harga jual beli tanah tersebut selesai, lalu saksi keluar ruangan dan duduk di teras depan ;

#### 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

- Bahwa, pada waktu saksi menawarkan tanah, saksi juga menunjukkan foto copy sertipikat tanah tersebut ;
- Bahwa, yang memberikan fotocopy sertipikat tanah tersebut adalah Pak Mulyono sebagai pemilik tanah ;
- Bahwa, saksi menawarkan tanah kepada pak Charis Achmadi, sebelum pak Charis Achmadi berangkat ibadah Haji ;
- Bahwa, yang saksi katakan kepada pak Charis Achmadi pada waktu saksi menawarkan tanah tersebut **“Ini ada tanah mau dijual di seputaran kampus”** lalu pak Charis Achmadi menjawab **“Tunggu saya pulang Hajian saja atau coba kamu tawarkan pada anak saya Nuning”** ;

**SAKSI 2. FATHURAHMAN**, memberikan keterangan dengan bersumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, yang saksi ketahui adalah pada waktu itu saksi hanya diajak oleh teman saksi yang bernama Heri Nurdi untuk menawarkan tanah yang terletak di Jalan Karimata, Kel. Sumbersari, Kec. Sumbersari, Kab. Jember ;
- Bahwa, yang saksi tahu tanah tersebut ditawarkan kepada H. Achmadi ;
- Bahwa, pemilik dari tanah tersebut adalah Pak Mulyono ;
- Bahwa, saksi tidak ingat lagi adanya surat yang ditanda tangani oleh Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi pernah melihat surat ini bukti surat bertanda P.1,2 - 1) ;
- Bahwa, tidak saksi terlibat dalam pembicaraan mengenai kesepakatan harga tanah. Yang saksi lakukan hanya mendengar pembicaraan antara Heri Nurdi dengan Bu Nuning Handayani ;
- Bahwa, terjadinya transaksi atau kesepakatan harga jual beli tanah tersebut pada bulan Januari 2001 ;
- Bahwa, harga jadi yang disepakati atas tanah antara pak Mulyono dengan Bu Nuning Handayani sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, sistem pembayarannya dilakukan dengan uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan sisanya akan dibayarkan oleh Bu Nuning Handayani kepada pak Mulyono pada bulan April 2001 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui penyerahan uang sebanyak Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut dari Bu Nuning Handayani kepada pak Mulyono. Tetapi saksi tidak ikut menghitung uangnya ;
- Bahwa, saksi tidak tahu setelah Bu Nuning menyerahkan uang sebanyak Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), apakah pada hari itu juga pak Mulyono menyerahkan Sertipikat tanahnya atau tidak ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tentang sisa pembayaran sisa uang muka atas pembelian tanah tersebut sekarang ini sudah diselesaikan oleh Bu Nuning kepada pak Mulyono atau belum ;
- Bahwa, saksi tahu pemilik tanah tersebut adalah pak Mulyono dari teman saksi yang bernama Heri Nurdi ;
- Bahwa, pada waktu penyerahan uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tersebut, dibuatkan Nota yang diketik oleh adiknya Bu Nuning handayani ;
- Bahwa, saksi lupa nama adiknya Bu Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi pernah mendengar bahwa Sertipikat tanah tersebut dijadikan jaminan di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jember dari Heri Nurdi ;
- Bahwa, tanah dan rumahnya sekarang dikuasai dan ditempati oleh Bu Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi bisa mengetahui tanah dan rumah tersebut dikuasai dan ditempati oleh Bu Nuning Handayani, karena saksi sering lewat jalan Karimata dan di lokasi tersebut terdapat tulisan dokter "Gigi Nuning Handayani ;
- Bahwa, saksi juga mendapat komisi dari adanya akat jadi harga tanah tersebut dari Heri Nurdi sebanyak Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa, saksi mendengar Heri Nurdi menerima uang komisi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) dari pak Mulyono ;
- Bahwa, yang dibicarakan pada waktu terjadi akat harga tanah tersebut sebatas uang muka Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa, pembicaraan mengenai harga tanah tersebut sampai jam 13.00 Wib. Setelah itu pembicaraan beralih ke obrolan santai ;

#### 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, bahwa para Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

### **Bukti Tergugat IV dan V :**

1. Foto Copy Tanda terima uang pembayaran tanah, tertanggal : 02 Januari 2001; (bukti T.IV.V.1) ;
2. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti T.IV.V.2) ;
3. Foto Copy kuitansi penerimaan uang pembelian tanah, tertanggal : 19 Maret 2001 (bukti T.IV.V.3) ;

### **Bukti Tergugat VI :**

1. Foto Copy Perjanjian Kredit No. 21, yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman, SH ( bukti T.VI.1 ) ;
2. Foto Copy Perjanjian Addendum Restrukturisasi Kredit No. 55, yang dibuat dihadapan Notaris Fathur Rahman,SH ( bukti T.VI.2 ) ;
3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 1556 ( bukti T.VI.3 ) ;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 863 / 2004 (bukti T.VI.4) ;
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan No. B. 3307-IX / KC / ADK / 11 / 2007 tanggal : 06 Nopember 2007 (bukti T.VI.5) ;
6. Foto Copy Surat Peringatan II No. B. 344-IX / KC / ADK / 02 / 2008 tanggal : 11 Februari 2008 (bukti T.VI.6) ;
7. Foto Copy Surat Peringatan III No. B.514-IX / ADK / 03 / 2008 tanggal : 05 Maret 2008 (bukti T.VI.7) ;
8. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung No. 3044 K / PDT / 2009 (bukti T.VI.8) ;

### **Bukti Tergugat VII :**

1. Foto Copy Permohonan Jadwal Lelang No. B. 4459 / KC - XVI / ADK / 09 / 2012, tanggal : 18 September 2012 (bukti T.VII.1) ;
2. Foto copy Penetapan Jadwal Lelang No. PEN - 237 / WKN.10 / KNL.04 / 2012, tanggal : 21 September 2012 (bukti T.VII.2) ;



3. Foto copy harian Jawa Pos tentang pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal : 09 Oktober 2012 (bukti T.VII.3) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal : 15 April 2013, Tergugat IV dan V mengajukan kesimpulan tertanggal : 22 April 2013 dan tergugat VI mengajukan Kesimpulan tertanggal : 05 Maret 2013 sedang Tergugat I, II, III dan VII tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatunya dapat diperiksa dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat VI selain menyangkali gugatan Penggugat, ternyata juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisi bahwa, gugatan yang diajukan Penggugat Obscuur Libel (Kabur / tidak jelas) dengan berbagai alasan yang mendasarinya ;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Penggugat menanggapi eksepsi Tergugat VI sebagai berikut :

- Bahwa, eksepsi Tergugat VI bukan eksepsi absolut ;
- Bahwa, eksepsi Tergugat VI telah menyangkut pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat VI dan jawaban atas eksepsi tersebut, menurut majelis gugatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sudah jelas. Sebab yang menjadi pokok masalah dalam gugatan Penggugat adalah Tanah Sengketa milik Penggugat, yang telah dipinjam dari Tergugat V oleh Tergugat I, II, III dan kemudian dijaminan sebagai jaminan hutangnya Tergugat I, II, III tanpa seijin dari Penggugat. Oleh karena pinjaman telah dinyatakan macet maka tanah sengketa kemudian akan dilelang ;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah eksepsi Tergugat VI tersebut, tidak beralasan menurut hukum, dan harus ditolak ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi posita Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah :

- Bahwa, Para Penggugat telah membeli tanah berikut bangunan yang terletak di Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, dikenal Jl. Karimata No. 43 Jember, Sertifikat Hak Milik No. 1556 / Kelurahan Sumpersari, Gambar Situasi tanggal : 21 Januari 1987 No. 112 / 1987 seluas 1700 m<sup>2</sup>;
- Bahwa, kemudian tanah berikut bangunan yang telah dibeli Para Penggugat tersebut, telah dibalik nama atas nama Tergugat V dan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V telah dijadikan jaminan kredit kepada Tergugat VI tanpa persetujuan dari Para Penggugat ;
- Bahwa, oleh karena Tergugat I, II, III, IV, dan V, tidak dapat melunasi, maka Kredit Tergugat I, II, III, IV dan V oleh Tergugat VI dinyatakan sebagai kredit macet ;
- Bahwa, oleh karena telah dinyatakan sebagai kredit macet maka tanah dan bangunan milik Para Penggugat akan dilakukan penjualan lelang pada tanggal : 23 Oktober 2012 melalui Tergugat VII ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV, V tidak menyangkal atas dalil gugatan Penggugat, Pengadilan akan mempertimbangkan apakah dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut benar dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berdasar hukum, sehingga oleh karena itu tetap menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang bukti surat T.VI-8 berupa Putusan Mahkamah Agung No. 3044 K / Pdt / 2009 antara HARIS HERMAWAN MELAWAN BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG JEMBER, dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Jember, Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA dan Putusan Kasasinya MENOLAK PERMOHONAN KASASI DARI PEMOHON KASASI HARIS HERMAWAN, yang berarti Penggugat masih diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan kembali, sehingga dengan demikian Majelis mengesampingkan surat bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pengakuan dari Tergugat I, II, III, IV, dan V, telah terjadi jual beli tanah sengketa antara Penggugat I dan II dengan Dr. Moeljono pada tanggal : 02 Januari 2001 ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat P.I,II-1, P.I,II-2 dan P.I,II-3, yang sama dengan bukti surat T.IV, V-1, T.IV, V-2 dan T.IV, V-3, yang dikuatkan oleh keterangan dua orang saksi Penggugat, telah ternyata antara Penggugat I, Penggugat II dengan Dr. Moeljono, telah terjadi jual beli atas tanah sengketa yang pembayarannya dilakukan secara tunai bertahap dan telah lunas ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat pada angka 2 dan 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 4 dan 6 harus ditolak, karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum membalik nama tanah sengketa ke atas nama Tergugat V ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I, II, III, IV, dan V mengakui telah menjaminkan tanah sengketa atas hutang Tergugat I, II, III, IV, dan V tanpa ijin dari Penggugat, dengan demikian petitum Penggugat pada angka 5 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 7 harus pula ditolak oleh karena tidak ternyata adanya peralihan hak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 8 dan 9 juga harus ditolak oleh karena jumlah kerugian Penggugat tersebut tidak diperinci ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T.VI-1, T.VI-2, T.VI-3, T.VI-4, tanah sengketa telah dijaminkan atas hutang Tergugat I,II,III,IV, dan V ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pengakuan dari Tergugat V, penjaminan tanah sengketa dilakukan tanpa seijin atau sepengetahuan Penggugat I dan II ;

Menimbang, bahwa hutang Tergugat I, II, dan III telah dicover dengan jaminan sebanyak 12 tanah SHM, yang salah satunya adalah tanah sengketa dan 3 (tiga) unit kendaraan roda empat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Penggugat pada angka 3 dan 5 telah dikabulkan dan ternyata tanah sengketa milik Penggugat yang tanpa ijin Penggugat telah pula dijadikan jaminan hutang Tergugat I, II, III, dan IV, maka nyata adanya kelalaian atas prinsip kehati hatian Bank ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, adalah wajar apabila tanah sengketa dikeluarkan sebagai jaminan hutang Tergugat I, II, III, IV, V, sehingga dengan demikian Petitum Penggugat pada angka 10 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebahagian dan menolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian para Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Mengingat, akan pasal - pasal dari peraturan per undang - undangan serta ketentuan - ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

### **M E N G A D I L I :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menetapkan bahwa Jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Dr. Moeljono tanggal : 02 Januari 2001 adalah sah menurut hukum ;
3. Menetapkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa ;
4. Menetapkan bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V yang telah menjaminkan tanah sengketa atas hutang Tergugat I, II, III, IV, dan V tanpa ijin Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan Hukum ;
5. Menghukum Tergugat VI dan VII agar mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang Tergugat I, II, III, IV, V ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini Rp. 1.081.000,- (Satu juta delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari : **SENIN**, tanggal : **17 JUNI 2013** oleh kami **ADI H. YULIANTO, SH.MH**, selaku Hakim Ketua, **ARIE SATIO RANTJOKO, SH** dan **CYRILLA NUR ENDAH S, SH**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana pada hari dan tanggal tersebut diucapkan di depan persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan didampingi oleh **KARNO, SH**. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jember, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **ARIE SATIO RANTJOKO, SH.**

**ADI H. YULIANTO, SH.MH.**

2. **CYRILLA NUR ENDAH S, SH.**

Panitera Pengganti,

**KARNO, SH.**

### **Perincian biaya :**

- Biaya pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya proses	: Rp.	50.000,-	
- Pengiriman surat	: Rp.	-	
- Ongkos Panggilan	: Rp.	990.000,-	
- Pemeriksaan setempat	: Rp.	-	
- Biaya CB	: Rp.	-	
	• Materai putusan	: Rp.	6.000,-
	• Redaksi putusan	: Rp.	5.000,-

J u m l a h Rp.1.081.000,-  
(Satu juta delapan puluh satu ribu rupiah)

Dicatat disini :

Pada hari : Kamis, tanggal : 20 Juni 2013, bunyi putusan Pengadilan Negeri Jember, Nomor : 94 / Pdt.G / 2012 / PN. Jr. Tanggal : 17 Juni 2013 telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut.

Panitera / Sekretaris  
Pengadilan Negeri Jember

**H. SUHARIS, SH.MM**  
NIP. 196411221985031005

Pada hari ini : Rabu, tanggal : 11 September 2013, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 94 / Pdt.G / 2012 / PN. Jr. tanggal : 17 Juni 2013 diberikan kepada H.A. CHOLILY, SH.MH. selaku kuasa dari : NUNING HANDAYANI, DKK (Penggugat) atas permintaannya. Dengan keterangan bahwa Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena pada tanggal : 27 Juni 2013, tergugat VI telah mengajukan upaya hukum banding ;

Panitera / Sekretaris  
Pengadilan Negeri Jember



**H. SUHARIS, SH.MM**  
NIP. 196411221985031005

Perincian biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Leges putusan	Rp. 8.400,-
Jumlah	Rp. 14.400,-

