



PUTUSAN
Nomor 229/Pdt.Bth/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Bantahan antara:

Siti Sueftien Binti R. Soekadi Hadi Sumarto, berkedudukan di jalan Dewi Sartika III No. 20 RT 3 RW 4 Kelurahan Sukorejo Kecamatan Gunungpati Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, Sukorejo, Gunungpati, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada BIBIK NURUDDUJA, S.Ag.,M.H beralamat di Kunir RT/RW.001/006 Kel.Kunir. Kec.Dempet. Kab.Demak. Alamat Kantor Advokat Desa Kunir RT 01 RW 06 Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Mei 2023, sebagai **Pelawan**;

Lawan:

1. **PT Bank Sahabat Sampoerna**, bertempat tinggal di Jl Gajah mada No.97 Unit D Kelurahan Miroto Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang, Miroto, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Terlawan I**;
2. **Achmad Binadja Bin Toekibue Abdullah**, bertempat tinggal di Jl.Perum Dinar Elok RT 01 RW 20 Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang, Meteseh, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Terlawan II**;
3. **PT Balai Lelang Mahkota**, bertempat tinggal di Ruko Satelite Town Square Blok D No.22-23 Jl Raya Suko Manunggal Jaya, Surabaya, Sukomanunggal, Sukomanunggal, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Terlawan III**;
4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang**, bertempat tinggal di Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jl Imam Bonjol Nomor 1 D Semarang, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Terlawan IV**;
5. **Kantor Pertanahan Kota Semarang**, bertempat tinggal di Jl Ki Mangun Sarkoro No.23 Kelurahan Karang Kidul Kecamatan Semarang Tengah, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terlawan**;

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Juni 2023 dalam Register Nomor 229/Pdt.Bth/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun tentang duduk permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan dan Terlawan II menikah pada tanggal 26 Juli tahun 1974.
2. Bahwa setelah menikah Pelawan dan Terlawan II pada tahun 1994 membeli tanah yang terletak di jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo kecamatan Gunungpati kota Semarang, luasnya 247 M2 sebagaimana dalam sertifikat tanah hak milik nomor 405 kelurahan Sukorejo kecamatan Gunungpati kota Semarang atas nama Terlawan II dengan batas-batas:

Sebelah Selatan	: tanah dan rumah ibu martensi
Sebelah utara	: tanah dan rumah bapak Wahono
Sebelah timur	: tanah Pelawan dan Terlawan (saat ini batas tersebut tidak jelas karena berada di dalam bangunan rumah tiga lantai)
Sebelah barat	: jalan
3. Bahwa pada tahun 1998 Pelawan dan Terlawan II membeli tanah bersertifikat nomor 2563 kelurahan sukorejo atas nama Terlawan II kemudian pada tahun 2000 di atas tanah bersertifikat 405 dan tanah bersertifikat 2563 Pelawan dan Terlawan II membangun rumah tiga lantai. Jadi, bangunan rumah tiga lantai tersebut berada di atas dua bidang tanah yang sertifikatnya berbeda. Karena pemiliknya sama, dalam rumah tiga lantai tersebut tidak terdapat tanda batas tanah.
4. Bahwa sejak tahun 2013 Terlawan II meninggalkan rumah dan tinggal bersama perempuan lain yang sekarang istrinya. Pada tahun 2014 Terlawan II mengajukan permohonan cerai talak di pengadilan agama Semarang dan terbit akta cerai pada tahun 2017.
5. Bahwa berdasarkan pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan menyebutkan bahwa "harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama." Dengan demikian kepemilikan tanah dan bangunan yang bersertifikat nomor 405 kelurahan Sukorejo atas nama Terlawan II adalah harta bersama Pelawan dan Terlawan II. Yang berhak melakukan tindakan hukum atas sertifikat tanah nomor 405 kelurahan sukorejo atas nama Terlawan II adalah Pelawan dan Terlawan II.

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pasal 36 ayat 1 UU perkawinan menyebutkan: “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.” pasal 92 kompilasi hukum Islam menyebutkan bahwa: “suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.”
7. Bahwa **Putusan MARI No. 3005 K/PDT/1998 tanggal 14 Januari 2008** : “ Tanah hak milik yang merupakan harta bersama, tidak dapat dijadikan jaminan atas perjanjian utang piutang tanpa persetujuan salah satu pihak, baik itu pihak istri maupun suami, sesuai dengan ketentuan pasal 36 ayat (1) uu no. 1 tahun 1974. dengan demikian, perjanjian yang melanggar ketentuan tersebut dapat dibatalkan demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian (sebab yang halal).”
8. Bahwa Pelawan tidak mengetahui keberadaan sertifikat tanah-tanah harta bersama karena dikuasai Terlawan II, dan pada tanggal 6 April 2023 (Jumat) tiba-tiba Pelawan mengetahui adanya pemberitahuan pra lelang yang isinya tanah tersebut pada posita 2 akan dilelang.
9. Bahwa pada tanggal 8 April 2023 (hari Seninnya) Pelawan datang ke bank sahabat Sampoerna (Terlawan I) untuk menanyakan hal Ikhwal kredit yang diajukan oleh Terlawan II, akan tetapi dengan alasan bukan nasabah, Bank/Terlawan I tidak bersedia memberikan informasi kredit tersebut.
10. Bahwa pada tanggal 10 Mei 2023 Pelawan mengetahui surat pemberitahuan jadwal lelang yang isinya tanah dan rumah tersebut pada posita 2 akan dilelang pada tanggal 8 Juni 2023. Dengan demikian diketahui bahwa tanah dan rumah sebagaimana pada posita 2 tersebut telah dijaminkan di Bank (Terlawan I) oleh Terlawan II tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Pelawan.
11. Bahwa segala tindakan hukum termasuk pengikatan Hak Tanggungan atas sertifikat tanah nomor 405 kelurahan sukorejo atas nama Terlawan II, harus disetujui oleh Pelawan dan Terlawan II. Dengan demikian, tindakan pengikatan Hak Tanggungan atas sertifikat tanah nomor 405 kelurahan sukorejo tanpa seijin dan sepersetujuan Pelawan adalah tidak sah. Karenanya mohon yang mulia majelis hakim membatalkan pengikatan hak tanggungan atas sertifikat tanah nomor 405 kelurahan sukorejo atas nama Terlawan II.
12. Bahwa karena pengikatan Hak Tanggungan atas sertifikat tanah nomor 405 desa sukorejo atas nama Terlawan II tidak sah, mohon yang mulia majelis hakim membatalkan penetapan lelang atas sertifikat tanah nomor 405 desa sukorejo atas nama Terlawan II yang diajukan oleh Terlawan I.
13. Bahwa karena rumah dan tanah pada posita 2 merupakan harta bersama antara Pelawan dan Terlawan I yang diperoleh selama perkawinan, Pelawan memiliki hak dan Pelawan merupakan pihak ketiga yang harus dilindungi hak-haknya.

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Bank/ Terlawan I tidak teliti atau sengaja tidak meneliti/ memeriksa kepemilikan hak jaminan kredit yang diajukan oleh Terlawan II, sehingga dapat meloloskan kredit yang diajukan Terlawan II tanpa sepengetahuan dan seijin Pelawan.
15. Bahwa karena Terlawan II tidak menunaikan kewajiban membayarnya terhadap Terlawan I, maka Bank / Terlawan I akan melelang rumah dan tanah tersebut pada posita 2.
16. Bahwa pengajuan lelang terjadi karena Bank/ Terlawan I tidak teliti atau sengaja tidak meneliti kepemilikan jaminan dan karena Terlawan II tidak menunaikan kewajiban membayar kepada Terlawan I, maka pengajuan lelang tersebut sudah sepatutnya dibatalkan karena pengajuan lelang tersebut melanggar hak Pelawan sebagai salah satu pemilik rumah dan tanah sebagaimana posita 2.
17. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan terkait gugatan pelaksanaan lelang yaitu "Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan."
18. Bahwa karena perkara ini timbul akibat Terlawan I dan Terlawan II, mohon yang mulia majelis hakim menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara.
19. Bahwa Pelawan adalah salah satu pemilik sertifikat tanah nomor 405 desa sukorejo yang merupakan harta bersama dengan Terlawan II, tanah bersertifikat 405 tidak memiliki batas batas yang jelas, serta tindakan pengikatan Hak Tanggungannya tidak sah, maka sudah selayaknya perlawanan ini dapat diterima dan dikabulkan.
Bahwa berdasarkan alasan / dalil-dalil bahwa sebagaimana tersebut di atas, Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini yang amarnya sebagai berikut;

DALAM PROVISI

Memerintahkan Para Terlawan agar melakukan Penundaan atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang yang diumumkan akan melaksanakan lelang pada hari Kamis tanggal 8 Juni 2023 terhadap Sebidang Tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo kecamatan Gunungpati kota Semarang a/n

Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II, pada point 2 diatas ditangguhkan / ditundakan sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap

DALAM KONVENSI

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar
3. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di di jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo kecamatan Gunungpati kota Semarang atas nama Terlawan II tidak memiliki batas-batas yang jelas.
4. Membatalkan Pengikatan Hak Tanggungan atas sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di di jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo kecamatan Gunungpati kota Semarang atas nama Terlawan II
5. Membatalkan penetapan lelang hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di di jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo kecamatan Gunungpati kota Semarang atas nama Terlawan II.
6. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV untuk melaksanakan pembatalan lelang.
7. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
8. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang c.q Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak : **Pelawan** hadir kuasanya tersebut di atas, **Terlawan I** hadir kuasanya : Luhut Sagala, S.H., M.H., Imam Setiadi, S.H., dan Rikki R. Sianturi, S.H., Para Advokat pada "Kantor Advokat & Kurator LDN Ernst", beralamat di Ruko Mega Peterongan Jalan Kanal Nomor 5 C., Kota Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-021/BSS/KP/LIT/VI/2023, tertanggal 20 Juni 2023; **Terlawan II** hadir kuasanya : SUGIHARTOMO, S.H. Advokat pada Law Office SUGIHARTOMO, S.H. yang beralamat di Jalan Kawi V/572, Rt.09 Rw.04, Kel. Wonotingal, Kec. Candisari, Kota Semarang,

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Agustus 2021; **Terlawan III** diwakili oleh kuasanya : DWI KARSUSANTO, SH.MH. dan MULYONO, SH.,MH., keduanya advocat/pengacara berkantor pada Kantor Hukum DWI KARSUSANTO DAN REKAN, beralamat di Jl. Meranti Raya No. 286 Banyumanik, Semarang, Jawa tengah; **Terlawan IV** diwakili oleh kuasanya : Muh. Charis, Indah Winarni dan Budi Kristyanto, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-113/MK.6/WKN.09/2023 tanggal 15 Juni 2023, **Turut Terlawan** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pernah menyuruh wakilnya atau kuasanya di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh karena Turut Terlawan dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Emanuel Ari Budiharjo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan, para Terlawan sepakat untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban secara e-litigasi sebagai berikut:

JAWABAN TERLAWAN I.

DALAM EKSEPSI

Setelah mencermati gugatan perlawanan Pelawan, Terlawan I telah menemukan beberapa eksepsi yang bukan merupakan materi pokok perkara, antara lain sebagai berikut:

A. OBJEK YANG DIGUGAT OLEH PELAWAN TELAH TERSINGKIRKAN KARENA LELANG TELAH DILAKSANAKAN (EXCEPTIO DILATORIS).

Maksud dan tujuan Pelawan mengajukan perlawanan dalam perkara ini adalah agar pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek lelang berupa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 405, seluas 247 M2 terletak di Jalan Dewi Sartika III/20, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang tercatat atas nama Terlawan II, yang dilaksanakan oleh Terlawan IV pada hari Kamis, tanggal 08 Juni 2023, untuk **DIBATALKAN ATAU**

Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DITUNDA. Dengan kata lain objek perlawanan dalam perkara ini adalah terhadap rencana pelaksanaan lelang atas objek lelang berupa SHM No. 405/Sukorejo pada tanggal 08 Juni 2023.

Sehubungan dengan maksud dan tujuan perlawanan Pelawan tersebut di atas, serta mengacu pada fakta bahwa pada tanggal 8 Juni 2023, Terlawan IV telah melaksanakan lelang atas objek lelang SHM No. 405/Sukorejo tersebut tanpa ada peminat sehingga tidak laku terjual, maka dengan demikian apa yang digugat atau dilawan oleh Pelawan telah tersingkir atau objek perlawanan dimaksud sudah tidak ada.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) karena objek yang dilawan berupa pelaksanaan lelang yang dijadwalkan pada tanggal 8 Juni 2023 telah dilaksanakan.

B. EKSEPSI GUGATAN PERLAWANAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Menunjuk *petitum* gugatan perlawanan Pelawan pada angka 4 yang pada pokoknya meminta **pembatalan terhadap pengikatan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 405/Sukorejo an. Terlawan II**, maka dapat disimpulkan bahwa objek yang dituntut Pelawan untuk dibatalkan adalah salah satunya meliputi Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Oleh karena itu, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang menerbitkan dan atau membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta melakukan pendaftaran pencatatan hak tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo haruslah ditarik atau didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini. Pembatalan pengikatan hak tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II tidaklah berdasar dan beralasan jika tidak melibatkan PPAT yang merupakan pihak yang menerbitkan atau membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta melakukan pendaftaran untuk penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dimaksud. **PPAT sebagai pihak penerbit atau pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas SHM 405/Sukorejo, mempunyai hak untuk mempertahankan kinerjanya dan menjelaskan fakta atau peristiwa yang mendukung alasan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo, serta proses pendaftaran pengikatan hak tanggungan dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo tersebut.**

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Oleh karena Pelawan menuntut pembatalan Pengikatan Hak Tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo tanpa menarik PPAT yang merupakan pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pihak yang mendaftarkan pencatatan hak tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo tersebut dalam perkara ini, maka perkara a *quo* masuk dalam kategori gugatan kurang pihak sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976** yang menyatakan:

“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.”

Berdasarkan uraian di atas maka telah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis hakim untuk menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan kurang pihak.

C. EKSEPSI GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) SEHINGGA FORMIL GUGATAN PERLAWANAN TIDAK TERPENUHI.

Salah satu syarat formil sebuah gugatan adalah gugatan tersebut harus jelas dan tidak kabur, jika gugatan tidak jelas/kabur maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena formil gugatan tidak terpenuhi. Sehubungan dengan hal tersebut dan setelah Terlawan meneliti gugatan perlawanan Pelawan, ditemukan bahwa gugatan perlawanan Pelawan tidak memenuhi syarat formil gugatan karena gugatan tidak jelas dan kabur yang tampak pada hal-hal sebagai berikut:

1. Tuntutan Pelawan pada Petitum angka 3 tidak jelas, karena menuntut Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa objek tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 405/Sukorejo atas nama Terlawan II tidak memiliki batas-batas yang jelas.

Tuntutan Pelawan dalam petitum pada angka 3 yang menuntut hal sebagai berikut:

“Menyatakan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di Jalan Dewi Sartika III/20, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II tidak memiliki batas-batas yang jelas.”

merupakan tuntutan atau petitum yang tidak jelas. Petitum tersebut tidak jelas karena Pelawan menuntut agar Majelis Hakim menetapkan objek tanah SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II, memiliki batas-batas yang tidak jelas. Tidak mungkin Majelis Hakim dalam putusan menyatakan bahwa objek tanah SHM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 405/Sukorejo batas-batasnya tidak jelas, karena tujuan atau harapan suatu putusan pengadilan adalah salah satunya memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Artinya, tuntutan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan objek tanah SHM No. 405/Sukorejo atas nama Terlawan II memiliki batas-batas yang tidak jelas, telah melanggar asas kepastian hukum.

Seharusnya, apabila Pelawan merasa bahwa batas-batas objek tanah SHM No. 405/Sukorejo tidak jelas, maka tindakan yang tepat adalah meminta Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat sekaligus pengukuran ulang bersama dengan Kantor Pertanahan yang memiliki kewenangan untuk menetapkan batas-batas objek tanah tersebut, bukan sebaliknya meminta Majelis Hakim menetapkan bahwa batas objek tanah SHM No. 405/Sukorejo tidak jelas, dimana hal tersebut bertentangan dengan asas kepastian hukum. Konstruksi petitum yang demikian, telah menyebabkan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) sehingga formil gugatan tidak terpenuhi.

Berdasarkan uraian di atas maka telah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis hakim untuk menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*).

2. Petitum gugatan perlawanan Pelawan pada angka 4 tidak jelas, karena menuntut pembatalan pengikatan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 405/Sukorejo an. Terlawan II, tanpa menyebutkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Jo. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang harus dibatalkan.

Petitum Perlawanan Pelawan pada angka 4 yang menuntut hal sebagai berikut:

"Membatalkan pengikatan hak tanggungan atas sertifikat hak milik Nomor 405 seluas 247 M2 terletak di Jalan Dewi Sartika III/20, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II."

merupakan petitum yang tidak jelas karena tidak rinci. Oleh karena maksud dan tujuan pelawan adalah membatalkan pengikatan hak tanggungan atas SHM No.

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

405/Sukorejo an.Terlawan II, maka seharusnya Pelawan merinci hal-hal yang harus dibatalkan antara lain sebagai berikut:

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT atas objek SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II;
- b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang atas objek SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II; dan
- c. Pihak Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II.

Faktanya, mengacu petitum Pelawan pada angka 4 tersebut, **Pelawan tidak menyebutkan secara tegas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mana harus dibatalkan, tidak juga menerangkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang harus dibatalkan dan tidak juga menerangkan siapa pihak Pemegang Hak Tanggungan yang harus menerima konsekuensi pembatalan pengikatan hak tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo dimaksud.** Oleh karena Pelawan tidak merinci hal-hal tersebut dalam petitum gugatannya (petitum tidak rinci) maka perlawanan Pelawan masuk dalam kategori gugatan tidak jelas atau kabur, karena jika dikabulkan maka putusan tidak akan dapat dieksekusi. Dengan demikian telah cukup alasan dan dasar bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Terlawan I menolak seluruh dalil gugatan perlawanan Pelawan, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Terlawan I dan mohon agar uraian yang telah tertuang dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali dalam jawaban pokok perkara ini. Selain itu, Terlawan I juga tidak akan menanggapi secara persatu dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan, tetapi pada pokok-pokoknya saja;
2. Agar perkara ini menjadi terang dan sekaligus membantah dalil gugatan perlawanan Pelawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan I tidak teliti atau sengaja tidak meneliti/memeriksa kepemilikan hak jaminan kredit yang diajukan oleh Terlawan II tanpa sepengetahuan dan seijin Pelawan, serta tuntutan pengikatan hak tanggungan Nomor 405/Sukorejo an. Terlawan II dibatalkan, maka Terlawan I perlu menguraikan riwayat pemberian fasilitas kredit, Pengikatan hak tanggungan, sampai dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No.405/Sukorejo an. Terlawan II, sebagai berikut:
 - a. Semula yang menjadi Debitur Terlawan I adalah an. Fajar Muktiningsih, S.Pd, yang merupakan isteri dari Terlawan II berdasarkan bukti Akta Nikah Nomor

Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0253.014/IV/2018, tanggal 06 April 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kota Semarang, bukan Terlawan II dengan rincian sebagai berikut:

- Pada tanggal 2 September 2021, calon Debitur an. Fajar Muktiningsih, mengajukan permohonan kredit kepada Terlawan I sebagaimana tertuang dalam Aplikasi Permohonan Kredit Multiguna pada Terlawan I;
- Pada tanggal 04 November 2021, Terlawan I menyetujui permohonan kredit tersebut dengan menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Nomor 011/SPPK-SSMG/XI/2021, tertanggal 04 November 2021, kepada Fajar Muktiningsih. Selanjutnya SPPK tersebut ditandatangani oleh Fajar Muktiningsih yang diketahui dan disetujui pula oleh Terlawan II yang merupakan suami dari Fajar Muktiningsih;
- SPPK tersebut ditindaklanjuti dengan pembuatan Perjanjian Kredit yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 011/BSS-SMG/BR/XI/2021, tanggal 04 November 2021 (04-11-2021), yang diketahui dan disetujui pula oleh Terlawan II dengan membubuhkan tanda-tangan pada Perjanjian Kredit tersebut, dengan rincian sebagai berikut:

Jenis Fasilitas	: Pinjaman Rekening Koran (PRK)
Pokok Kredit	: Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah)
Tujuan	: Multiguna Konsumtif
Bunga	: 18% Efektif pa (<i>floating</i>)
Jangka Waktu	: 12 Bulan (04-11-2021 s/d 04-11-2022)

- Guna menjamin pengembalian seluruh kewajiban atas Pinjaman Rekening Koran (PRK) tersebut, telah diberikan jaminan kepada Terlawan I berupa sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM Nomor 405, Seluas 247 M² terletak di Jalan Dewi Sartika III No. 20, RT 003 RW 004, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II, yang telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 242/2021, tanggal 04/11/2021, yang dibuat oleh Kusmijati Halim Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 10927/2021 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, dimana Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan;
- Pengikatan SHM Nomor 405 terletak di Jalan Dewi Sartika III No. 20, RT 003 RW 004, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II, dapat dilakukan atas pertimbangan bahwa pengikatan jaminan tersebut ditandatangani oleh Terlawan II selaku penjamin yang merupakan pemilik atas jaminan SHM No. 405/Sukorejo yang diperoleh Terlawan II berdasarkan Perjanjian Pembagian Harta Bersama antara Pelawan

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Terlawan II pada tanggal 17 Juni 2015, yang dilegalisasi oleh Dina Juniati Notaris di Semarang Nomor 103/L/2015, **tanggal 17 Juni 2015**;

b. Perubahan debitur dari Fajar Muktiningsih kepada Terlawan II adalah karena adanya *Novasi Kredit* (pengalihan hutang dari debitor lama ke Debitor baru) dengan rincian sebagai berikut:

- Pada tanggal 13 Mei 2022 terjadi *Novasi kredit* sebagaimana dituangkan dalam **Akta Perjanjian Novasi Nomor 9 tanggal 13 Mei 2022**, dibuat di hadapan Kusmijati Halim., S.H., Notaris di Semarang, dengan rincian **HUTANG YANG DIALIHKAN** dari Debitor lama (Fajar Muktiningsih) kepada Debitor baru (Terlawan II) adalah sebagai berikut:

Pokok Kredit : Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah)
Bunga : 18% Efektif per tahun (*Floating*)
Jangka Waktu : Sejak pengikatan s/d tanggal 04-11-2022.

Fajar Muktiningsih sebagai isteri dari Terlawan II ikut memberi persetujuan atas *Novasi Kredit* tersebut.

- Guna menjamin pengembalian seluruh kewajiban atas *Novasi Kredit* tersebut, Terlawan II memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berupa SHM Nomor 405, seluas 247 M² terletak di Jalan Dewi Sartika III No. 20, RT 003 RW 004, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II, yang selanjutnya telah diikat kembali dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 173/2022, tanggal 31 Mei 2022 yang dibuat oleh Kusmijati Halim Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 05816/2022 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, dimana Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

c. Setelah perjanjian kredit jatuh tempo pada tanggal 4 November 2022, Terlawan II tidak melunasi sisa kewajibannya kepada Terlawan I, dan atas hal tersebut Terlawan I telah melakukan berbagai upaya untuk mencari solusi atas penyelesaian kredit Terlawan II, termasuk telah mengirimkan surat-surat peringatan (somasi) kepada Terlawan II sebagai berikut:

- Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 09/0001/BSS/SAM/SP/I/23, tanggal 11 Januari 2023;
- Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 09/0002/BSS/SAM/SP/I/23, tanggal 26 Januari 2023;
- Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 09/0003/BSS/SAM/SP/I/23 dikirimkan pada tanggal 10 Februari 2023.

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hingga batas waktu sebagaimana telah ditentukan dalam surat peringatan tersebut terlewati, Terlawan II tidak juga melakukan penyelesaian pembayaran sisa kewajibannya kepada Terlawan I. Dengan demikian maka Terlawan II adalah Debitur *wanprestasi* sebagaimana telah diatur dalam perjanjian Novasi Kredit jo. Perjanjian Kredit yang pertama;

- d. Oleh karena Terlawan II adalah Debitur *Wanprestasi*, maka Terlawan I sebagai kreditur berhak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan atas berupa SHM Nomor 405, seluas 247 M² terletak di Jalan Dewi Sartika III No. 20, RT 003 RW 004, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II, yang telah diikat dengan hak tanggungan sebagaimana diterangkan di atas, yang sejalan dengan ketentuan **Pasal 6 UU Hak Tanggungan**, bunyinya:

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

Berdasarkan hal tersebut maka pada tanggal 08 Maret 2023, Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kredit Terlawan II tersebut kepada Terlawan IV;

- e. Seluruh syarat lelang telah dilengkapi Terlawan I yang terbukti dengan adanya surat Terlawan IV Nomor S/3392/KNL.0901/2023, tanggal 04 Mei 2023, tentang penetapan jadwal pelaksanaan lelang yang pada pokoknya menetapkan agenda pelaksanaan lelang atas objek jaminan kredit tersebut pada hari Kamis, tanggal 08 Juni 2023;
- f. Sehubungan dengan penetapan hari dan tanggal lelang dari Terlawan IV tersebut, maka pada tanggal 09 Mei 2023, Terlawan I telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan II melalui surat Nomor 009/BSS-SBY/Coll.L/V/2023 pada alamat Terlawan II sesuai alamat KTP dan alamat Terlawan II saat ini;
- g. Pada hari Kamis, tanggal 08 Juni 2023, Terlawan IV telah melaksanakan lelang atas objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 405, seluas 247 M² terletak di Jalan Dewi Sartika III No. 20, RT 003 RW 004, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II, **NAMUN TIDAK ADA PEMINAT sehingga objek jaminan tidak laku terjual.**

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berdasarkan uraian rangkaian peristiwa tersebut di atas maka telah terbukti fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Proses pengikatan perjanjian kredit antara Terlawan I dengan Fajar Muktiningsih dan Perjanjian Novasi Kredit antara Terlawan I dengan Terlawan II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta pedoman atau Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku pada Terlawan I, sehingga sah dan mengikat para pihak yang menandatangani. Lagipula hingga saat ini tidak ada putusan pengadilan manapun yang membatalkan akta perjanjian kredit dan atau novasi kredit yang dilakukan atau disepakati antara Terlawan I dengan Terlawan II dan tidak ada pula teguran dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang merupakan pihak pengawas atas kinerja Terlawan I dalam hal tersebut;
- b. Proses pengikatan hak tanggungan atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan atas berupa SHM Nomor 405, seluas 247 M² terletak di Jalan Dewi Sartika III No. 20, RT 003 RW 004, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Terlawan II, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang pengikatan hak tanggungan. Termasuk telah memeriksa keabsahan atau legalitas kepemilikan Terlawan II atas objek jaminan kredit yang diserahkan kepada Terlawan I, sebagaimana bukti yang telah diterangkan Terlawan I pada angka 2 huruf a poin (-3) di atas.

Sebagai pemilik atas objek jaminan kredit, maka Terlawan II selaku Debitur merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum khususnya terkait Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 405/Sukorejo sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU HT**") yang menyatakan:

"(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan."

Dengan demikian maka pengikatan hak tanggungan atas jaminan kredit berupa SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II kepada Terlawan I sebagai pemegang hak tanggungan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga tidak dapat dibatalkan;

- c. Proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kredit berupa SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II adalah sah karena Terlawan II adalah Debitur

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi, lagipula seluruh syarat dan prosedur lelang telah terpenuhi. Dengan demikian maka lelang atas objek jaminan kredit Terlawan II yang sah dan berdasar hukum tersebut tidak dapat dibatalkan atau ditunda dengan alasan-alasan sebagaimana diutarakan Pelawan dalam gugatan Perlawanan ini. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:

- **Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bunyinya:**

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan"

- **Buku II Mahkamah Agung Halaman 149, tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi, bunyinya:**

"Lelang yang telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

- **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1993 K/Pdt/2012 tanggal 11 Juli 2013, memberikan pedoman sebagai berikut:**

"Bahwa prosedur pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan lelang tersebut telah berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, juga dilandasi oleh ketentuan/klausul Pasal 2 pon 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 3 januari 2005, SEHINGGA TIDAK ADA ALASAN SAH UNTUK DIBATALKAN.

Uraian fakta-fakta di atas sekaligus telah dapat membantah atau mengesampingkan posita gugatan perlawanan Pelawan pada angka 11, 12, 14 dan 16 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"Terlawan I tidak teliti atau sengaja tidak meneliti kepemilikan jaminan kredit yang diajukan oleh Terlawan II, pengikatan hak tanggungan tidak sah dan lelang eksekusi hak tanggungan harus dibatalkan"*. Sejalan dengan hal tersebut, maka Petitum gugatan Pelawan pada angka 4 yang menuntut pembatalan pengikatan hak tanggungan atas jaminan kredit Terlawan II dan petitum angka 5 dan angka 6 yang menuntut pembatalan lelang atas jaminan kredit Terlawan II berupa SHM No. 405/Sukorejo An. Terlawan II, harus ditolak karena tidak berdasar dan tidak beralasan.

Selanjutnya oleh karena pengikatan Hak Tanggungan dan penetapan lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 405/Sukorejo an. Terlawan II telah dilaksanakan

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka telah cukup bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

4. **Terlawan I adalah Kreditur Beritikad Baik**, karena melakukan pengikatan hak tanggungan atas tanah objek jaminan kredit dengan prinsip kehati-hatian, dengan terlebih dahulu mempertimbangkan seluruh fakta-fakta dan dokumen pendukung sebagaimana diterangkan pada angka 2 di atas serta telah sesuai dengan SOP Terlawan I dan peraturan yang berlaku.

Selain itu, terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan produk dari PPAT, menegaskan bahwa telah dilakukan prinsip kehati-hatian, karena PPAT **terlebih dahulu telah melakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis apakah tanah tersebut berstatus sengketa atau tidak**, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24/1997, bunyinya:

"PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya".

Nyatanya dalam pemeriksaan PPAT atas objek jaminan kredit berupa SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II, ditemukan fakta oleh PPAT bahwa objek jaminan kredit **tidak sedang dalam sengketa sehingga tidak terdapat halangan untuk melakukan pengikatan hak tanggungan**. Oleh karena itu maka terbukti bahwa pengikatan hak tanggungan atas objek jaminan kredit SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II, telah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan hal tersebut maka Terlawan I sebagai kreditur yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum, sebagaimana sejalan dengan ketentuan hukum sebagai berikut:

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1380/Sip/1975 tanggal 9 Agustus 1979**, yang pada pokoknya menyatakan:

"Bank adalah kreditur beritikad baik, apabila dalam menerima tanah agunan telah dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk/PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961."

- **Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2012 poin VIII (SEMA No. 7 Tahun 2012)** yang menyatakan:

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



“Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”.

Mempertimbangkan fakta dan pedoman hukum di atas maka tidak ada alasan hukum apapun untuk membatalkan pengikatan hak tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II pada Terlawan I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Oleh karena itu telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan perlawanan Pelawan;

5. Berdasarkan uraian-uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Pelawan adalah pelawan yang tidak beritikad baik karena mengajukan gugatan perlawanan ini dengan tujuan hanya mengganggu proses eksekusi lelang hak tanggungan atas jaminan kredit berupa SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II, selain itu dalil-dalil perlawanan tidak didukung dengan dasar hukum dan alasan yang jelas. Oleh karena itu gugatan perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Pelawan adalah pelawan yang tidak beritikad baik;
6. Mengenai tuntutan Pelawan dalam Provisi yang pada pokoknya meminta Para Terlawan untuk **melakukan penundaan** atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pelaksanaan lelang yang diumumkan akan melaksanakan lelang pada hari Kamis, tanggal 8 Juni 2023 atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 405/Sukorejo, juga harus ditolak dengan alasan setidaknya-tidaknya sebagai berikut:
 - Tidak ada alasan mendesak yang dapat mendukung dikabulkannya putusan provisi atau putusan pendahuluan sebagai tindakan pendahuluan untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit berupa SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II sampai putusan berkekuatan hukum tetap;
 - Lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kredit berupa SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II, telah dilaksanakan oleh Terlawan IV pada tanggal 08 Juni 2023, sehingga tidak ada lagi objek tuntutan provisi yang dituntut Pelawan sebagai tindakan pendahuluan untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit berupa SHM No. 405/Sukorejo an. Terlawan II sampai putusan berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian di atas maka tidak ada alasan hukum apapun untuk mengabulkan tuntutan provisi/putusan pendahuluan yang diajukan Pelawan tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Oleh karena Pelawan adalah sebagai pihak yang kalah maka terhadap seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini menjadi beban Pelawan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang sebaik-baiknya berdasarkan keadilan dan kebenaran (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERLAWAN II.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERLAWAN II menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PELAWAN, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERLAWAN II;
2. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil dari PELAWAN dari angka 1 sampai dengan angka 4;
3. Bahwa menanggapi dalil angka 8 TERLAWAN II pernah menyampaikan kalau sertifikat di Kuasai TERLAWAN II dan akan dilakukan pembagian dengan PELAWAN;
4. Bahwa menanggapi dalil angka 10 dan 11 seingat TERLAWAN II sudah sepengetahuan PELAWAN;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa menanggapi dalil angka 15, TERLAWAN II sampai saat ini masih sanggup dan berusaha untuk melunasi kredit yang diajukan ;

6. Bahwa untuk dalil-dalil yang lain dari PELAWAN, TERLAWAN II tidak menanggapi;

Berdasarkan jawaban tersebut diatas, dengan ini TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Menangani Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan PELAWAN;
2. Membebaskan biaya perkara kepada PELAWAN;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TERLAWAN III.

Terlawan III tidak mengajukan jawaban;

JAWABAN TERLAWAN IV.

- A. Bahwa TERLAWAN IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa gugatan PELAWAN berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebagai berikut :
- Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 405 luas 247 m² atas nama Doktorandus Achmad Binadja terletak di Desa Deaa/Kel. Sukorejo Kec. Gunungpati Kota Semarang, yang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

I. DALAM PROVISI

- Bahwa tuntutan Provisi PELAWAN untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa sudah termasuk dalam pokok perkara
- Bahwa tuntutan Provisi PELAWAN tersebut sudah masuk dalam pokok perkara sehingga tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang sebagai tuntutan provisi
- Berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan Provisional PELAWAN sudah selayaknya ditolak dan dikesampingkan.

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



II. DALAM POKOK PERKARA (*VERWEERTEN PRINCIPALE*):

1. Bahwa TERLAWAN IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa TERLAWAN IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PELAWAN yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERLAWAN IV.
3. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka TERLAWAN IV akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TERLAWAN IV telah 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 173/2022 tanggal 31 Mei 2022 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 05186/2022, 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:

- . menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;*
 - . mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - . menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - . menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - . mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
 - . 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 TERLAWAN II sebagai Debitur terhadap TERLAWAN I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

011/BSS-SMG/BR/XI/2021 tanggal 4 November 2021 beserta segala perubahan dan perpanjangannya.

- c). Bahwa TERLAWAN I telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan TERLAWAN I 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 debitur 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."* maka selanjutnya TERLAWAN I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERLAWAN IV melalui suratnya Nomor : 003/BSS-SMG/III/2023 tanggal 08 Maret 2023 dan Nomor: 018/BSS-SMG/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023.
- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh TERLAWAN I 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 Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : *"Kepala KPKNL atau 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."*
- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TERLAWAN IV selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-3392/KN.0901/2023 tanggal 4 Mei 2023 dan S-5342/KNL.0901/2023 tanggal 14 Agustus 2023.
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, TERLAWAN I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 10 Mei 2023, melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tanggal 25 Mei 2023 dan Pengumuman Lelang Pertama tanggal 16 Agustus 2023 dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tanggal 31 Agustus 2023. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari Kantor Pertanahan setempat, TERLAWAN I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- i). Bahwa TERLAWAN I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Penggugat sebagai Debitor sesuai surat 009/BSS-SBY/Coll-L/V/2023 tanggal 09 Mei 2023 dan nomor 028/BSS-SMG/VIII/2023 tanggal 22 Agustus 2023
- j). Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
- k). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TERLAWAN IV tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka TERLAWAN VI melaksanakan lelang pada tanggal 8 Juni 2023 dan pada tanggal 14 September 2023.
- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN IV atas permohonan dari TERLAWAN I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- m). Bahwa TERLAWAN VI tegaskan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
4. Bahwa TERLAWAN IV tegaskan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa tidak terdapat satu ketentuan pun yang dilanggar oleh TERLAWAN IV dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa
- b. Bahwa permasalahan PELAWAN dalam perkara *a quo* merupakan permasalahan pribadi PELAWAN dengan TERLAWAN II dan tidak ada hubungan hukum dengan pelaksanaan tugas dan fungsi TERLAWAN IV sebagai penyelenggara lelang
- c. Bahwa sebagai penyelenggara lelang, TERLAWAN IV telah menjalankan tugas dan fungsinya sesuai kewenangan dan peraturan yang berlaku

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila

TERLAWAN IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi PELAWAN

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh PELAWAN IV adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya;
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

JAWABAN TURUT TERLAWAN

Menimbang, bahwa meskipun Turut Terlawan tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pernah menyuruh wakilnya atau kuasanya di persidangan padahal Turut Terlawan telah dipanggil secara sah dan patut, namun Turut Terlawan mengajukan jawaban melalui E-litigasi sebagai berikut :

Bahwa Turut Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

I. DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Terlawan adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (*Posita & Petitum*) yang menyatakan dan

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



menguraikan bahwa Turut Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- b. Bahwa dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Terlawan yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Terlawan menjadi tidak layak, karena tidak di dukung dengan dalil-dalil yang pasti dan jelas, oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk **mengeluarkan Turut Terlawan dari perkara a quo** serta menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Terlawan dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan **Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional**, Turut Terlawan adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan **Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020** tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Turut Terlawan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah **SHM Nomor 405/Sukorejo, luas 247 m2 atas nama Doktorandus Achmad Binadja, terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang**.
5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut terlawan, **SHM Nomor 405/Sukorejo dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat I Nomor 10927/2021 berdasarkan APHT Nomor 242/2021 tanggal 4-11-2021 dibuat oleh Kusmijati Halim selaku PPAT**.



6. Bahwa berdasarkan Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan sebagai berikut:

Pasal 10 ayat (1) : *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*

Pasal 10 ayat (2) : *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Pasal 10 ayat (3) : *Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.*

7. Bahwa berdasarkan Pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan sebagai berikut:

Pasal 44 ayat (1) : *Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Pasal 44 ayat (2) : *Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat(1).*

8. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah pembebanan SHM Nomor 405/Sukorejo yang dilakukan oleh Terlawan II tanpa adanya persetujuan dari pelawan kepada Terlawan I, dimana antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan dengan Terlawan II telah terjadi perceraian sebagaimana akta cerai tahun 2017.

9. Bahwa pembebanan obyek sengketa dilakukan oleh Terlawan II pada tahun 2021 dimana telah terjadi perceraian antara Pelawan dengan Terlawan II, sehingga untuk menilai keabsahan pembebanan SHM Nomor 405/Sukorejo yang dilakukan Terlawan II menjadi beban pembuktian dari Pelawan untuk dapat membuktikan dalil-dalilnya.

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil Pelawan dalam perlawanannya adalah **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Terlawan mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 229/Pdt.Bth/2023/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi dari pelawan untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Terlawan untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Terlawan untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan *quo*.
- Menyatakan Perlawanan Dari Pelawan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Perlawanan Dari Pelawan untuk seluruhnya.
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Terlawan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Terlawan tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pernah menyuruh wakilnya atau kuasanya di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh karenanya Turut Terlawan dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, maka Turut Terlawan tidak mempunyai kedudukan hukum/legal standing dalam perkara ini untuk mengajukan jawaban, sehingga jawaban Turut Terlawan tersebut di atas haruslah

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikesampingkan, dan Turut Terlawan dianggap tidak pernah mengajukan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Terlawan I, II dan IV tersebut di atas, Pelawan telah mengajukan repliknya secara E-litigasi dan Terlawan I, II dan IV juga mengajukan duplik secara E-litigasi;

Menimbang, bahwa Pelawan mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Bukti P.1 : foto kopi KTP atas nama Siti Sueftien.
2. Bukti P.2 : foto kopi Duplikat Kutipan Akta Nikah Siti Suetien dan Avhmad Binadja.
3. Bukti P.3 : foto kopi Akta Cerai dan salinan Putusan perkara nomor 2807/Pdt.G/2014/PA.Smg, Pemohon Achmad Binadja dan Termohon Siti Sueftien.
4. Bukti P.4 : foto kopi Perjanjian Pembagian Harta Bersama secara Damai antara Sti Sueftien dan Achmad Binadja.
5. Bukti P.5 : foto kopi sertifikat HM nomor 405 Sukorejo, atas nama pemegang hak Achmad Binadja.
6. Bukti P.6 : foto kopi sertifikat HM nomor 2563 Sukorejo, atas nama pemegang hak Achmad Binadja.

Semua bukti surat berupa fotokopi telah diberi materai bernila cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya kecuali bukti P- dan P-5 tidak ditunjukkan aslinya:

Menimbang, bahwa Pelawan mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

1. **Saksi ILDO ERYANSYAH**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saki adalah cucu Pelawan dan Terlawan II dari anak angkat Pelawan dan Terlawan II;
 - Bahw rumah di Jl. Dewi Sartika sewaaktui pelawan dan Terlawan II masih suami istri dan masih rukun belum bercerai ditempai oleh Pelwan dan Terlawan II, orangtua saksi dan saksi, saksi tidak tahu saat pembelian rumah tersebut;
 - Bahwa setahu saksi Pelawan dan Terlawan II bercerai pada tahun 2014;
 - Bahwa saksi tinggal di rumah Pelawan dan Terlawan II sejak lahir sampai sekarang;
2. **Saksi Novianti**, memberikan keterangan tanpa disumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan karena saksi adalah keponakan Pelawan;
- Bahwa saksi tidak tahu saat pembelian rumah di Jl. Dewi Sartika, No 20 Perum UNNES, yang kemuddian di renovasi, pada saat pembangunan/renovasi rumah tersebut Pelawaan dan terlawan II masih suami-isteri dan bercerai/proses perceraian tahun 2024;
- Bahwa pada saat renovasi rumah di Jl. Dewi Sartika tersebut pada tahun 2000 saksi pernah dimintai bantuan dana/uang untuk membayar tukang dan pembayaran material;
- Bahwa saksi tahu ada bukti P-4 tentang pembagian harta bersama/gono-gini antara Pelawan dengan Terlawan II pernah membaca ditunjukkan oleh Pelawan tetapi tidak ingat detail isinya;

3. **Saksi Endang Sri Kuspartiyah**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebgai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan dan Terlawan II karena bertetangga rumah, saaksi tinggal di lingkungan tersebut sejak tahun 1980, sedangkan Pelawan dan Terlawan II tinggal di lingkungan tersebut sejak tahun 1981;
- Bahwa saksi tahu Pelawan dan Terlawan II mereka adalah suami isteri dan telah bercerai, setahu saksi dari Pelawan sejak 13 Juni 2013;
- Bahwa setahu saksi Pelawan dan Terlawan II mempunyai harta bersama/gono-gini, yaitu : Rumah di Jl. Dewi sartika, pekarangan/tanah di halaman belakang rumah di Jalan dewi sartika, dan tanah di Kali Segoro;
- Bahwa saksi mengetahui dari Pelawan sudah ada surat perjanjian pembagian harta gono-gini yang ditandatangani oleh Pelawan dan Terlawan II, saksi tidak tahu saat penanda tangan surat tersebut;

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. **T.I-1**, foto kopi Formulir Permohonan Kredit tertanggal 02 September 2021 atas nama Pemohon Fajar Muktiningsih.
2. **T.I-2**, Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Nomor 011/SPPK-SMG/XI/2021, tertanggal 04 November 2021 kepada Fajar Muktiningsih.
3. **T.I-3**, foto kopi Perjanjian Kredit antara PT Bank Sahabat Sampoerna dengan Fajar Muktiningsih Nomor 011/BSS-SMG/BR/XI/2021, tanggal 04 November 2021.
4. **T.I-4**, foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 242/2021, tanggal 04/11/2021, yang dibuat oleh Kusmijati Halim, S.H., M.H., PPAT di Kota Semarang.
5. **T.I-5**, foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 10927/2021 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **T.I-6**, foto kopi Akta Perjanjian Novasi Nomor 9 tanggal 13 Mei 2022, dibuat di hadapan Kusmijati Halim., S.H., Notaris di Semarang.
7. **T.I-7**, foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 173/2022, tanggal 31 Mei 2022 yang dibuat di hadapan Kusmijati Halim, S.H., M.H., PPAT di Kota Semarang.
8. **T.I-8**, foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 173/2022, tanggal 31 Mei 2022 yang dibuat di hadapan Kusmijati Halim, S.H., M.H., PPAT di Kota Semarang.
9. **T.I-9**, foto kopi Sertifikat Hak Milik Nomor 405, seluas 247 M² terletak Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Doktorandus Achmad Binadja.
10. **T.I-10**, foto kopi Perjanjian Pembagian Harta Bersama antara Siti Sueftien binti R.Sukadi Hadisumarto dengan Achmad Binadja bin Toekiboe **Abdullah Tanggal 17 Juni 2015**, yang dilegalisasi oleh Dina Juniati, S.H., Notaris di Kota Semarang Nomor 103/L/2015, tanggal 17 Juni 2015.
11. **T.I-11**, foto kopi Surat PT Bank Sahabat Sampoerna kepada Achmad Binadja Nomor 09/0001/BSS/SAM/SP/I/23, Tanggal 11 Januari 2023, Perihal: Surat Peringatan I.
12. **T.I-12**, foto kopi Bukti Resi Pengiriman Surat Peringatan I melalui JNE kode CTCYES, Tanggal 12 Januari 2023.
13. **T.I-13**, foto kopi Surat PT Bank Sahabat Sampoerna kepada Achmad Binadja Nomor 09/0002/BSS/SAM/SP/I/23, tanggal 26 Januari 2023, Perihal: Surat Peringatan II.
14. **T.I-14**, foto kopi Bukti Resi Pengiriman Surat Peringatan II melalui **Tiki** Nomor 660056688529, tanggal 27 Januari 2023
15. **T.I-15**, foto kopi Surat PT Bank Sahabat Sampoerna kepada Achmad Binadja Nomor 09/0003/BSS/SAM/SP/I/23 tanggal 10 Februari 2023, Perihal: Surat Peringatan III
16. **T.I-16**, foto kopi Bukti Resi Pengiriman Surat Peringatan III (Terakhir) melalui **Tiki** Nomor 660057310509 tanggal 10 Februari 2023. **T.I-16**
17. **T.I-17**, foto kopi Surat PT Bank Sahabat Sampoerna kepada KPKNL Semarang Nomor 003/BSS-SMG/III/2023, tanggal 08 Maret 2023, Perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Surat Pengantar SKPT.
18. **T.I-18**, foto kopi Surat KPKNL Semarang kepada PT Bank Sahabat Sampoerna Nomor S-3392/KNL.0901/2023, tanggal 04 Mei 2023, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang.
19. **T.I-19**, foto kopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh PT Bank Sahabat Sampoerna, Tanggal 10 Mei 2023.
20. **T.I-20**, foto kopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Koran Harian Tribun Jateng Tanggal 25 Mei 2023, Halaman 8.

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. **T.I-21**, foto kopi Surat PT Bank Sahabat Sampoerna kepada Achmad Binadja Nomor 009/BSS-SBY/Coll.L/V/2023, tertanggal 09 Mei 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
22. **T.I-22**, foto kopi Bukti Resi Pengiriman Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui **Tiki** Nomor 660061115291, Tanggal 09 Mei 2023.
23. **T.I-23**, foto kopi Bukti Tanda Terima Surat PT Bank Sahabat Sampoerna kepada Achmad Binadja Nomor 009/BSS-SBY/Coll.L/V/2023, Tanggal 09 Mei 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diterima oleh Edo.
24. **T.I-24**, foto kopi Surat Bank Sahabat Sampoerna kepada Achmad Binadja Nomor 010/BSS-SBY/Coll.L/V/2023, Tanggal 09 Mei 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
25. **T.I-25**, foto kopi Bukti Resi Pengiriman Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui **Tiki** Nomor 660061115427, Tanggal 09 Mei 2023.
26. **T.I-26**, foto kopi Salinan Risalah lelang Nomor 829/37/2023, tanggal 08 Juni 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang.
27. **T.I-27**, foto kopi Putusan Pengadilan Agama Semarang, Nomor 28067/Pdt.G/2014/PA.Smg, tanggal 19 Agustus 2015.
28. **T.I-28**, foto kopi Putusan Pengadilan Tinggi Agama Semarang No. 0258/Pdt.G/2015/PTA.Smg, tanggal 17 Desember 2015;
29. **T.I-29**, foto kopi Putusan Pengadilan Tinggi Agama Semarang No. 258/Pdt.G/2015/PTA.Smg, tanggal 31 Agustus 2016;
30. **T.I-30**, foto kopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 498K/Ag/2016 tanggal 31 Agustus 2016.

Semua bukti berupa foto kopi tersebut telah diberi materai bernilai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sesuai aslinya kecuali bukti T.I-27, T.I-28, T.I-29 dan T.I-30 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan II, mengajukan bukti surat berupa : foto kopi yang telah diberi materai bernilai cukup tapi tidak ditunjukkan aslinya, yaitu Salinan Penetapan Pengadilan Agama Semarang No.: 2807/Pdt.G/2014/PA.Smg, tanggal 6 Juli 2016;

Menimbang, bahwa Terlawan III, mengajukan bukti surat berupa:

1. T.III-1, foto kopi surat Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Lelang Antara PT. Bank Sahabat Sampoerna dengan PT. Balai Lelang Mahkota, No. PKS-144/BSS/KP/X/2022, tanggal 10-10-2022.
2. T.III-2, Surat Perintah Kerja Nomor : 006/BSS-SMG/III/2023, tanggal 06 Maret 2023 dari Bank Sahabat Sampoerna kepada Balai Lelang Mahkota.

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. T.III-3, Surat Perintah Kerja Nomor : 021/BSS-SMG/VII/2023, tanggal 06 Juni 2023 dari Bank Sahabat Sampoerna kepada Balai Lelang Mahkota.

Semua surat bukti foto kopi tersebut telah diberi materai bernilai cukup, namun tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan IV, mengajukan bukti surat berupa:

1. T.IV-1, foto kopi Risalah Lelang Nomor : 829/37/2023 tanggal 09-06-2023.
2. T.IV-2, foto kopi Risalah Lelang Nomor : 1421/37/2023 tanggal 14-09-2023.

Semua foto kopi surat bukti tersebut telah diberi materai bernilai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya semua sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan I, II, III dan IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Terlawan I, II, III dan IV mengajukan kesimpulannya tertanggal 28 November 2023;

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 mengenai perlawanan terhadap lelang;

DALAM PROVISI.

Menimbang, bahwa dalam provisinya Pelawan menuntut agar Majelis Hakim Memerintahkan Para Terlawan agar melakukan Penundaan atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang yang diumumkan akan melaksanakan lelang pada hari Kamis tanggal 8 Juni 2023 terhadap Sebidang Tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo kecamatan Gunungpati kota Semarang a/n Terlawan II, pada point 2 diatas ditangguhkan / ditundakan sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap;

Menimbang, bahwa provisi Pelawan tersebut telah memasuki materi perkara, oleh karenanya beralasan untuk di tolak;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. OBJEK YANG DIGUGAT OLEH PELAWAN TELAH TERSINGKIRKAN KARENA LELANG TELAH DILAKSANAKAN (*EXCEPTIO DILATORIS*).
2. EKSEPSI GUGATAN PERLAWANAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).
3. EKSEPSI GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) SEHINGGA FORMIL GUGATAN PERLAWANAN TIDAK TERPENUHI.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari terlawan I tersebut sebagai berikut:

Ad.1. Eksepsi Objek Gugatan Yang Digugat Oleh Pelawan Telah Tersingkirkan Karena Lelang Telah Dilaksanaakan (Exceptio Dilatoris).

Menimbang, bahwa menurut Terlawan I, maksud dan tujuan Pelawan mengajukan perlawanan dalam perkara ini adalah agar pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek lelang berupa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 405, seluas 247 M2 terletak di Jalan Dewi Sartika III/20, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang tercatat atas nama Terlawan II, yang dilaksanakan oleh Terlawan IV pada hari Kamis, tanggal 08 Juni 2023, untuk **DIBATALKAN ATAU DITUNDA**. Dengan kata lain objek perlawanan dalam perkara ini adalah terhadap rencana pelaksanaan lelang atas objek lelang berupa SHM No. 405/Sukorejo pada tanggal 08 Juni 2023.

Sehubungan dengan maksud dan tujuan perlawanan Pelawan tersebut di atas, serta mengacu pada fakta bahwa pada tanggal 8 Juni 2023, Terlawan IV telah melaksanakan lelang atas objek lelang SHM No. 405/Sukorejo tersebut tanpa ada peminat sehingga tidak laku terjual, maka dengan demikian apa yang digugat atau dilawan oleh Pelawan telah tersingkir atau objek perlawanan dimaksud sudah tidak ada.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena objek yang dilawan berupa pelaksanaan lelang yang dijadwalkan pada tanggal 8 Juni 2023 telah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan I tersebut Pelawan dalam Repliknya, menyatakan bahwa setelah objek lelang di lelang dan tidak laku, maka pelelang akan mengajukan lelang lagi dengan menurunkan limit harga lelang. Karena itu perlawanan ini masih tetap bisa dilakukan. Karena itu mohon yang mulia majelis hakim menolak eksepsi Terlawan I;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Terlawan I tersebut menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.2. Eksepsi Gugatan Perlawanan Kurang Pihak (*Excepcio Plurium litis consortium*).

Menimbang, bahwa pada pokoknya menurut Terlawan I gugatan perlawanan Pelawan kurang pihak karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) sebagai pihak yang mendaftarkan pencatatan hak tanggungan atas SHM No. 405/Sukorejo tersebut dalam perkara ini tidak ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara perdata adalah menjadi kewenangan sepenuhnya dari Penggugat atau Pelawan, oleh karenanya eksepsi Terlawan I tersebut tidak berdasar dan harulah dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad.3. Eksepsi Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*obscur libel*).

Menimbang, bahwa pada pokoknya alasan Terlawan I bahwa gugatan kabur atau tidak jelas dikarenakan:

1. Tuntutan Pelawan pada Petitum angka 3 tidak jelas, karena menuntut Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa objek tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 405/Sukorejo atas nama Terlawan II tidak memiliki batas-batas yang jelas.
2. Petitum gugatan perlawanan Pelawan pada angka 4 tidak jelas, karena menuntut pembatalan pengikatan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 405/Sukorejo an. Terlawan II, tanpa menyebutkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Jo. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang harus dibatalkan.

Menimbang, bahwa eksepsi dari Terlawan I tersebut di atas menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perlawanan terhadap lelang, yang diajukan oleh Terlawan I selaku Kreditur atas barang jaminan/agunan kredit yang diajukan oleh Terlawan II selaku Debitur, yaitu Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo Kecamatan Gunungpati Kota Semarang, melalui penjualan Umum oleh Terlawan IV (Kantor Pelayanan Negara dan Lelang/KPKNL Wilayah Semarang) dengan menggunakan jasa pra-lelang PT. Balai Lelang Mahkota, Semarang (Terlawan III), yang akan dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2023;

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Terlawan I yaitu Bukti **T.I-26** dan bukti surat yang diajukan oleh Terlawan IV yaitu Bukti **T.IV-1**, yang sama dengan yang diajukan oleh Terlawan I Bukti **T.I-26** berupa : Salinan Risalah lelang Nomor 829/37/2023, tanggal 08 Juni 2023, bahwa pelaksanaan lelang terhadap Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.405 seluas 247 M2 terletak di Jalan Dewi Sartika III/20 kelurahan Sukorejo Kecamatan Gunungpati Kota Semarang a/n Terlawan II, yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2023 telah di umukan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 10 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tanggal 25 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, dan dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dibantah/dilawan oleh Pelawan agar ditangguhkan / ditunda sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap, sudah dilaksanakan meskipun atas pengumuman lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran, maka bantahan/perlawanan Pelawan dalam perkara ini menjadi tidak ada relevansinya lagi;

Menimbang, bahwa memang benar apa yang dinyatakan oleh Pelawan dalam repliknya bahwa setelah objek lelang di lelang dan tidak laku, maka pelelang akan mengajukan lelang lagi, namun yang harus diajukan gugatan perlawanan/bantahan yang akan dilawan/dibantah oleh Pelawan tentunya ada pelaksanaan Lelang Baru yang nantinya akan diajukan lagi oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka bantahan/perlawanan Pelawan dalam perkara ini (*a quo*) menjadi tidak beralasan dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sehingga dengan demikian Pelawan harus dinyatakan bukan Pelawan yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Pelawan adalah pihak yang kalah dalam perkara ini dan berdasarkan Pasal 182 HIR Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 182 HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tidak dapat diterima Eksespi dari Terlawan I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang benar;
- Menyatakan bantahan/perlawanan Pelawan tidak dapat diterima
(niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara perlawanan ini yang hingga kini dihitung sejumlah Rp459.000,00 (empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis, tanggal 30 November 2023, oleh kami, Dr. Kukuh Subyakto, S.H., M.H.um, sebagai Hakim Ketua, Danardono, S.H. dan Bambang Setyo Widjanarko, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Juni 2023, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Utama, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Danardono, S.H.

Dr. Kukuh Subyakto, S.H., M.Hum.

Bambang Setyo Widjanarko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 35 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Smg.



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

Utama, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai Putusan Akhir	: Rp 10.000,00;
2. Penggandaan	: Rp 12.000,00;
3. Proses	: Rp 50.000,00;
4. PNBP	: Rp 60.000,00;
5. Panggilan	: Rp 287.000,00;
6. Redaksi Putusan Akhir	: Rp 10.000,00;
7. Pendaftaran.....	: Rp 30.000,00;
Jumlah	: Rp 459.000,00;

(empat ratus lima puluh sembilan ribu)