

PUTUSAN

Nomor : 376/Pdt.G/2023/PN Smg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

PT. Arwindo Cahaya Cemerlang, tempat kedudukan di Kota Semarang-Propinsi Jawa Tengah dalam hal ini diwakili oleh Ir. Aries Triwibowo, Pekerjaan : Direktur PT. Arwindo Cahaya Cemerlang/Karyawan Swasta bertempat tinggal di Jalan Fatmawati No 1 RT. 06 RW. 02 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah bertindak untuk dan atas nama PT. Arwindo Cahaya Cemerlang berdasarkan Akta Pendirian No.5 tanggal 01 September 2009 oleh Notaris Dewi Fajar Pangastuti, S.H dan telah didaftarkan SABH berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-46286.AH.01.01.Tahun 2009 tanggal 17 September 2009 terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Arwindo Cahaya Cemerlang No. 12 tanggal 26 Juli 2023 oleh Notaris Yuniana Mayasari, SH., M.Kn., dengan Surat Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-AH.01.09-0144131 tanggal 26 Juli 2023 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Putro Negoro Rekthosetho, S.H, M.Kn., dan Alexander Gumilang Rangga Saputra, S.H., M.H., C. La., keduanya Advokat Lembaga Bantuan Hukum Perjuangan yang beralamat Kantor Advokat Di Jalan Brigjen Katamso No 24 (Panti Marhaen) Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Agustus 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 2095/SK/VIII/2023/PN. Smg tanggal 24 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, Kantor Cabang Semarang, tempat kedudukan Jalan Mt Haryono No. 717, Wonodri, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., selaku Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk bertempat tinggal di Jakarta, bertindak dalam jabatannya berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 25/KUASA/DIR/2023 tanggal 29 Maret 2023 bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan Anggaran

Dasar Perusahaan yang terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 28 tanggal 28 Maret 2023 dibuat oleh Ashoya Ratam, SH., M.Kn Notaris di Jakarta Selatan yang telah mendapat persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0023685.AH.01.02 Tahun 2023 tanggal 20 April 2023 yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Juneidi, SH., ME., Andre Agus Setiawan, SH., Bayu Prastowo, SH., Dwi Esty Widyastuti, SH. M.Kn., Thomas Christian Wibowo, SH., Dimas Yuda Asmara, SH., Vita Risnormalia, SH., Zulfikar Ardan Virgiawan, kesemuanya Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk beralamat Kantor di Menara Bank BTN Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat C.q. Kantor Cabang Semarang beralamat di Jalan. MT. Haryono No. 717 Wonodri Semarang Selatan Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus No. 165/KUASA/LGD/2023 tanggal 30 Agustus 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 2184/SK/IX/2023/PN. Smg tanggal 04 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, tempat kedudukan Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4 Jalan Imam Bonjol No. 1D, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, bertindak untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Moh. Arif Rochman Jabatan Kepala KPKNL Semarang, Iwan Kurniawan Jabatan Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang, Siti Rokhayah Jabatan Pelaksana KPKNL Semarang, Muh. Charis Jabatan Pelaksana KPKNL Semarang, Dwito Joko Priyono Jabatan Pelaksana KPKNL Semarang, Indah Winarni Jabatan Pelaksana KPKNL Semarang, Budi Kristyanto Jabatan Pelaksana KPKNL Semarang, Kamsidah Jabatan Pelaksana KPKNL Semarang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor. SKU-629/MK.6/KN.7/2023 tanggal 05 September 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 2537/SK/X/2023/PN. Smg tanggal 05 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

Pemerintah Kota Semarang cq Dinas Tata Penataan Ruang (DISTARU),

tempat kedudukan Jalan Pemuda No. 143, Sekayu, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :
Diah Supartiningtias SH. M.Kn Jabatan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, Wundri Ajisari, SH., LL.M., M.H., Jabatan Sub Koordinator Bagian Bantuan Hukum dan HAM pada bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, Alfidian Guptadi S.T., Jabatan Sub Koordinator Perencanaan dan Pemamfaatan Ruang Pada Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, Martikha Hanindyah, S.H., Jabatan Sub Koordinator Fasilitas Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Pada Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, Ienas Sofia Patradianisa, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum dan HAM Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, Tamarischa Pradhipta, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum dan HAM Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, Kirana Edenela, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum dan HAM Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, Teguh Setyo Utomo, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum dan HAM Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, Dimas Bandang Romadhon, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum dan HAM Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, Oki Ardiyanto, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum dan HAM Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 800/3197/2023 tanggal 04 September 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 2225/SK/IX/2023/PN. Smg tanggal 06 September 2023 dan Surat Perintah dari Walikota Semarang Nomor : 180/2225/2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

Kantor Pertanahan Kota Semarang, tempat kedudukan Jalan Ki Mangusnsarkoro No. 23, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 08 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Semarang pada tanggal 15 Agustus 2023 dibawah register Nomor : 376/Pdt.G/2023/PN.Smg., telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa pada sekitar bulan November 2017 Penggugat ditawarkan sebuah perumahan oleh seorang staff BTN cabang Semarang yaitu Bapak Dante Nugroho untuk take over atau mengambil alih sebuah proyek yaitu Perumahan milik CV. Bintang Timur (sekarang Perumahan Cluster Graha Safira) yang beralamat di jalan Tambak Boyo Raya Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang;
2. Bahwa pada saat itu perumahan yang ditawarkan sebanyak 26 unit seharga Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) dengan skema pembayaran secara kredit sesuai masing – masing unit terjual, pada perkembangannya 3 unit tidak bisa dijual karena terkendala dengan Keterangan Rencana Kota (KRK) sehingga Turut Tergugat II tidak bisa mengeluarkan IMB. Unit kavling 1, kavling 8 dan kavling 24 dan berada diatas SHM:
 - 2.1 SHM No. 907 luas \pm 180 M² Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 1 Cluster Graha Safira;
 - 2.2 SHM No. 953 luas \pm 163 M² Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 8 Cluster Graha Safira;
 - 2.3 SHM No. 957 luas \pm 183 M² Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 24 Cluster Graha Safira;
3. Bahwa Penggugat ternyata tidak mengetahui ternyata proyek yang ditawarkan tersebut atau perumahan itu tidak mempunyai izin – izin seperti Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Izin mendirikan Bangunan (IMB) juga tidak diberitahu oleh Tergugat bahwa perumahan tersebut atau orang – orang yang terlibat didalam perumahan tersebut sedang bermasalah secara hukum sehingga ketika Penggugat membeli dan atau menguasai /take over proyek tersebut permasalahan datang bertubi – tubi salah satunya adalah dari Pemerintah Kota Semarang yaitu Satpol PP Kota Semarang akan menggusur rumah – rumah di Perumahan Cluster Graha Safira;

4. Selain tidak ber KRK dan IMB ternyata pemilik perumahan cluster sebelumnya Direktur CV. Bintang Timur yaitu Bapak Hendrik Hartono bermasalah dengan CV. Rekayasa Adhipratama (kontraktor) bahkan permasalahan tersebut sampai ke Pengadilan Negeri Kota Semarang dengan nomor register perkara No. 123/Pdt.G/2016/PN Smg, mengenai perkara tersebut Penggugat tidak diberitahu oleh Tergugat sehingga Penggugat terkena efeknya secara langsung karena kontraktor tersebut tidak mengizinkan pembangunan dan atau penjualan sampai dengan hutang – hutang CV. Bintang Timur terlunasi sehingga Penggugat berusaha ikut menyelesaikan dengan menalangi hutang – hutang dari CV. Bintang Timur terkait permasalahan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) terbukti dengan dilunasi hutang tersebut oleh Penggugat terjadi kesepakatan perdamaian dengan pencabutan perkara dengan dikeluarkannya Penetapan No. 123/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 28 Juli 2016;
5. Bahwa dalam perkara perdata dengan register perkara No. 123/Pdt.G/2016/PN Smg Tergugat juga ikut dalam pihak sebagai Intervient sehingga secara langsung mengetahui terdapat sengketa di objek yang ditawarkan kepada Penggugat sehingga perbuatan Tergugat dengan tidak memberitahu keadaan riil kondisi perumahan Cluster Graha Safira yang bermasalah diantaranya tidak ber – IMB, tidak ber – KRK dan ada tanggungan perkara dengan kontraktor sebelumnya merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Penggugat mengetahui perumahan Cluster Graha Safira terancam digusur segera bertindak cepat mengurus perizinan untuk menyesuaikan tata ruang di Kota Semarang sehingga Pemerintah Daerah Kota Semarang dalam hal ini Turut Tergugat II kemudian menerbitkan IMB untuk rumah – rumah yang terdapat di Cluster Graha Safira tersebut;
7. Bahwa seperti yang kita ketahui sejak maret 2020 seluruh dunia tidak ketinggalan pula indonesia dilanda pandemi virus Covid – 19 yang membatasi ruang gerak manusia, hal itu juga berimbas kepada penjualan Cluster Graha Safira sehingga sejak awal di take over PT. Arwindo Cahaya Cemerlang hanya laku sejumlah 7 unit;
8. Bahwa kejadian pada angka 3, 4, 5 dan 6 tentunya menyebabkan penjualan unit di Cluster Perumahan Graha Safira menjadi tidak diharapkan sehingga pada bulan Januari 2022 kemudian diketahui Penggugat tanggal 7 Agustus 2023 terdapat link <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/715049/BTN-SMG-4->

[1-bidang-tanah-dengan-total-luas-96-m2-berikut-bangunan-di-Kota-](#)

[Semarang.html](#) yang mengarahkan ke halaman web site Turut Tergugat 1 yang memuat bahwa terdapat penjualan lelang 1 bidang tanah dengan luas 96 M² berikut bangunan di Kota Semarang dengan nilai limit Rp. 542.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah). Penjualan tersebut mengarah ke SHM No. 00941 luas ± 96 M² Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 18 Cluster Graha Safira;

9. Penggugat dalam gugatan ini mohon disebut objek sengketa:
 - 8.1 SHM No. 00941 luas ± 96 M² Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 18 Cluster Graha Safira; Objek Sengketa 1
 - 8.2 SHM No. 01005 luas ± 76 M² Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Insinyur setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 27 Cluster Graha Safir; Objek Sengketa 2
 - 8.3 SHM No. 01006 luas ± 67 M² Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Insinyur setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 28 Cluster Graha Safira. Objek Sengketa 3
10. Penggugat bukanlah tidak beritikad baik dengan tidak membayar, penggugat sudah berkirin surat untuk memohon keringanan melalui surat:
 - 10.1 Surat No. 020/ARW/X/2021;
 - 10.2 Surat No. 001/ARW/VII/2022;
 - 10.3 Surat No. 002/ARW/VIII/2022;Namun tidak ditanggapi, pada tanggal 23 September 2022 Penggugat beritikad baik membayarkan sejumlah uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
11. Bahwa Permohonan Penggugat untuk melakukan *reschedulling* dan *restrukturisasi* kewajiban Penggugat salah satu alasannya karena unit nomor 1,8 dan 24 tidak dapat dilakukan penjualan karena tidak dapat diurus perizinannya, dimana nilai jual tanah mencapai Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per meter ditolak oleh Tergugat;
12. Bahwa alasan Penggugat untuk *reschedulling* dan *restrukturisasi* berdasarkan nilai tanah dan atau bangunan yang tidak bisa dijual juga kerugian Penggugat seperti yang telah diuraikan diatas adalah *reschedulling*

selama 60 (enam puluh empat) bulan atau 5 (lima) tahun dan nilai *restrukturisasi* sebesar Rp. 4.006.250.000,- (empat milyar enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

13. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I melalui suratnya
14. Bahwa nasabah dalam konteks Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dibedakan menjadi dua macam, yaitu nasabah penyimpan dan nasabah debitur, Penggugat dalam konteks hubungan hukum dengan Tergugat merupakan nasabah debitur yaitu nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan lebih spesifik lagi merupakan nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit atau pembiayaan perbankan;
15. Bahwa nasabah juga bisa diartikan konsumen dalam konteks Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen).

Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen:

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

16. Bahwa secara spesifik, hak-hak konsumen, kewajiban Pelaku Usaha terutama kepentingan hukumnya, telah termuat dalam UU Perlindungan Konsumen, dalam hal itu merupakan kepentingan yang mutlak dan sah bagi Penggugat sebagai konsumen. Pasal 4 huruf c UU Perlindungan Konsumen menyatakan konsumen berhak:

hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

Pasal 7 huruf b UU Perlindungan Konsumen, Kewajiban Pelaku Usaha:

memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

17. Bahwa menurut pasal 2 huruf a Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan perlindungan konsumen menerapkan prinsip transparansi dan berdasarkan penjelasan peraturan tersebut yang dimaksud dengan transparansi adalah

pemberian informasi mengenai produk dan/atau layanan kepada Konsumen, secara jelas, lengkap, dengan bahasa yang mudah dimengerti. Berkaitan dengan kejadian yang dialami oleh Penggugat *vide gugatan* angka 3, 4, 5 dan 6 jelas prinsip transparansi tidak digunakan oleh Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian;

18. Bahwa sesuai dengan ketentuan 1365 KUHPer, maka suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. *Adanya suatu perbuatan;*
 - b. *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
 - c. *Adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
 - d. *Adanya kerugian bagi korban;*
 - e. *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.*
19. Bahwa dilihat dari unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat sudah memenuhi semua persyaratannya oleh karena itu tidak berlebihan apabila didalam gugatan ini Kami memohon untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yaitu menawarkan Perumahan Cluster Graha Safira, kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)
20. Oleh karenanya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan sita jaminan terhadap
 - a. SHM No. 00941 luas $\pm 96 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 18 Cluster Graha Safira;
 - b. SHM No. 01005 luas $\pm 76 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Insinyur setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 27 Cluster Graha Safira
 - c. SHM No. 01006 luas $\pm 67 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Insinyur setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 28 Cluster Graha Safira;
21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sangat merugikan Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil

Bahwa karena Tergugat merupakan Pelaku Usaha yang bertikad buruk dan akibat perbuatannya tersebut Penggugat dirugikan secara materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) yang merupakan biaya Penggugat untuk melakukan pengurusan agar perumahan Cluster Graha Safira bisa dijual ke masyarakat

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut Penggugat mengalami kerugian immateriil diantaranya catatan jelek Penggugat di Sistem Layanan Informasi Keuangan atau SLIK, salah satu layanan informasi riwayat kredit dalam Sistem Informasi Debitur (SID), di mana informasi kredit nasabah tersebut saling dipertukarkan antar-bank dan lembaga keuangan yang berujung Penggugat mengalami kesulitan untuk berhubungan dengan lembaga keuangan ketika membutuhkan pinjaman untuk usahanya. Oleh karenanya Penggugat mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

22. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan selain itu Penggugat merupakan Konsumen yang bertikad baik sehingga tidak berlebihan apabila memohon kepada Negara melalui Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbarbijvoorad*).

Berdasarkan alasan – alasan diatas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang c.q Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara untuk memutuskan :

PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan Konsumen yang bertikad baik;
3. Menyatakan bahwa Tergugat merupakan Pelaku Usaha yang bertikad buruk;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek – objek dibawah ini

- a. SHM No. 00941 luas $\pm 96 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 18 Cluster Graha Safira;
 - b. SHM No. 01005 luas $\pm 76 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Insinyur setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 27 Cluster Graha Safira
 - c. SHM No. 01006 luas $\pm 67 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Insinyur setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 28 Cluster Graha Safira;
6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil secara sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
 8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan *a quo*
 9. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDER :

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya masing-masing dipersidangan, sedangkan untuk Turut Tergugat III tidak datang menghadap di persidangan, walaupun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat III telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, akan tetapi juga tetap tidak hadir, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Turut Tergugat III tersebut telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, oleh karena itu persidangan tetap dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA No.1 Tahun 2016, di persidangan oleh Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui jalur mediasi yang mana oleh Ketua Majelis menjelaskan mengenai bagaimana

proses Mediasi tersebut dan oleh para pihak sepakat untuk menggunakan Hakim Mediator yang bernama : Arkanu, S.H.,M.Hum. yang telah terdaftar pada Pengadilan Negeri Semarang sebagai Mediator dalam rangka mengupayakan perdamaian para pihak yang berperkara, akan tetapi sebagaimana dalam laporan mediasi tanggal 18 Oktober 2023 ternyata mediasi tersebut tidak berhasil karena tidak tercapai kesepakatan antara para pihak mengenai apa yang diperkarakan sehingga perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka Kuasa Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 14 November 2023 dan Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 13 November 2023 yang masing-masing Jawaban diunggah secara e-Litigasi melalui Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI *NON ADEMPLETI CONTRATUR*

- 1.1. Bahwa dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, terdapat hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sehingga apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (**PENGGUGAT** telah wanprestasi sehingga pembiayaannya macet) maka sangat tidak relevan **PENGGUGAT** sebagai pihak yang cidera janji / wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Hal mana akan mengusik dan melukai perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat.
- 1.2. Sebagaimana diketahui bahwa *exception non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing pihak dibebani kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada Perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban dalam perjanjian (M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", halaman 451 butir 5, *Exceptio Non Adimpleti Contractus*).
- 1.3. Bahwa dalam permasalahan yang dijadikan materi perlawanan perkara *a quo*, **TERGUGAT** sudah melaksanakan kewajiban berdasarkan

perjanjian pembiayaan untuk keperluan **PENGGUGAT**. Kewajiban **PENGGUGAT** antara lain adalah melakukan setoran angsuran pembiayaan secara rutin sesuai yang diperjanjikan. Apabila **PENGGUGAT** tidak memenuhi kewajibannya menyetor angsuran pembiayaan karena alasan apapun, hal tersebut sudah merupakan cidera janji / wanprestasi.

- 1.4. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada **TERGUGAT** , maka diketahui bahwa **PENGGUGAT** berada pada posisi kolektibilitas Macet dan **TERGUGAT** dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu **PENGGUGAT** terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi **TERGUGAT** sehingga gugatan yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** sangatlah tidak berdasar.
- 1.5. Bahwa berdasarkan butir 1.1. dan 1.4. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan bahwa **gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

2. PLURIUM LITIS CONSORTIUM : PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT DAN YANG MENJADI PENGGUGAT TIDAK LENGKAP

- 2.1 Bahwa sesuai **yurisprudensi** sebagaimana diputus dalam **Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974**, bahwa :"***Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.***"
- 2.2 Bahwa **Prof Sudikno Mertokusumo, S.H.** berpendapat, ***terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak PENGGUGAT yang mengajukan gugatan dan pihak TERGUGAT. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan ;***
- 2.3 Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku **PENGGUGAT** haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik

sebagai **TERGUGAT** harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas.

2.4 **M. Yahya Harahap** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata**, Penerbit **Sinar Grafika**, Halaman 113, menjelaskan :

“Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai TERGUGAT, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).”

2.5 Bahwa dalam gugatannya, **PENGGUGAT** kurang pihak dalam menyebut pihak **TERGUGAT** Dalam perkara ini, Pihak yang dimaksud adalah

- **Sri Alifatu Rohmah** selaku pemenang lelang dan dapat menerangkan proses lelang telah diikuti dimana salah satu obyek sengketa telah dikuasai yang bersangkutan.

2.6 Bahwa pihak tersebut diatas sangat memiliki kedudukan dan peran dalam Perkara *a quo*, dimana pihak tersebut diatas sepatunya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat, atau sekurang-kurangnya sebagai Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan **poin 2.1 sampai dengan 2.6 di atas**, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar **Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima / NO(Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

3.1. DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS (RECHTS GROND)

3.1.1 Bahwa dalam dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sangat tidak berdasar.

3.1.2 Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :

3.1.2.1. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*),
atau;

3.1.2.2. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort), atau;

3.1.2.3. Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

3.1.3 Bahwa **TERGUGAT melakukan lelang obyek sengketa yang merupakan jaminan kredit**, dimana atas obyek jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum.

3.1.4 Bahwa rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT didasarkan atas ketentuan pada **Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1)** Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan yaitu :

Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

3.1.5 Bahwa di dalam **Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji yang salah satunya mengenai hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.**

Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan :

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”

3.1.6 Bahwa dengan demikian atas dasar hukum **pernyataan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak jelas dan tidak berdasar.**

3.1.7 Bahwa berdasarkan butir 3.1.1 hingga butir 3.1.6 di atas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard / NO***).

3.2. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

3.2.1 Bahwa dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** menyebutkan telah ditawari sebuah perumahan sekitar bulan November 2017 oleh seorang staff **TERGUGAT** , namun dalam dalil selanjutnya **PENGGUGAT** menyatakan terkena dampak permasalahan antara lain ikut menyelesaikan hutang CV bintang timur di bulan juli 2016.

3.2.2 Bahwa telah terjadi pembaharuan hutang oleh **PENGGUGAT** berdasarkan **Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 40 tanggal 29 Desember 2015**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang.

3.2.3 Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan **TERGUGAT** sebagaimana tersebut butir 3.2.1. di atas, maka dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas (*rechts grond*) sehingga dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)

3.2.4 Bahwa berdasarkan butir 3.2.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima **NO (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*)**.

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan

bahwa gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima **NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, **TERGUGAT** dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa **TERGUGAT** menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil **PENGGUGAT** terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa **TERGUGAT** adalah Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan **TERGUGAT** adalah bukan perbuatan melawan hukum karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - 3.1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara **TERGUGAT** dengan **PENGGUGAT** selaku **Debitur** berdasarkan **Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 40 tanggal 29 Desember 2015**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, yang telah dirubah dengan akta-akta sebagai berikut:
 1. **Akta Addendum Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 26 tanggal 14 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang
 2. **Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 31 Juli 2017**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang
 3. **Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 19 Tanggal 13 Desember 2017** , yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang
 4. **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 34 Tanggal 30 April 2018**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soes Asmara Argawati,SH Notaris di Semarang
 5. **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 2 Tanggal 2 Agustus 2019**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soes Asmara Argawati,SH Notaris di Semarang

Selanjutnya disebut dengan akta perjanjian

- 3.2. Bahwa **PENGGUGAT** dalam akta perjanjian tersebut diatas merupakan Pihak Ketiga/Penerima Kredit baru, bahwa dalam akta perjanjian tersebut berisi pengalihan kredit semula dari CV Bintang timur kepada **PENGGUGAT (PT ARWINDO CAHAYA CEMERLANG) serta penambahan plafond dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT.**
- 3.3. Bahwa dalam akta perjanjian tersebut telah disepakati penambahan plafond pokok pinjaman sebesar Rp. 10.680.000.000,- (sepuluh milyar enamratus delapan puluh juta rupiah) berupa Kredit untuk melanjutkan pembangunan perumahan yang saat ini disebut dengan perumahan Graha Safira dengan jangka waktu kredit 24 (dua puluh empat bulan) bulan, disamping pokok pinjaman meliputi pula pembebanan bunga dan biaya-biaya lain.
- 3.4. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada **TERGUGAT** , maka **PENGGUGAT selaku Debitur** menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan lokasi proyek, dengan bukti kepemilikan yang saat ini masih menjadi agunan berupa:
1. Sertipikat Hak Milik No. 907/Siwalan, seluas seratus delapan puluh meter persegi (180 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 88/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (24-04-2006)
 2. Sertipikat Hak Milik No. 908/Siwalan, seluas seratus dua puluh meter persegi (120 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 89/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (24-04-2006).
 3. Sertipikat Hak Milik No. 909/Siwalan, seluas seratus dua puluh meter persegi (120 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 90/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (24-04-2006).

4. Sertipikat Hak Milik No. 953/Siwalan, seluas seratus enam puluh tiga meter persegi (163 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 108/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
5. Sertipikat Hak Milik No. 956/Siwalan, seluas seratus tujuh meter persegi (107 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 111/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
6. Sertipikat Hak Milik No. 957/Siwalan, seluas seratus delapan puluh tiga meter persegi (183 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 112/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
7. Sertipikat Hak Milik No. 959/Siwalan, seluas Sembilan puluh enam meter persegi (96 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 119/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
8. Sertipikat Hak Milik No. 960/Siwalan, seluas Sembilan puluh enam meter persegi (96 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 120/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
9. Sertipikat Hak Milik No. 1005/Siwalan, seluas tujuh puluh enam meter persegi (76 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 183/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)

10. Sertipikat Hak Milik No. 1006/Siwalan, seluas enam puluh tujuh meter persegi (67 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 184/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)
11. Sertipikat Hak Milik No. 1007/Siwalan, seluas tujuh puluh meter persegi (70 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 185/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)
12. Sertipikat Hak Milik No. 1008/Siwalan, seluas tujuh puluh empat meter persegi (74 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 186/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)

Semuanya tercatat atas nama Aries Triwibowo, Ir. Yang terletak di propinsi Jawa Tengah Kota Semarang Kecamatan Gayamsari Kelurahan Siwalan, setempat dikenal sebagai Perumahan Graha Safira.

13. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1924/Siwalan, Seluas tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi (3.970 m²) berdasarkan surat ukur tertanggal dua puluh empat juli dua ribu satu (24-7-2001) nomor 14 Sumurrejo/2001, tang terletak di propinsi jawa tengah kota semarang kecamatan gunung pati kelurahan sumurrejo , setempat dikenal sebagai kampung sumur gunung RT 006 RW 005, sertipikat dikeluarkan oleh Kantor pertanahan kota Semarang tertanggal 21-1-2001 (dua januari duaribu dua) tercatat atas nama NINA PURNAMAWATI

3.5. Bahwa terhadap agunan tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), yaitu masing masing sesuai dengan Nomor:

1. 13438/2016 Dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 5-12-2016 (lima desember duaribu enambelas)

2. 11191/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 3. 11181/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 4. 11197/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 5. 11188/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 6. 11216/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 7. 11209/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 8. 11187/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 9. 11227/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 10. 11217/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 11. 11185/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 12. 11202/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 13. 07658/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 29-6-2016 (dua puluh sembilan juni duaribu enambelas)
- 3.6. Bahwa terhadap hubungan hutang-piutang tersebut **butir 3.1.** maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt*

servanda), sehingga **PENGGUGAT** selaku **Debitur**, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan akta perjanjian yang telah disepakati .

- 3.7. Bahwa perbuatan **perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. dan 3.2. di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian.** Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut

Pasal 1233 KUHPerdata

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang

Pasal 1338

Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Pasal 1320 KUHPerdata

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat

:

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang tidak dilarang.*

- 3.8. Berdasarkan hal tersebut, bahwa dapat dinyatakan **TERGUGAT** merupakan Kreditur yang beritikad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan **Akta Perjanjian**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

4. Bahwa dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** butir 2,3,4,5 dan 6 menyatakan legalitas proyek seperti KRK dan IMB belum ada dapat **TERGUGAT** sampaikan sebagai berikut:

4.1. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut seyogyanya **PENGGUGAT** mempelajari proyek yang akan dibeli atau yang akan di ambil alih serta dapat melakukan konfirmasi terhadap debitur sebelumnya yakni CV Bintang Timur Jaya.

4.2. Bahwa dalam pembiayaan kredit, **TERGUGAT** memberikan fasilitas pembangunan proyek sesuai dengan akta perjanjian disebutkan dalam **Akta Addendum Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 26 tanggal 14 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang pasal 1 ayat 3 menyebutkan "kredit ini digunakan hanya untuk melanjutkan

pembiayaan pembangunan perumahan proyek perumahan “Graha Safira” yang terletak di Propinsi Jawa Tengah Kota Semarang Kecamatan Gayam Sari Kelurahan Siwalan.....”.

- 4.3. Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalil gugatan mendalilkan **TERGUGAT** tidak menyampaikan proyek yang dibiayai tidak memiliki IMB sangat mengada ada, bahwa dalam **Akta Addendum Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 26 tanggal 14 Maret 2015 pasal 11 Persyaratan Akad Kredit ayat 1 butir d yang menyebutkan “menyerahkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk perumahan “Graha Safira”**. Bahwa akta perjanjian tersebut telah disepakati sehingga apabila **PENGGUGAT** belum menyerahkan IMB kepada **TERGUGAT** merupakan perbuatan wanprestasi atas akta perjanjian tersebut.
5. Bahwa dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** butir 8 dan 9, tergugat sampaikan
 - 5.1. Bahwa ***dalam rangka menjamin pelunasan hutang dan agar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Semarang selaku kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain serta pemenuhan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga***, maka atas jaminan hutang piutang berupa agunan tersebut, kemudian yang telah dibebani **Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan**, sehingga perbuatan **TERGUGAT** adalah bukan perbuatan melawan hukum.
 - 5.2. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut :

Pasal 1 ayat 1 :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Pasal 13 ayat 1 :

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

Penjelasan Umum angka 3 C :

"Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan"

- 5.3. Bahwa kemudian **PENGGUGAT**, tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Kredit atas nama **PENGGUGAT** selaku Debitur masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet.
- 5.4. Bahwa perbuatan **PENGGUGAT** selaku Debitur, yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.
- 5.5. Bahwa perbuatan **PENGGUGAT** selaku Debitur sebagaimana tersebut butir 5.3. adalah perbuatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan
 - **Pasal 1238 KUHPerdara** yang berbunyi :

"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 yg ditentukan."
 - Bahwa sesuai dengan cetatan rekening koran tertanggal 13 November 2023, **PENGGUGAT** tidak membayar kewajibannya sebesar 11,582,195,378 (sebelas milyar lima ratus delapan puluh dua juta seratus sembilan puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah) dan jatuh tempo sejak 29 juni 2022.

- 5.6. Bahwa atas tindakan **PENGGUGAT**, dengan itikad tidak baik telah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran kredit secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 5.7. Bahwa kemudian **TERGUGAT** dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku **PENGGUGAT**, dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Kredit, antara lain:
1. Surat Peringatan I No.47/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VIII/2021 tanggal 02 Agustus 2021,
 2. Surat Peringatan II No.51/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VIII/2021 tanggal 10 Agustus 2021,
 3. Surat Peringatan I No.21/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021,
- sehingga dengan demikian telah sesuai dengan **Pasal 1238 KUHPerdara** yang berbunyi :
- "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 yg ditentukan."*
- 5.8. Bahwa terhadap Surat Peringatan yang telah disampaikan **TERGUGAT**, tidak pernah diindahkan oleh **PENGGUGAT selaku Debitur**, sehingga dengan demikian maka **PENGGUGAT** dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada **TERGUGAT dengan mengajukan gugatan ini.**
- 5.9. Bahwa **TERGUGAT** dapat melakukan eksekusi lelang hak tanggungan mengingat **TERGUGAT** memiliki hak yang diutamakan sebagai kreditur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga **TERGUGAT** tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
- 5.10. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke **KPKNL**, maka *Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.* Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:

"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".

6. Bahwa dilil gugatan **PENGGUAT** butir 10 yang menyatakan **PENGGUGAT** mengirim surat, hal tersebut **TERGUGAT** tidak pernah menerima dan mengetahui adanya surat tersebut.
7. Bahwa dalil gugatan **PENGGUGAT** butir 11 dan 12 menyebutkan restrukturisasi telah ditolak **TERGUGAT**, dapat **TERGUGAT** sampaikan sebagai berikut:
 - 7.1. Bahwa sesuai dengan POJK nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum.pasal 53 menyebutkan:

“Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria:

 - a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
 - b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi”
 - 7.2. Bahwa atas kredit **PENGGUGAT** telah dilakukan restrukturisasi beberapa kali sebagai mana tersebut akta perjanjian pada butir 3.1 diatas, namun meskipun **PENGGUGAT** telah mendapatkan relaksasi pembayaran, **PENGGUGAT** tetap **tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.**
8. Bahwa dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** butir 14 sampai dengan butir 21 sangat mengada ada dan tidak mendasar dalam menyusun dalil gugatannya.
 - 8.1. Bahwa **TERGUGAT** merupakan badan hukum yang bergerak dibidang perbankan, dapat **TERGUGAT** sampaikan sesuai dengan Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang undang nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan , disebutkan definisi “ bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”
 - 8.2. Bahwa **TERGUGAT** dalam hal ini menyalurkan kredit kepada masyarakat, dimana yang dimaksud kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan

persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

8.3. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas **TERGUGAT** sampaikan, jasa yang diberikan **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** adalah kredit untuk melanjutkan pembiayaan pembangunan perumahan proyek perumahan “Graha Safira” yang terletak di Propinsi Jawa Tengah Kota Semarang Kecamatan Gayam Sari Kelurahan Siwalan.

8.4. Bahwa dalam Undang Undang **TERGUGAT** menyalurkan jasa dalam bentuk kredit, bukan menjual proyek sebagaimana dalam dalil gugatan **PENGGUGAT**.

8.5. Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas apa yang disampaikan **PENGGUGAT** dalam dalil gugatan butir 15 sampai dengan butir 21 tidak relevan, mengingat ketidak pahaman **PENGGUGAT** memahami posisi **TERGUGAT** sebagai badan hukum perbankan.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER

Dalam Eksepsi

Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga :
 - a. **Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 40 tanggal 29 Desember 2015**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, yang telah dirubah dengan akta-akta sebagai berikut:

- i. **Akta Addendum Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 26 tanggal 14 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang
 - ii. **Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 31 Juli 2017**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang
 - iii. **Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 19 Tanggal 13 Desember 2017** , yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang
 - iv. **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 34 Tanggal 30 April 2018**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soes Asmara Argawati,SH Notaris di Semarang
 - v. **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 2 Tanggal 2 Agustus 2019**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soes Asmara Argawati,SH Notaris di Semarang.
3. Menyatakan **PENGGUGAT** telah **WANPRESTASI** kepada **TERGUGAT** .
 4. Menghukum **PENGGUGAT** untuk menyelesaikan kewajiban/prestasi termasuk sisa pokok, bunga, denda maupun denda berjalan sampai dengan kredit **PENGGUGAT** dinyatakan lunas.
 5. Menyatakan **TERGUGAT** adalah kreditur yang beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
 6. Menyatakan sah dan berharga **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor**
 - a. 414/2016 Dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 28-10-2016 (dua puluh delapan oktober duaribu enambelas)
 - b. 335/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - c. 336/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - d. 344/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - e. 347/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - f. 349/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)

- g. 3502016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - h. 348/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - i. 353/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - j. 354/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - k. 355/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - l. 356/2016 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 9-9-2016 (sembilan september duaribu enambelas)
 - m.125/2016 Dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 13-4-2016 (tiga belas april duaribu enambelas)
7. Menyatakan sah dan berharga **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor:**
- a. 13438/2016 Dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 5-12-2016 (lima desember duaribu enambelas)
 - b. 11191/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - c. 11181/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - d. 11197/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - e. 11188/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - f. 11216/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - g. 11209/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - h. 11187/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - i. 11227/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - j. 11217/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - k. 11185/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)

- l. 11202/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas)
 - m.07658/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 29-6-2016 (dua puluh sembilan juni duaribu enambelas)
8. Menyatakan **TERGUGAT** tergugat berhak melakukan lelang atas agunan:
- i. Sertipikat Hak Milik No. 907/Siwalan, seluas seratus delapan puluh meter persegi (180 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 88/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (24-04-2006)
 - ii. Sertipikat Hak Milik No. 908/Siwalan, seluas seratus dua puluh meter persegi (120 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 89/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (24-04-2006).
 - iii. Sertipikat Hak Milik No. 909/Siwalan, seluas seratus dua puluh meter persegi (120 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 90/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (24-04-2006).
 - iv. Sertipikat Hak Milik No. 953/Siwalan, seluas seratus enam puluh tiga meter persegi (163 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 108/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
 - v. Sertipikat Hak Milik No. 956/Siwalan, seluas seratus tujuh meter persegi (107 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 111/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
 - vi. Sertipikat Hak Milik No. 957/Siwalan, seluas seratus delapan puluh tiga meter persegi (183 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 112/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
 - vii. Sertipikat Hak Milik No. 959/Siwalan, seluas Sembilan puluh enam meter persegi (96 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua

puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 119/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).

- viii. Sertipikat Hak Milik No. 960/Siwalan, seluas Sembilan puluh enam meter persegi (96 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 120/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006).
- ix. Sertipikat Hak Milik No. 1005/Siwalan, seluas tujuh puluh enam meter persegi (76 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 183/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)
- x. Sertipikat Hak Milik No. 1006/Siwalan, seluas enam puluh tujuh meter persegi (67 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 184/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)
- xi. Sertipikat Hak Milik No. 1007/Siwalan, seluas tujuh puluh meter persegi (70 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 185/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)
- xii. Sertipikat Hak Milik No. 1008/Siwalan, seluas tujuh puluh empat meter persegi (74 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (4-12-2007) Nomor 186/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007)
Semuanya tercatat atas nama Aries Triwibowo,lr. Yang terletak di propinsi Jawa Tengah Kota Semarang Kecamatan Gayamsari Kelurahan Siwalan, setempat dikenal sebagai Perumahan Graha Safira.
- xiii. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1924/Siwalan, Seluas tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi (3.970 m²) berdasarkan surat ukur tertanggal dua puluh empat juli dua ribu satu (24-7-2001) nomor 14 Sumurrejo/2001, tang terletak di propinsi jawa tengah kota semarang kecamatan gunung pati kelurahan sumurrejo , setempat dikenal sebagai kampung sumur gunung RT 006 RW 005, sertipikat dikeluarkan oleh

Kantor pertanahan kota Semarang tertanggal 21-1-2001 (dua januari duaribu dua) tercatat atas nama NINA PURNAMAWATI

9. Menyatakan menolak permohonan *status quo* yang diajukan **PENGGUGAT** terhadap obyek sengketa.
10. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT I** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat I

PENDAHULUAN

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah hubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap :
 - 1). Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam sertipikat Hak Milik Nomor No. 907 luas + 180 m² tercatat atas nama Aries Triwibowo, Ir., terletak di Jalan Tambakboyo RT 06 RW 02 Kav. 1 Cluster Graha Safira , Kelurahan Siwalan , Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang
 - 2) Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam sertipikat Hak Milik Nomor No. 953/Kel. Siwalan luas + 163 m² tercatat atas nama Aries Triwibowo, Ir. Terletak di Jalan Tambakboyo RT 06 RW 02 Kav. 1 Cluster Graha Safira , Kelurahan Siwalan , Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang
 - 3) Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam sertipikat Hak Milik Nomor No. 957/Kel. Siwalan luas + 183 m² tercatat atas nama Aries Triwibowo, Ir. Terletak di Jalan Tambakboyo RT 06 RW 02 Kav. 1 Cluster Graha Safira , Kelurahan Siwalan , Kecamatan Gayamsari, Kota Semarangyang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.
2. Bahwa objek sengketa tersebut merupakan jaminan Debitur (Penggugat) kepada TERGUGAT I (Kreditur) yang telah dijual lelang dengan mendalilkan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melelang obyek sengketa.

3. Bahwa terhadap permasalahan *a quo*, TURUT TERGUGAT I bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari pemohon lelang dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TURUT TERGUGAT lakan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TURUT TERGUGAT Itelah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
 - a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 340/2016 tanggal 09 September 2016 dan Nomor 11194/2016 tanggal 26 September 2016jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 11174/2019 tanggal 21 Oktober 2019, yang berbunyi:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

 - a. *menjualatau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;*
 - b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*

- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*
- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari PT. Arwindo Cahaya Cemerlang sebagai Debitur terhadap Tergugat sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang/Novasi Nomor 40 tanggal 29 Desember 2015, Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 41 tanggal 29 Desember 2015 beserta perubahan-perubahannya dan / atau addendum-addendumnya.
- c). Bahwa PENGUGAT telah mengakui sendiri ketidakmampuannya dalam melaksanakan isi perjanjian kredit dan Tergugat telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan Tergugat telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* makaselanjutnya Tergugat mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT melalui suratnya Nomor: 18/S/CAMD/RCAM-6/SMG/IV/2023 tanggal 12 April 2023.
- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : *“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”*.

- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya, maka TURUT TERGUGAT Iselanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-4686/KNL.0901/2023 tanggal 12 Juli 2023.
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat melaksanakan PengumumanLelang Pertama melalui Selebaran tanggal 17 Juli 2023 dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tanggal 1 Agustus2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang,Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
- i). Bahwa Tergugat II telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada PENGGUGAT sebagai Debitor dan penjamin sesuai surat Nomor : 27/S/CAMD/RCA-6/SMG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023.
- j). Bahwa berdasarkan Pasal 36Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
 - a. permintaan Penjual;
 - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
 - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- k). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang,TURUTTERGUGAT I tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas maka TURUT TERGUGAT I melaksanakan lelang pada tanggal 15 Agustus 2023 dengan hasil salah satu Obyek Sengketa Laku Lelang.

- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT atas permohonan dari Tergugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- m). Bahwa TURUT TERGUGAT menegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I menegaskan pula, TURUT TERGUGAT I sebagai penyelenggara lelang telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan peraturan yang berlaku
4. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).
- Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan Para Penggugat sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
 - Bahwa selain itu, perlu diingat kembali pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa dengan demikian, permohonan Para Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TURUT TERGUGAT I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I adalah sah menurut hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Pihak tidak mengajukan replik maupun duplik sehingga acara persidangan dilanjutkan dengan pembuktian sebagaimana berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Asli Salinan Akta No. 5 tertanggal 01 September 2009, diberi tanda bukti P - 1;
2. Fotokopi dari Asli Salinan Akta No. 41 tertanggal 07 Nopember 2012, diberi tanda bukti P - 2;
3. Fotokopi dari Asli Salinan Akta No. 01 tertanggal 06 April 2015, diberi tanda bukti P - 3;
4. Fotokopi dari Asli Salinan Akta No. 04 tertanggal 10 Juli 2018, diberi tanda bukti P - 4;
5. Fotokopi dari Asli Salinan Akta No.12 tertanggal 26 Juli 2023, diberi tanda bukti P - 5;
6. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 20 Desember 2022, diberi tanda bukti P - 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan dan Peringatan tertanggal 26 Januari 2023, diberi tanda bukti P - 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 01009, diberi tanda bukti P - 8;

9. Fotokopi dari fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 00941, diberi tanda bukti P - 9;

Foto copy tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya atau fotocopynya, ada yang sesuai dengan aslinya dan ada yang foto copy dari foto copy dan telah bermaterai cukup, sehingga secara formil dapat dipergunakan sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil Jawabannya, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Asli Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 40 tanggal 29 Desember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 1;
2. Fotokopi dari Asli Akta Addendum Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 26 tanggal 14 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 2;
3. Fotokopi dari Asli Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 31 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 3;
4. Fotokopi dari Asli Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 19 Tanggal 13 Desember 2018 , yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 4;
5. Fotokopi dari Asli Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 34 Tanggal 30 April 2018, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soes Asmara Argawati,SH Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 5;
6. Fotokopi dari Asli Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 2 Tanggal 2 Agustus 2019, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soes Asmara Argawati,SH Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 6;
7. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 907/Siwalan, seluas seratus delapan puluh meter persegi (180 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 88/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (04-04-2006), diberi tanda bukti T - 7;

8. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 908/Siwalan, seluas seratus dua puluh meter persegi (120 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 89/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (04-04-2006), diberi tanda bukti T - 8;
9. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 909/Siwalan, seluas seratus dua puluh meter persegi (120 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh empat maret duaribu enam (24-03-2006) Nomor 90/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal empat april duaribu enam (04-04-2006), diberi tanda bukti T - 9;
10. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 953/Siwalan, seluas seratus enam puluh tiga meter persegi (163 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 108/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006), diberi tanda bukti T - 10;
11. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 956/Siwalan, seluas seratus tujuh meter persegi (107 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 111/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006), diberi tanda bukti T - 11;
12. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 957/Siwalan, seluas seratus delapan puluh tiga meter persegi (183 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 112/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006), diberi tanda bukti T - 12;
13. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 959/Siwalan, seluas Sembilan puluh enam meter persegi (96 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 119/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006), diberi tanda bukti T - 13;

14. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 960/Siwalan, seluas Sembilan puluh enam meter persegi (96 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal dua puluh juni duaribu enam (20-06-2006) Nomor 120/Siwalan/2006, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal enambelas agustus duaribu enam (16-08-2006), diberi tanda bukti T - 14;
15. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 1005/Siwalan, seluas Tujuh puluh enam meter persegi (76 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (04-12-2007) Nomor 183/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007), diberi tanda bukti T - 15;
16. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 1006/Siwalan, seluas enam puluh tujuh meter persegi (67 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (04-12-2007) Nomor 184/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007), diberi tanda bukti T - 16;
17. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 1007/Siwalan, seluas tujuh puluh meter persegi (70 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (04-12-2007) Nomor 185/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007), diberi tanda bukti T - 17;
18. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 1008/Siwalan, seluas tujuh puluh empat meter persegi (74 m²) yang telah diuraikan dalam surat ukur tertanggal empat desember duaribu tujuh (04-12-2007) Nomor 186/Siwalan/2007, menurut sertipikat yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan kota semarang tertanggal tujuhbelas desember duaribu tujuh (17-12-2007), diberi tanda bukti T - 18;
19. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 1924/Siwalan, Seluas tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi (3.970 m²) berdasarkan surat ukur tertanggal dua puluh empat juli dua ribu satu (24-7-2001) nomor 14 Sumurrejo/2001, yang terletak di propinsi jawa tengah kota semarang kecamatan gunung pati kelurahan sumurrejo , setempat dikenal sebagai kampung sumur gunung RT 006 RW 005, sertipikat

- dikeluarkan oleh Kantor pertanahan kota Semarang tertanggal 02-1-2002 (dua januari duaribu dua), diberi tanda bukti T - 19;
20. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 13438/2016 Dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 5-12-2016 (lima desember duaribu enambelas), diberi tanda bukti T - 20;
 21. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11191/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas), diberi tanda bukti T - 21;
 22. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11181/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas), diberi tanda bukti T - 22;
 23. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11197/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 23;
 24. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11188/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 24;
 25. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11216/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas, diberi tanda bukti T - 25;
 26. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11209/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 26;
 27. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11187/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 27;
 28. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11227/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 28;

29. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11217/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 29;
30. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 11185/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 30;
31. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No.11202/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 26-9-2016 (dua puluh enam september duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 31;
32. Fotokopi dari Asli Hak Tanggungan Peringkat I No. 07658/2016 dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 29-6-2016 (dua puluh sembilan juni duaribu enambelas) , diberi tanda bukti T - 32;
33. Fotokopi dari Asli rekening Koran PT. Arwindo Cahaya Cemerlang tertanggal 13 November 2023, diberi tanda bukti T - 33;
34. Fotokopi dari Asli Akta Pengakuan Hutang No. 41 tanggal 29 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 34;
35. Fotokopi dari Asli Akta Pengakuan Hutang No. 27 tanggal 14 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T - 35;
36. Fotokopi dari Asli Risalah Lelang nomor 1214/37/2023 tanggal 15 Agustus 2023, diberi tanda bukti T - 36;

Foto copy tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya atau fotocopynya, ada yang sesuai dengan aslinya dan ada yang foto copy dari foto copy dan telah bermaterai cukup, sehingga secara formil dapat dipergunakan sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil Jawabannya, Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Asli Surat dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Semarang melalui Nomor: 18/S/CAMD/RCAM-6/SMG/IV/2023

- Tanggal 12 April 2023 Perihal : Permohonan Billing Bea Permohonan Lelang, Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT, diberi tanda bukti TTI – 1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Semarang tanggal 12 April 2023, diberi tanda bukti TTI – 2;
 3. Fotokopi dari Asli Surat Nomor:S-4686/KNL.0901/2023 tanggal 12 Juli 2023 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, diberi tanda bukti TTI – 3;
 4. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas:99630/ 2023 tanggal 11 Agustus 2023, diberi tanda bukti TTI – 4;
 5. Fotokopi dari Asli Surat Kepada Yth. PT. Arwindo Cahaya Cemerlang Perum Cluster Graha Safira Kav No. 01 Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No : 27/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023, diberi tanda bukti TTI – 5;
 6. Fotokopi dari Asli Tanda terima pengiriman surat pemberitahuan lelang kepada PT. Arwindo Cahaya Cemerlang (Penggugat) dengan alamat Perum Cluster Graha Safira Kav No. 01 Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, diberi tanda bukti TTI – 6;
 7. Fotokopi dari Asli Surat Kepada Yth. PT. Arwindo Cahaya Cemerlang Kampung Sumur Gunung RT. 06 / RW. 05 Sumurrejo, Kec. Gunungpati Kota Semarang Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor:27/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023, diberi tanda bukti TTI – 7;
 8. Fotokopi dari Asli Tanda terima pengiriman surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat dengan alamat Kampung Sumur Gunung RT. 06 / RW. 05 Sumurrejo, Kec. Gunungpati Kota Semarang , diberi tanda bukti TTI – 8;
 9. Fotokopi dari Asli Surat Kepada Yth. Bp Ir. Aries Triwibowo Perum Cluster Graha Safira Kav No. 01 Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor:27/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023, diberi tanda bukti TTI – 9;
 10. Fotokopi dari Asli Tanda terima pengiriman surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat dengan alamat Bp Ir. Aries Triwibowo Perum Cluster

Graha Safira Kav No. 01 Kel. Siwalan, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, diberi tanda bukti TTI – 10;

11. Fotokopi dari Asli Surat Kepada Yth. Bp Ir. Aries Triwibowo Kampung Sumur Gunung RT. 06 / RW. 05 Sumurrejo, Kec. Gunungpati Kota Semarang Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor:27/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023, diberi tanda bukti TTI – 11;
12. Fotokopi dari Asli Tanda terima pengiriman surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat dengan alamat Bp Ir. Aries Triwibowo Kampung Sumur Gunung RT. 06 / RW. 05 Sumurrejo, Kec. Gunungpati Kota Semarang, diberi tanda bukti TTI – 12;
13. Fotokopi dari Asli Pengumuman pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 17 Juli 2023, diberi tanda bukti TTI – 13;
14. Fotokopi dari Asli Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian Tribun Jateng Semarang tanggal 1 Agustus 2023, diberi tanda bukti TTI – 14;
15. Fotokopi dari Asli Risalah Lelang Nomor 1214/37/2023 tanggal 15 Agustus 2023, diberi tanda bukti TTI – 15;

Foto copy tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya atau fotocopynya, ada yang sesuai dengan aslinya dan ada yang foto copy dari foto copy dan telah bermaterai cukup, sehingga secara formil dapat dipergunakan sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat dan saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I. Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

- Bahwa diawali dengan Tergugat menawarkan kepada Penggugat sekitar bulan November 2017 sebuah perumahan untuk take over atau mengambil alih sebuah proyek yaitu Perumahan milik CV. Bintang Timur (sekarang Perumahan Cluster Graha Safira) yang beralamat di jalan Tambak Boyo Raya Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dan perumahan yang ditawarkan sebanyak 26 unit seharga Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) pada perkembangannya 3 unit tidak bisa dijual karena terkendala dengan Keterangan Rencana Kota (KRK) sehingga Turut Tergugat II tidak bisa mengeluarkan IMB.
- Penggugat tidak mengetahui ternyata proyek yang ditawarkan tersebut atau perumahan itu tidak mempunyai izin – izin seperti Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Izin mendirikan Bangunan (IMB) juga tidak diberitahu oleh Tergugat bahwa perumahan tersebut atau orang – orang yang terlibat didalam perumahan tersebut sedang bermasalah secara hukum salah satunya adalah dari Pemerintah Kota Semarang yaitu Satpol PP Kota Semarang akan menggusur rumah – rumah di Perumahan Cluster Graha Safira;
- Bahwa pemilik perumahan cluster sebelumnya Direktur CV. Bintang Timur yaitu Bapak Hendrik Hartono bermasalah dengan CV. Rekayasa Adhipratama (kontraktor) sampai ke Pengadilan Negeri Kota Semarang dengan nomor register perkara No. 123/Pdt.G/2016/PN Smg, mengenai perkara tersebut Penggugat tidak diberitahu oleh Tergugat sehingga Penggugat terkena efeknya secara langsung yang merugikan Penggugat;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Tergugat didalam dalil Jawabannya pada petitum memasukkan Dalam Provisi juga bersama dengan dalam Eksepsi pada Petitum Primer nya namun Tergugat didalam Positanya tidak ada mendalilkan peristiwa hukum yang mendasari tuntutan dalam provisi yang dimohonkan (vide Jawaban Tergugat halaman 17) ;

Menimbang bahwa permohonan provisi adalah permohonan yang diajukan oleh Penggugat agar untuk sementara dilakukan tindakan pendahuluan guna kepentingannya yang sangat mendesak sebelum putusan akhir dijatuhkan (Pasal 180 HIR, Pasal 332 Rv, SEMA No 03 Tahun 2000);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut diatas yang ditidak menguraikan peristiwa hukum dalam jawaban Tergugat Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi yang diajukan Tergugat bukan sebagaimana tuntutan provisi yang dimaksudkan dalam Pasal 180 HIR, Pasal 332 Rv, SEMA No 03 Tahun 2000 karenanya tuntutan provisi yang demikian tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Terhadap Tergugat telah mengajukan Jawaban yang memuat tentang Konvensi,, Eksepsi dan Pokok Perkaranya ;

Menimbang, bahwa oleh karena termuat eksepsi dalam jawaban Tergugat tersebut maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat pada pokoknya mempermasalahkan tentang :

1. EKSEPSI *NON ADEMPLETI CONTRATUR*

- Bahwa dalam perjanjian apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (Penggugat telah wanprestasi sehingga pembiayaannya macet) maka tidak relevan Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karenanya Penggugat tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban dalam perjanjian;

2. *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* : PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT DAN YANG MENJADI PENGGUGAT TIDAK LENGKAP

- Bahwa Penggugat bukanlah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas sebagai Penggugat menurut hukum ;
- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat kurang pihak dalam menyebut pihak Tergugat Dalam perkara ini, Pihak yang dimaksud adalah Sri Alifatu Rohmah selaku pemenang lelang dan dapat menerangkan proses

lelang telah diikuti dimana salah satu obyek sengketa telah dikuasai yang bersangkutan.

- Bahwa pihak tersebut diatas sangat memiliki kedudukan dan peran dalam Perkara *a quo*, dimana pihak tersebut diatas sepatunya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat, atau sekurang-kurangnya sebagai Turut Tergugat.

3. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*

a. DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS (*RECHTS GROND*)

- Bahwa dalam dalil PENGGUGAT yang menyatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sangat tidak berdasar.
- Bahwa Tergugat melakukan lelang obyek sengketa yang merupakan jaminan kredit, dimana atas obyek jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga perbuatan Tergugat adalah bukan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat didasarkan atas ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji.
- Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji yang salah satunya mengenai hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

b. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyebutkan telah ditawari sebuah perumahan sekitar bulan November 2017 oleh seorang staff Tergugat, namun dalam dalil selanjutnya Penggugat menyatakan terkena dampak permasalahan antara lain ikut menyelesaikan hutang CV bintang timur di bulan juli 2016;
- .Bahwa telah terjadi pembaharuan hutang oleh Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor

40 tanggal 29 Desember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang.

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas (*rechts grond*) sehingga dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yaitu mengenai Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan sebagai Penggugat tidak lengkap ;

Menimbang, bahwa untuk terlaksananya putusan agar bisa dieksekusi dan memenuhi rasa keadilan maka pihak-pihak yang ditarik dalam gugatan haruslah orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dengan gugatan yang diajukan dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa alasan mengapa dalam jawaban diajukan eksepsi *Plurium Litis Consortium* adalah karena orang yang ditarik sebagai Penggugat maupun Tergugat haruslah lengkap, apabila masih ada orang yang harus diikutsertakan sebagai Penggugat maupun Tergugat namun tidak diikutsertakan dalam gugatan baik sebagai Penggugat maupun Tergugat maka sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat maka pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menawarkan kepada Penggugat sekitar bulan November 2017 sebuah perumahan untuk take over atau mengambil alih sebuah proyek yaitu Perumahan milik CV. Bintang Timur (sekarang Perumahan Cluster Graha Safira) yang beralamat di jalan Tambak Boyo Raya Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dan perumahan yang ditawarkan sebanyak 26 unit seharga Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) pada perkembangannya 3 unit tidak bisa dijual karena terkendala dengan Keterangan Rencana Kota (KRK) sehingga Turut Tergugat II tidak bisa mengeluarkan IMB ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengetahui ternyata proyek yang ditawarkan tersebut atau perumahan itu tidak mempunyai izin – izin seperti Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Izin mendirikan Bangunan (IMB) juga tidak diberitahu oleh Tergugat bahwa perumahan tersebut atau orang –

orang yang terlibat didalam perumahan tersebut sedang bermasalah secara hukum salah satunya adalah dari Pemerintah Kota Semarang yaitu Satpol PP Kota Semarang akan menggusur rumah – rumah di Perumahan Cluster Graha Safira;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan pemilik perumahan cluster sebelumnya Direktur CV. Bintang Timur yaitu Bapak Hendrik Hartono bermasalah dengan CV. Rekayasa Adhipratama (kontraktor) sampai ke Pengadilan Negeri Kota Semarang dengan nomor register perkara No. 123/Pdt.G/2016/PN Smg, mengenai perkara tersebut Penggugat tidak diberitahu oleh Tergugat sehingga Penggugat terkena efeknya secara langsung yang merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 14 November 2023 yang menyatakan pada pokoknya bahwa Perbuatan Tergugat bukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat didasari dengan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) Nomor 40 tanggal 29 Desember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH,Mkn,M.H. Notaris di Semarang, yang terakhir telah dirubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 2 Tanggal 2 Agustus 2019, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Soes Asmara Argawati,SH Notaris di Semarang (vide bukti T-1 sampai dengan bukti T-6, Bukti T-34 dan Bukti T-35);

Menimbang, bahwa atas perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat maka Penggugat memberikan 13 (tiga belas) buah jaminan / agunan sertipikat dan terhadap jaminan/agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (vide bukti T-7 sampai dengan bukti T-32);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mendalilkan bahwa saat ini Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran kredit sesuai perjanjian yang disepakati dan telah diberikan surat peringatan namun Penggugat tidak melaksanakannya dan kredit menjadi macet (vide bukti T-33) ;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mendalilkan karena telah menjadi kredit macet maka terhadap jaminan/agunan kredit yang telah dibebani hak tanggungan peringkat I tersebut dilakukan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang (KPKNL) dalam hal ini Turut Tergugat I atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat (vide bukti T-36) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I juga mengajukan Jawabannya tertanggal 13 November 2023 yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat karena objek sengketa tersebut merupakan jaminan - jaminan Debitur (Penggugat) kepada Tergugat I (Kreditur) yang telah dijual lelang dalam hal ini oleh Turut Tergugat I bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari pemohon lelang dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) (vide bukti TT I - 1 sampai dengan bukti TT I – 4) ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah diberitahukan oleh Tergugat dengan surat No. 27/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023 perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (vide bukti TT I – 5 sampai dengan TT I - 13) ;

Menimbang, bahwa baik Tergugat maupun Turut Tergugat I menyatakan bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan lelang dan telah ada Pemenang lelangnya untuk salah satu objek sengketa yang dilelang yaitu Sri Alifatu Rohmah berupa SHM No. 00941 luas $\pm 96 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 18 Cluster Graha Safira (sebagaimana objek sengketa huruf a), saat ini salah satu obyek sengketa yaitu SHM No. 00941 (sebagaimana objek sengketa huruf a) telah dikuasai Sri Alifatu Rohmah selaku pemenang lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 1214/37/2023 tanggal 15 Agustus 2023 (vide bukti T-36 dan TT I – 15) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Sri Alifatu Rohmah sebagai subjek Tergugat maupun Turut Tergugat yang secara nyata telah menjadi Pemenang lelang dan menguasai objek sengketa sebagaimana huruf a yaitu SHM No. 00941 luas $\pm 96 \text{ M}^2$ Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang atas nama Aries Triwibowo, Ir setempat dikenal dengan Jalan Tambak Boyo RT 06 RW 02 Kav 18 Cluster Graha Safira berdasarkan bukti T-36 dan TT I – 15 ;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditarik atau diikutsertakannya Sri Alifatu Rohmah sebagai subjek Tergugat maupun Turut Tergugat pada dalil gugatan Penggugat yang secara nyata telah menjadi Pemenang lelang dan menguasai objek sengketa sebagaimana huruf a yaitu SHM No. 00941 tersebut maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap pihaknya

menjadikan gugatan Penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil sehingga eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* berdasarkan hukum dan dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana Majelis Hakim telah menyatakan menerima eksepsi dari Tergugat maka sebagai akibat dari diterimanya eksepsi tersebut Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi pertimbangan dalam pokok perkara, dengan demikian maka dalam pokok perkara Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat, sehingga cukup beralasan apabila Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam KUHPerdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp .464.000,00 (Empat ratus enam puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari: **Senin, tanggal 18 Maret 2024**, oleh kami, **Agus Nazaruddinsyah, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Haruno Patriadi,**

S.H., M.H., Sriwati, S.H., M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor : **376/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 15 Agustus 2023** putusan tersebut diucapkan pada hari: **Kamis, tanggal 21 Maret 2024** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota tersebut, dibantu **Th. Sri Pramastuti, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ttd

HARUNO PATRIADI, S.H.,M.H.

ttd

AGUS NAZARUDDINSYAH, S.H.

ttd

SRIWATI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

TH SRI PRAMASTUTI, S.H.

Perincian biaya

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 50.000,00
3. Biaya PNBP	: Rp. 50.000,00
4. Panggilan	: Rp. 300.000,00
5. Biaya Penggandaan	: Rp. 14.000,00
6. Redaksi Putusan Akhir	: Rp. 10.000,00
7. Materai Putusan Akhir	: Rp. <u>10.000,00 +</u>
J u m l a h	: Rp . 464.000,00

(Empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).

