



PUTUSAN

NOMOR : 552/PDT/2015/PT SMG

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Mahaesa

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

1. **DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq. BADAN URUSAN PIUTANG LELANG NEGARA (BUPLN) Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO**, Jl. Pahlawan No. 876 Purwokerto, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DR. INDRA SURYA, S.H., LL.M, DIDIK HARIYANTO, S.H., M.M., EDY SUYANTO, S.H., M.M., LIMAR MARPAUNG, S.H., BAMBANG ISMADI, S.H., ARIF PURWADI SATRIYONO, S.H., ERNI NURAENI SANTOSA, S.H., NIZAR YUDHISTIRA, S.H., PRITA ANINDYA, S.H., AGUSTINA LIES RAHAYU, S.H., SRI SUPANGATI, S.H., dan ARIF BAYU FIRMANSYAH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-334/MK.1/2014 tanggal 01 Desember 2014 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 12 Januari 2015 dengan register Nomor 3/SK/1/2015/PN.Clp ;

Semula **Terlawan I**, sekarang **Pembanding I** ;

2. **PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk PUSAT DI JAKARTA Cq. PT. BANK**

CENTRAL ASIA, Tbk KANTOR WILAYAH II SEMARANG Cq. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk KANTOR CABANG CILACAP, Jl. Ahmad Yani No.118 Cilacap, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : **BAMBANG SRI WAHONO, S.H.Sp.N,M.H. dan RIZKY FEBRIAN KRISNAWATI, S.H.**, Advokat pada kantor Advokat **BAMBANG SRI WAHONO**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.Sp.N,M.H. & ASSOCIATES beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 112 Cilacap, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Nopember 2014, yang kemudian diganti oleh :

1. Broto Hastono, SH.MH.
2. Soeyanto, SH.
3. Itaul Falah, SH.

Ketiganya Advokat beralamat kantor di Jl. Simongan No. 123, Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2015 Jo surat kuasa khusus dari Direksi PT. Bank Central Asia Tbk Kantor Pusat Jakarta.

Semula **Terlawan II**, sekarang **Pembanding II** ;

Melawan :

1. **MUJI ASTUTI**, Pegawai Negeri Sipil (PNS) : Jl. Soekarno Hatta No.89 RT.04/RW.01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : **GUYUB BEKTI BASUKI, SH., MH.** Advokat pada "TIARA" Law Office yang berkedudukan di Jl. Kelud No. 8 Cilacap 53223, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2014 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 06 Oktober 2014 dengan register Nomor 228/SK/10/2014/PN.Clp ;

Semula **Pelawan**, sekarang **Terbanding** ;

D a n :

2. **AGOENG WITJAKSONO SOETANTO**, alamat Perumahan Pendowo Asri A.28 Desa/Kelurahan Pendowoharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Jogjakarta, Semula **Terlawan III**, sekarang **Turut Terbanding I** ;

3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PUSAT DI JAKARTA Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP,**

Alamat Jl. Kauman No. 12 Cilacap ;

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)



semula **Turut Terlawan**, sekarang **Turut Terbanding II** ;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan perlawanan tertanggal 6 Oktober 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 6 Oktober 2014 dibawah nomor : 59 /Pdt.G/2014/PN.Clp telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2009 Pelawan/Termohon Eksekusi dengan Terlawan II/Pemohon Eksekusi telah melakukan Perjanjian Kredit tentang Hutang Uang sebesar Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Terlawan II/Pemohon Eksekusi.
 2. Bahwa sebagai Jaminan / Agunan terhadap pinjaman / hutang/Termohon Eksekusi adalah:
 - 2.1. Hak Milik No.429 seluas \pm 960 m2, diuraikan lebih lanjut daiam gambar situasi tanggal 04 Nopember 1997, No.674/1997 tertulis atas nama TAUFIK SETIAJI tersebut berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang tanggal 09 Desember 1997.
 - 2.2. Hak Milik No.336 seluas \pm 592 m2, diuraikan lebih lanjut dalam gambar situasi tanggal 30 Juli 1994 No.5773/1994 milik SITEM (SAITEM) sebagai Penjamin.
 3. Bahwa pada bulan Pebruari 2010 kondisi kesehatan Pelawan/Termohon Eksekusi mulai menurun dan sakit-sakitan yaitu sakit Sycope, opname di RSUD Cilacap dan setelah dilakukan Laboratorium ternyata Pelawan/Termohon Eksekusi menderita Myoma Uteri (Tumor Kandungan); mau operasi ditolak oleh Internis karena Hipertensi dan Infark Myo Card Inferior(Sakit jantung).
- ⇒ Selanjutnya berobat di RS Harapan Kita Jakarta, dirawat olehdr. Hananto Spesialis Jantung dengan cara rawat jalan karena Pelawan/Termohon Eksekusi status pengobatannya tetap opname di RSUD Cilacap dan



sesuai jadwal secara berkala selalu kontrol dan berobat jalan ke RS Harapan Kita Jakarta secara berulang-ulang, jadi pada waktu itu Pelawan/Termohon Eksekusi harus berobat jalan Jakarta-Cilacap, Jakarta-Cilacap teois sampai dengan Januari 2011.

⇒ Bahwa pada bulan Pebruari 2011 dilakukan operasi di RS Sardjito Jogjakarta terhadap sakitnya Pelawan/Termohon Eksekusi yaitu Sakit Myoma Uteri tersebut dan harus opname selama 12 hari, selanjutnya harus berobat jalan sampai dengan bulan Maret 2011 di RS Sardjito Jogjakarta.

⇒ Selanjutnya setelah selesai berobat di RS Sardjito Jogjakarta, Pelawan/Termohon Eksekusi dikembalikan dan di rawat oleh Dokter Kandungan dan Dokter Penyakit Dalam RSU Cilacap, di tempat Pelawan/Termohon Eksekusi bekerja sebagai PNS.

⇒ Bahwa setelah sembuh luka akibat operasi di RS Sardjito Pelawan/Termohon Eksekusi masih harus melakukan obat jalan dan akhirnya harus opname lagi sebanyak 11 (sebelas) kali opname di RSU Cilacap sambil dirawat oleh Dokter Syaraf dan Dokter Penyakit Dalam, dalam hal ini dr. Broto dan dr. Pramujianta Spesialis Syaraf dan dr. Marwanto Spesialis Penyakit Dalam sampai dengan Bulan Mei 2013.

4. Bahwa dalam kondisi kesehatan sebagaimana tersebut angka 3 diatas, Pelawan/Termohon Eksekusi masih harus menghadapi tekanan dari Tukang Tagih/Debt Collector pihak Terlawan II/Pemohon Eksekusi yang datang hampir tiap hari baik didalam maupun diluar jam kerja di tempat "usaha" (Klinik Seger Waras) milik Pelawan/Termohon Eksekusi dengan cara marah-marah, akibat kejadian yang demikian, omset usaha mengalami penurunan drastis karena tidak adanya kenyamanan ditempat "usaha" yang mengakibatkan jumlah pasien turun drastis, yang akhirnya bertambah sulit bagi Pelawan/Termohon Eksekusi untuk dapat melaksanakan pengumpulan uang untuk membayar dan mengangsur utang kepada Pihak Terlawan II/Pemohon Eksekusi.

5. Bahwa akibat kondisi usaha sebagaimana tersebut angka 4 diatas Pelawan/Termohon Eksekusi mengajukan permohonan kepada Terlawan II/Pemohon Eksekusi untuk dapat dilakukan Restrukturisasi terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran kredit atau cicilan hutang dari sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) / per-bulan menjadi Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) atau Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah) / per-bulan selama kondisi usaha Pelawan/Termohon Eksekusi masih belum normal. Namun Permohonan Restrukturisasi selalu ditolak oleh Terlawant II/ Pemohon Eksekusi. Adapun Permohonan Restrukturisasi tersebut diajukan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan sejalan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 Pasal 1 angka 25 tentang Restrukturisasi Kredit.

6. Bahwa pada tanggal 11 September 2012 telah dilakukan lelang terhadap Barang Jaminan I yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya terdiri dari:

6.1. Bangunan UKL/UPL (Pembuangan Limbah)

6.2. Diatas bangunan UKL/UPL didirikan bangunan gedung yang jumlah kamarnya sebanyak 14 ruangan.

6.3. Tiga Unit bangunan rumah permanen yang digunakan untuk kelengkapan usaha yaitu kamar untuk operasi, kamar untuk rawat inap, kamar untuk rawat jalan dan gedung untuk dapur; yang kesemuanya bangunan-bangunan tersebut berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik No.429 luas tanah 960 m2 atas nama Taufik Setiaji (Pejamin).

Yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto / Terlawan I atas permohonan dari Terlawan II/ Pemohon Eksekusi (PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Kantor Wilayah II Semarang) sebagai Penjual.

7. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut sesuai Kutipan Risalah Lelang No,549/2012 tanggal 11 September 2012 Lembar Ketiga dari Risalah Lelang dinyatakan bahwa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran hanya satu peserta yaitu Sdr. AGOENG WITJAKSONO SOETANTO, Karyawan PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk CILACAP bertindak untuk dan atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA. Tbk berkedudukan di Jakarta

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)



(Terlawan II/Pemohon Eksekusi) sesuai Surat Kuasa No.348/ST/DIR/2012 tanggal 30 Agustus 2012, dan selanjutnya dinyatakan oleh karena Penawaran Tertinggi Terakhir untuk barang tersebut telah mencapai Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual ("PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Kantor Wilayah II Semarang"), maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini.

8. Bahwa setelah membaca dan mencermati secara teliti Kutipan Risalah Lelang No.549/2012 tanggal 11 September 2012 dalam Proses Pelaksanaan Lelang tersebut banyak terjadi kejanggalan-kejanggalan secara hukum, yang antara lain:

8.1. Kalimat yang menyatakan oleh karena Penawaran Tertinggi Terakhir untuk barang tersebut telah mencapai Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini. Hal ini tidak bisa diterima akal sehat, bagaimana mungkin terjadi tawar-menawar dalam jual beli lelang kalau pihak penjual dan pihak pembeli adalah pihak yang sama, bagaimana mungkin Penjual menawarkan harga kepada dirinya sendiri sebagai pembeli, ini aneh, karena terbukti Terlawan II/Pemohon Lelang (PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Kantor Wilayah II Semarang) adalah Pihak Penjual, dan Terlawan II/Pemohon Eksekusi juga sebagai Pihak Pembeli (dalam hal ini diwakili oleh Sdr. AGOENG WITJAKSONO SOETANTO yang bertindak untuk dan atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Pusat Jakarta).

8.2. Bahwa berdasarkan fakta tersebut angka 8.1 diatas, jelas dan terang-benderang antara Penjual dengan Pembeli / Pemenang Lelang adalah PIHAK YANG SAMA atau SATU PIHAK yaitu Terlawan II/Pemohon Eksekusi, jadi berdasarkan kenyataan yang demikian sangatlah tidak mungkin terjadi tawar-menawar dalam proses pelaksanaan pembelian lelang sebagaimana tertulis dalam Risalah Lelang tanggal 11 September 2012, bahwa telah terjadi penawaran tertinggi terakhir adalah merupakan bahasa "AKAL-AKALAN" yang dilakukan oleh pihak Terlawan II dan Terlawan III bekerjasama dengan Terlawan I, karena yang ada adalah penetapan sepihak oleh Penjual yang sekaligus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli terhadap harga barang yang dilelang, semata-mata hanya untuk kepentingan / keuntungan Terlawan II/Pemohon Eksekusi tanpa mempertimbangkan hak-hak hukum dan kepentingan Pelawan/Termohon Eksekusi sebagai Pemilik Barang Terlelang, hal ini bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

8.3. Bahwa proses dalam menentukan Pemenang Lelang dan menentukan Penawaran Tertinggi Terakhir melanggar ASAS KEPATUTAN dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- ⇒ Bahwa pada Tahun 2012 harga tanah per ubin terhadap barang terlelang yaitu tanah Sertipikat Hak Milik No.429 luas 960 m²/69 ubin atas nama TAUFIK SETIAJI sudah mencapai harga pasaran per-ubin Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah), jadi barang terlelang apabila dijual secara umum akan mendapatkan hasil = 69 ubin X Rp. 16.000.000,00 = Rp. 1.104.000.000,00 (satu milyar seratus empat juta rupiah).
- ⇒ Dalam menentukan harga limit terhadap barang terlelang tidak memenuhi syarat-syarat prosedur lelang yang benar, karena tidak menggunakan Jasa Penaksir Independen / KJPP sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-Undang, akibatnya pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum dan sangat merugikan hak-hak hukum Pelawan/Termohon Eksekusi.
- ⇒ Bahwa sebelum dan selama pelaksanaan lelang berlangsung Pihak Penjamin tidak pernah mendapat pemberitahuan terkait pelaksanaan lelang tanggal 11 September 2012.
- ⇒ Bahwa selama proses lelang terjadi tidak pernah dilakukan pengumuman tentang lelang melalui media massa dalam Wilayah Kabupaten Cilacap maupun Wilayah Karesidenan Banyumas, sehingga terkesan dilakukan "secara sembunyi-sembunyi".

8.4. Bahwa uang hasil pinjaman dari Terlawan II/Pemohon Eksekusi sebesar Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) semuanya oleh Pelawan/Termohon Eksekusi habis dipakai untuk:

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)



- ⇒ Membuat/membangun UKL/UPL (Pembuangan Limbah) dengan biaya sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
- ⇒ Membangun gedung diatas bangunan UKL/UPL dengan jumlah kamar sebanyak 14 ruangan dengan biaya sebesar Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah).
- ⇒ Membangun tiga unit bangunan rumah permanen yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik No.429 luas tanah 960 m2 yang diperuntukkan untuk kamar operasi sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), untuk kamar rawat inap sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), untuk kamar rawat jalan sebesar Rp.87.000.000,00 (delapan puluh tujuh juta rupiah) dan untuk dapur sebesar Rp.38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah).

Jadi sangatlah TIDAK MASUK AKAL dan TIDAK PATUT apabila ternyata tanah seluas 960 m2 ditambah beberapa bangunan rumah yang berdiri diatasnya, sebagaimana tersebut angka 8.4 diatas hanya dihargai dan dijual dengan harqa lelang sebesar Rp.319.000.000,00 (tiga ratus sembilan belas juta rupiah)

9. Bahwa berhubung Terlawan II/Pemohon Eksekusi dan Terlawan III selaku Kuasa dari Terlawan II/Pemohon Eksekusi (PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk PUSAT DI JAKARTA) sebagai Pembeli Lelang atas tanah terperkara sudah dibalik nama menjadi atas nama Terlawan II/Pemohon Eksekusi, maka Pelawan/Termohon Eksekusi mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat di Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dimasukkan sebagai Turut Terlawan dalam perkara ini.
10. Bahwa pelaksanaan lelang atas tanah SHM No.429 luas tanah 960 m2 berikut beberapa unit bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Soekarno Hatta No.89 RT:04/RW:01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, yang oleh Terlawan II/Pemohon Eksekusi yang dimohonkan lelang kepada Terlawan I secara hukum harus ditolak dan tidak sah, mohon diulang karena prosedur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang yang disampaikan oleh Terlawan II/Pemohon Eksekusi kepada Terlawan I atas kredit (hutang) nasabahnya tanpa pemberitahuan kepada Pihak Penjamin sebagai Orang/Pihak Penanggung.

11. Bahwa dasar Perlawanan dalam perkara ini bertitik tolak dari dalil-dalil bahwa Akta Hipotik yang diminta Eksekusi Lelang oleh Terlawan II/Pemohon Eksekusi kepada Terlawan I adalah bukan merupakan GROSSE AKTA sebagaimana yang dikehendaki pada Pasal 224 HIR dan juga atas dasar bukti-bukti kuat beralaskan hukum yang sah.
12. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas Terlawan II/Pemohon Eksekusi dalam mengajukan Executorial kepada Terlawan I adalah tidak mensyaratkan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR. maka segala sesuatu yang mengikat dalam Eksekusi Lelang tanggal 11 September 2012 No.549/2012 tidak sah dan tidak berdasar secara hukum, dan apabila adanya peralihan atau perubahan hak-hak daripadanya Terlawan II/Pemohon Eksekusi maupun pihak-pihak lain Pengadilan Negeri dapat menunda atas peralihan atau perubahan dan dapat membatalkannya.
13. Bahwa berdasarkan YURISPRUDENSI Putusan Mahkamah Agung RI No.321.K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang pada intinya menyatakan bahwa Eksekusi Lelang berdasarkan Grosse Akta dan Hipotiknya dilarang dan tidak dapat dilakukan secara Parate Eksekusi yaitu Eksekusi Langsung harus minta ijin terlebih dahulu dari Mahkamah Agung RI dan Mahkamah Agung RI berpendapat bahwa tidak semua Grosse Akta Pengakuan Hutang mempunyai Executorial seperti Putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
14. Bahwa berdasarkan Posita tersebut diatas Terlawan II/Pemohon Eksekusi telah mengabaikan hak-hak nasabahnya sendiri berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku atau melakukan pelelangan tidak seijin/persetujuan dari Penjamin.
15. Bahwa akibat pelaksanaan lelang tanggal 11 September 2012 Pelawan/Termohon Eksekusi merasa dirugikan oleh Terlawan II/Pemohon Eksekusi dan Terlawan I sehingga hubungan kepercayaan, pasien dan

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

relasi Pelawan/Termohon Eksekusi berkurang mengakibatkan penghasilan Pelawan/Termohon Eksekusi menurun; sedangkan terhadap penjualan lelang barang terperkara dalam pelaksanaan lelang tanggal 11 September 2012 yang terdiri tanah seluas 960 m² berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya berpotensi mengalami kerugian secara materiil, potensi kerugian yang harus diderita oleh Pelawan/Termohon Eksekusi secara materiil tidak kurang dari Rp.2.124.000.000,00 (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) dengan perhitungan: kerugian atas penjualan tanah sebesar Rp.1.104.000.000,00 (satu milyar seratus empat juta rupiah) ditambah kerugian penjualan bangunan rumah seluruhnya sebesar Rp. 1.020.000.000,00 (satu milyar dua puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut angka 8.4 diatas. Maka Pelawan/Termohon Eksekusi menuntut ganti rugi terhadap Terlawan II/Pemohon Eksekusi dan Terlawan I, dan selanjutnya untuk menjamin tuntutan Pelawan/Termohon Eksekusi dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berkenan melakukan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Terlawan I dan Terlawan II/Pemohon Eksekusi.

16. Bahwa Pelawan/Termohon Eksekusi merasa khawatir kepada Terlawan II/Pemohon Eksekusi dan Turut Terlawan akan memindahtangankan atau mengalihkan/balik nama mengajukan Eksekusi Pengosongan atau dalam bentuk lain yang merugikan Pelawan/Termohon Eksekusi baik terhadap Instansi Pengadilan/Swasta atau Pihak Perorangan, dengan ini mohon kehadiran Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cilacap untuk dapat mengabulkan terlebih dahulu tuntutan Pelawan/Termohon Eksekusi dalam Putusan Sela atau Provisi maupun tuntutan lain berdasarkan Hukum Acara yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini Pelawan/Termohon Eksekusi mohon kehadiran Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berkenan memeriksa perkara ini dan memberi putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Provisi, dan menyatakan/melarang siapa saja yang memperoleh hak-hak dari padanya atau menunda atau setidak-tidaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menangguhkan dahulu peralihan hak/pengosongan yang dimohonkan pihak-pihak lain atau Para Terlawan terhadap sebidang tanah SHM No.429 luas tanah 960 m2 berikut beberapa unit bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Soekarno Hatta No.89 RT:04/RW:01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, yang sekarang telah berubah menjadi status Hak Guna Bangunan No.25/Menganti atas nama Terlawan II/Pemohon Eksekusi (PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk).

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cilacap terhadap harta kekayaan Para Terlawan baik terhadap harta yang bergerak maupun harta tetap.

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan jujur.
3. Menetapkan pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan II/Pemohon Eksekusi dalam perkara ini atau pihak-pihak lain dapat ditangguhkan menunggu adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.
4. Menyatakan tanah berupa SHM No.429 luas tanah 960 m2 berikut beberapa unit bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Soekarno Hatta No.89 RT:04/RW:01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap adalah milik Pelawan.
5. Menyatakan Eksekusi Lelang tanggal 11 September 2012 yang dimohonkan oleh Terlawan II/Pemohon Eksekusi melalui Terlawan I adalah menyalahi prosedur hukum yang berlaku dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dan Provisi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cilacap.
7. Menyatakan hukumnya, bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun adanya Perlawanan, Banding atau Kasasi (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*).

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

8. Menyatakan hukumnya peralihan hak SHM No.429 luas tanah 960 M² HGB No.25/Menganti atas nama Terlawan II/Pemohon (PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk) adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya.
9. Memerintahkan agar supaya tanah tersita/terlelang berikut semua bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Pelawan dikembalikan kepada status atau keadaan semula dan selanjutnya diserahkan kepada Pelawan.
10. Menghukum Para Terlawan I, Terlawan II/Pemohon Eksekusi, Terlawan III dan Turut Terlawan untuk membayar ganti rugi kepada Pelawan secara meteril akibat kerugiannya sebesar Rp. 2.124.000.000,00 (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah)
11. Menghukum Para Terlawan I, Terlawan II/Pemohon Eksekusi, Terlawan III dan Turut Terlawan untuk mematuhi segala putusan dalam perkara ini.
12. Menghukum kepada Para Terlawan I, Terlawan II/Pemohon Eksekusi, Terlawan III dan Turut Terlawan untuk menanggung biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut maka Para Terlawan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERLAWAN I

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas permohonan provisi Pelawan yang pada pokoknya meminta penangguhan peralihan hak/pengosongan yang dimohonkan oleh Para Terlawan terhadap sebidang tanah berikut beberapa unit bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan SHM No.429 yang terletak di Jalan Soekarno Hatta No.69 RT.04/Rw.01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Cilacap.
2. Bahwa dalil/alasan Pelawan tersebut adalah dalil/alasan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Bahwa dapat Terlawan I

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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

jelaskan bahwa pelelangan a quo dilakukan berdasarkan permohonan dari Terlawan II sesuai dengan suratnya Nomor:0521/KW 11/2012 tanggal 6 Juni 2012 dengan berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan pemenang lelang Sdr.Agoeng Witjaksono Soetanto (Terlawan III).

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 200 angka 11 HIR yang menyebutkan antara lain apabila debitur enggan meninggalkan jaminan yang telah dilelang, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan dari pembeli dapat melakukan pengosongan dan apabila perlu dengan pertolongan pihak yang berwajib. Bahwa oleh karena itu, permohonan provisi Pelawan untuk menunda eksekusi pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri adalah tidak dapat dibenarkan karena pengadilan telah menjalankan tugas peradilannya dengan benar.
4. Bahwa terhadap dalil/alasan Pelawan dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan Para Terlawan baik terhadap harta yang bergerak maupun harta tetap haruslah ditolak, karena aset Terlawan I merupakan aset Negara, yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim agar menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam provisi di atas, mohon juga telah dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Terlawan I adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan I yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan berikut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor:429, luas 960 m2, atas nama Taufik Setiaji, terletak di Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Cilacap yang menurut Pelawan dilakukan secara melawan hukum.

3. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:46/2009 tanggal 30 Maret 2009, Debitur (Pelawan) telah mengakui mempunyai hutang kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap in casu Terlawan II, dengan menyerahkan jaminan hutang berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 429, luas 960 m2, atas nama Taufik Setiaji, terletak di Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Cilacap . Hal tersebut juga ditegaskan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor:31/2012 tanggal 9 April 2012, bahwa tanah tersebut dibebani hak tanggungan I kepada PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap in casu Terlawan II. Oleh karenanya proses pengikatan objek lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa objek sengketa sebagaimana disebutkan pada angka 3 di atas merupakan agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur (Pelawan) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor:1 tanggal 10 Maret 2009 dan telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 46/2009 tanggal 30 Maret 2009 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:00579/2009 tanggal 13 April 2009. Oleh karena atas objek lelang merupakan jaminan utang, maka Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan pelelangan apabila Debitur (Pelawan) tidak memenuhi kewajibannya.
5. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 46/2009 tanggal 30 Maret 2009, yang berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama

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)



dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
6. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap in casu Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*". Dengan demikian, PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap in casu Terlawan II selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo Terlawan I sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai perantara lelang atas adanya permintaan Terlawan II.



7. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan II telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PI/PAK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".
8. Bahwa lelang atas objek perkara a quo dilaksanakan oleh Terlawan II adalah berdasarkan atas adanya permintaan dari PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap in casu Terlawan II sesuai dengan suratnya Nomor: 0521/KW 11/2012 tanggal 6 Juni 2012 perihal Permohonan Lelang.
9. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil/alasan Pelawan pada halaman 4 perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan banyak terjadi kejanggalan-kejanggalan karena yang ditetapkan sebagai pemenang lelang adalah Terlawan III yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank Central Asia, Tbk. Pusat Jakarta.
10. Bahwa dalil/alasan Pelawan tersebut adalah dalil/alasan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Bahwa dapat Terlawan I jelaskan bahwa Terlawan III diperbolehkan menjadi peserta lelang dan karena Terlawan III telah melakukan penawaran tertinggi dan melampaui harga limit maka Terlawan 111 berhak untuk dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 12 A Ayat (1) Undang-Undang Nomor:10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor:7 tahun 1992 Tentang Perbankan jo. Pasal 70 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PNIK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:
Pasal 12 A Ayat (1) Undang-Undang Nomor:10 Tahun 1998:
"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi



kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya".

Pasal 70 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010:

(1) Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai /creditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

(2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

Berdasarkan hal tersebut, kreditur/bank selaku pihak pembeli yang sah dan memenuhi persyaratan lelang tidak melakukan pelanggaran hukum tersebut di atas.

11. Bahwa terhadap dalil/alasan Pelawan pada halaman 5 perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebelum pelaksanaan lelang tidak pernah mendapat pemberitahuan dan tidak pernah dilakukan pengumuman lelang di media massa sehingga terkesan dilakukan secara sembunyi-sembunyi adalah harus ditolak. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan, PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap telah melakukan peringatan kepada Debitur (Pelawan) untuk menyelesaikan kewajibannya dengan surat No.050/KRD/CLC/2010 tanggal 2 Maret 2010 hal Pembayaran Pinjaman (Surat Peringatan I); surat No. 051/KRD/CLC/2010 tanggal 8 Maret 2010 hal Pembayaran Pinjaman (Surat Peringatan II); surat No.107/KRD/CLC/2010 tanggal 26 April 2010 hal Pembayaran Pinjaman (Surat Peringatan III), namun pada kenyataannya Debitur (Pelawan) tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya. Hal ini membuktikan Penggugat telah wanprestasi.

12. Bahwa PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap selaku Penjual telah melakukan pengumuman seluas-luasnya melalui selebaran pada tanggal 18 Juli 2012 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian Kedaulatan Rakyat tanggal 28 Agustus 2012 sebagai pengumuman lelang kedua. Oleh karenanya pengumuman lelang



tersebut mempunyai azas publisitas seluas-luasnya bagi pihak ketiga tidak terkecuali Pelawan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengumuman dan pemberitahuan tersebut telah cukup diketahui oleh Pelawan.

13. Bahwa selain itu terhadap rencana pelelangan a quo PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap telah memberitahukan kepada Debitur (Pelawan) melalui surat Nomor.0803/KWII/2012 tanggal 14 Agustus 2012.
14. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil/alasan Pelawan pada halaman 5 perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam penentuan harga limit tidak menggunakan jasa penaksir independen.
15. Bahwa dalil/alasan tersebut di atas adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Bahwa perlu Terlawan I jelaskan bahwa terhadap penentuan harga limit lelang adalah merupakan kewenangan sepenuhnya dari PT.Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap selaku penjual sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan: "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang".
16. Bahwa dalam hal ini jelas bahwa harga limit ditentukan oleh Penjual (PT.Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Cilacap) dan telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 35 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan: "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang".
17. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, harga limit yang ditetapkan penjual telah dilakukan berdasarkan adanya penilaian dan menurut kondisi barang (objek lelang) dan mekanisme pasar, sebaliknya Pelawan tidak dapat menjual objek lelang untuk segera melunasi hutangnya tanpa harus menunggu hutang Pelawan macet dan terhindar dari pelelangan umum. Oleh karena Pelawan tidak menunjukkan itikad



baiknya dan baru sekarang memperkarakan adalah merupakan alasan yang dibuat-buat saja dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum.

18. Bahwa terhadap dalil/alasan Pelawan pada halaman 6 perlawanannya yang menyatakan bahwa akta hipotik yang diminta eksekusi lelang oleh Terlawan II bukan merupakan grosse akta sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 224 HIR dan Terlawan II dalam mengajukan executorial kepada Terlawan I adalah tidak mensyaratkan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR adalah harus ditolak. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pasal 224 HIR menyatakan dengan tegas bahwa:

"Surat asli daripada hipotik dan surat hutang yang diperkuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "atas nama Undang-Undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.....dst."

19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pasal 224 HIR tidak serta merta menghendaki adanya fiat eksekusi dalam pelaksanaannya, dalam pasal 224 HIR juga mengakui bahwa kekuatan akta dengan irah-irah demikian (dalam hal ini termasuk di dalamnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan) berkekuatan sama dengan putusan hakim, sehingga pelaksanaannya tidak lagi memerlukan fiat eksekusi, namun apabila terdapat sengketa dan/atau gugatan dalam perlaksanaannya, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan fiat eksekusi.

20. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa dengan demikian berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang, ditambah lagi dengan persetujuan pemberian wewenang dari Debitur kepada Terlawan II melalui penandatangan APHT, maka mengingat pihak debitur telah melakukan cidera janji atas pembayaran angsuran kewajibannya kepada Terlawan II maka Terlawan I berhak untuk melelang obyek perkara a quo berdasarkan parate eksekusi tanpa harus memperoleh fiat pengadilan terlebih dahulu.
22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Pelawan untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Bahwa Terlawan I tegaskan sesuai Risalah Lelang Nomor:549/2012 tanggal 11 September 2012, lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo telah dilaksanakan, dengan Sdr. Agoeng Witjaksono Soetanto (Terlawan 111) yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank Central Asia, Tbk. Pusat Jakarta sebagai pemenang lelang.
23. Bahwa Sdr. Agoeng Witjaksono Soetanto (Terlawan III) sebagai pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962.
24. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dengan tegas dalil/alasan Pelawan baik dalam posita maupun petitumnya menyatakan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp.2.124.000.000,-(dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) kepada Para Terlawan secara tanggung renteng.
25. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena jelas tidak ada satupun perbuatan dari Terlawan I yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16

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

Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".

26. Bahwa Terlawan I dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara a quo, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Terlawan II sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Pelawan mendalilkan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
27. Bahwa selain hal-hal yang tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan tidak terdapat satupun dalil-dalil ataupun bukti-bukti Pelawan yang menyatakan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang merugikan Pelawan, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Pelawan ditolak oleh majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
28. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan tidak terdapat satupun dalil-dalil ataupun bukti-bukti Pelawan yang menyatakan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Terlawan I sebagai instansi Pemerintah yang bertanggungjawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
29. Bahwa dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor:549/2012 tanggal 11 September 2012 yang dilakukan oleh Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah

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

dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap yang memeriksa dan mengadili perkaranya berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan menolak provisi Pelawan;
- Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*),
- Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TERLAWAN II

DALAM PROVISI:

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas permohonan provisi Pelawan yang pada pokoknya meminta penangguhan peralihan hak/pengosongan yang dimohonkan oleh Pelawan terhadap sebidang tanah berikut beberapa unit bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan SHM No.429 yang terletak di JL Soekarno Hatta No.69 RT 047 RW 01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dikarenakan peralihan hak atas SHM No. 429 atas nama TAUFIK SETIAJI menjadi Hak Guna Bangunan No. 25 atas nama TERLAWAN II telah dilakukan berdasarkan proses yang benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku.
2. Bahwa terhadap dalil/alasan PELAWAN dalam gugatannya yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Para Terlawan baik



terhadap harta yang bergerak maupun harta tetap haruslah ditolak karena Proses Pelelaksanaan lelang tanah aquo telah melalui prosedur lelang sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 200 angka 11 HIR yang menyebutkan:

"Apabila Debitur enggan meninggalkan jaminan yang telah dilelang, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli dapat melakukan pengosongan dan apabila perlu dengan pertolongan pihak yang berwajib."

Berdasarkan hal itu Permohonan Provisi yang diajukan PELAWAN untuk menunda pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri Cilacap tidak dapat dibenarkan, karena Ketua Pengadilan Cilacap telah menjalankan tugas peradilan dengan benar.

4. Bahwa terhadap dalil Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan Para Terlawan baik terhadap harta bergerak maupun harta tetap haruslah ditolak karena Permintaan Sita Jaminan oleh Pelawan terhadap objek yang tidak disebutkan secara jelas mengenai identitasnya merupakan permintaan yang kabur objeknya, sehingga tidak mungkin di letakkan Sita terhadap permintaan seperti itu, dan sudah cukup dasar dan alasan untuk menolak dalil Pelawan tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERLAWAN II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PELAWAN, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERLAWAN II.



2. Bahwa uraian dalam gugatan PELAWAN merupakan dalil yang sangat dipaksakan dalam rangka mengelak dari kewajiban yang telah disepakati antara PELAWAN dan TERLAWAN II dalam perjanjian kredit hutang uang sebagaimana telah diakui keberadaannya oleh PELAWAN dalam dalilnya yang dengan tegas menyatakan bahwa PELAWAN dan TERLAWAN II telah mengadakan Perjanjian Kredit tentang hutang uang sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan tanah SHM No. 429 seluas 960 m² atas nama TAUFIK SETIAJI dan SHM No. 336 seluas 592 m² atas nama SITEM (SAITEM).

Mohon kepada Majelis Hakim untuk dicatat sebagai pengakuan Penggugat tentang Perjanjian Kredit Hutang tertanggal 10 Maret 2009 antara Penggugat dan Tergugat II sebesar pinjaman pokok Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan/jaminan sebagaimana disebut dalam posita 2 Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi Palawan.

3. Bahwa terhadap dalil PELAWAN sebagaimana tersebut dalam posita 3 mohon dibuktikan kebenarannya oleh PELAWAN serta walaupun dapat dibuktikan kebenarannya merupakan kewajiban PELAWAN untuk membayar angsuran pinjaman setiap bulannya kepada TERLAWAN II, tunggakan angsuran justru sudah terjadi pada bulan Januari 2010 dimana Pelawan masih dalam keadaan sehat, adalah kewajiban Pelawan sebagai Debitur untuk mematuhi Perjanjian Kredit tertanggal 10 Maret 2009 beserta segala konsekuensi hukumnya.
4. Bahwa dalil perlawanan PELAWAN adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasar dan terjadi PEMUTARBALIKAN FAKTA di mana PELAWAN justru menjadikan TERLAWAN II sebagai penyebab menurunnya omzet usaha PELAWAN, menurunnya omzet



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha PELAWAN bukan disebabkan tukang tagih/ Debt Colector TERLAWAN II tetapi merupakan ketidakmampuan PELAWAN dalam mengelola usahanya dan di dukung factor kesehatan sebagaimana diakui oleh PELAWAN dalam posita 2 Gugatan Perlawanan.

5. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil Gugatan Perlawanan posita 6 dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Fasilitas Kredit Investasi PT. Bank Central Asia, Tbk., adalah produk Kredit yang di tujukan untuk memenuhi kebutuhan pendirian proyek atau ekspansi proyek para Nasabah PT. Bank Central Asia, Tbk., selain itu Produk Kredit Investasi PT. Bank Central Asia, Tbk., juga bisa digunakan sebagai:

1. Pinjaman untuk membiayai pembelian barang modal
2. Tambahan modal kerja dalam rangka peremajaan, perluasan, peningkatan kapasitas usaha
3. Pendirian unit usaha baru

a. Bahwa sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit tertanggal 10 Maret 2009, TERLAWAN II telah memberikan Fasilitas Kredit Investasi kepada PELAWAN dengan jumlah pagu tidak melebihi Rp 850.000,000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

b. Bahwa permohonan Restrukturisasi PELAWAN tidak dapat dikabulkan oleh TERLAWAN II dikarenakan PELAWAN telah melanggar Pasal 2 Akta Perjanjian Kredit tertanggal 10 Maret 2013 yaitu PELAWAN tidak bertanggungjawab mengenai kebenaran atas penggunaan fasilitas kredit tersebut, dimana setelah dilakukan pengecekan oleh TERLAWAN II uang senilai Rp 850.000,000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) seluruhnya tidak digunakan untuk pembangunan klinik milik TERLAWAN II tetapi hal lain diluar Fasilitas Kredit Investasi selain itu PELAWAN juga dianggap sudah tidak memiliki kriteria sebagai debitur yang masih memiliki

c. prospek usaha dan kemampuan membayar untuk dikabulkannya permohonan restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Restrukturisasi Kredit.

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. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan nomor 6, Terlawan II akan menanggapi sebagai berikut:

- 1) Bahwa Permohonan lelang yang diajukan TERLAWAN II dilakukan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur (PELAWAN) terhadap TERLAWAN II dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran angsuran pinjaman sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 1 tertanggal 10 Maret 2009, dimana selain Perjanjian Kredit maka PELAWAN juga telah memberikan kuasa penuh kepada TERLAWAN II untuk melakukan segala tindakan hukum atas barang jaminan milik PELAWAN sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 46/2009 dan Serfikat Hak Tanggungan Nomor : 00579/2009 tanggal 13 April 2009
- 2) Bahwa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada diatasnya tersebut dalam Serfikat Hak Milik Nomor : 429, seluas 960 m2 atas nama TAUFIK SETIAJI terletak di Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap merupakan salah satu agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur (PELAWAN) dan telah disetujui oleh TAUFIK SETIAJI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 10 Maret 2009 serta telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 46/2009 tanggal 30 Maret 2009 jo Serfikat Hak Tanggungan Nomor: 00579/2009 tanggal 13 April 2009, dimana atas objek lelang merupakan jaminan hutang, Terlawan II sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk melakukan pelelangan apabila PELAWAN (Debitur) tidak memenuhi kewajibannya
- 3) Bahwa TERLAWAN II selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan dimana TERLAWAN II berhak untuk melakukan permintaan lelang sebagai Pemegang Hak Tanggungan , sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

"apabila debitur cenderajangi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan

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)



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut."

4) Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang no.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan, dengan demikian tidak ada alasan dan dasar hukum bagi Pelawan untuk mengajukan Gugatan Perlawanan.

7. Bahwa benar sebagaimana tersebut bahwa Pemenang lelang adalah AGOENG WITJAKSONO SOETANTO sebagaimana adanya termuat dalam Kutipan Risalah Lelang No. 549/2012 tanggal 11 September 2012.

8. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil Gugatan Perlawanan posita 8 dengan alasan sebagai berikut:

a) TERLAWAN III yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia selaku Penjual/TERLAWAN II/Pemohon Eksekusi adalah diperbolehkan menjadi peserta lelang dan karena TERLAWAN III telah melakukan penawaran tertinggi maka TERLAWAN III berhak untuk dinyatakan sebagai pemenang lelang.

b) Bahwa TERLAWAN II sebagai Penjual dan TERLAWAN III selaku Karyawan PT. Bank Central Asia, Tbk., sebagai Penjual merupakan hal yang diperbolehkan dimana TERLAWAN III berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Pihak Lain tertanggal 7 September 2012 telah mendapat kuasa untuk mewakili dan bertindak atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk., untuk membeli tanah dan bangunan Serfikat Hak Milik Nomor : 429 dimana pembelian yang dilakukan oleh PT. Bank Central Asia, Tbk., atas tanah dan bangunan tersebut bukan untuk Bank sendiri tetapi untuk pihak lain. Dimana hal ini telah diatur dalam ketentuan pasal 12 A Ayat (1) Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 7 tahun 1992 Tentang Perbankan yang berbunyi:

" Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya "

Dan Pasal 70 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93 /PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

- 1) *Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang;*
 - 2) *Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.*
- c) Bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik PELAWAN yang dilaksanakan pada tanggal 11 September 2012 berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 42 /2013 adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- d) Bahwa dalil PELAWAN yang menyatakan harga pasaran tanah sengketa adalah Rp 16.000.000 per ubin merupakan dalil yang dipaksakan dan hanya berdasarkan pada asumsi sepihak dari PELAWAN.
- e) Bahwa dalil Palawan yang menyatakan harga limit terhadap barang lelang tidak memenuhi syarat prosedur yang benar karena tidak menggunakan Jasa Penaksir Independen adalah tidak benar karena didalam setiap proses pemberian fasilitas kredit kepada Debitur dan penilaian terhadap jaminan Pelawan sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 UU No.7 tahun 1992 jo No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang berbunyi/;

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

"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian",

sehingga dalam menentukan nilai limit tersebut TERLAWAN II jaga telah melakukan analisa yang lengkap dan menyeluruh" dimana penetapan harga limit oleh Terlawan II telah didasarkan oleh penilaian yang sangat akurat dengan memperlihatkan factor-faktor yang dapat mempengaruhi harganya.

- f) Bahwa dalil Pelawan yang menyatakan pengeluaran dari hasil pinjaman Terlawan II sebesar Rp 850.000.000,- haruslah di buktikan dan dipertanggungjawabkan perhitungannya secara akurat, Objek sengketa telah dijual lelang oleh Terlawan I dan terjual sebesar sebesar Rp 319.000.000,- (tiga ratus Sembilan juta rupiah) tentunya telah melalui mekanisme penilaian yang dipertanggungjawabkan dengan memperlihatkan factor-faktor yang dapat mempengaruhi harganya, Perlu Pelawan ketahui bahwa Terlawan II telah berkali-kali melakukan pengumuman lelang terhadap tanah aquo namun tidak ada pembeli yang melakukan penawaran, selain itu Pelawan juga tetap tidak melunasi kewajiban meskipun telah diberitahu oleh Terlawan II sehingga untuk menjaga kesehatan Bank, Terlawan II dengan hak yang dimilikinya selaku Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa mengajukan Permohonan lelang kepada KPKNL Purwokerto (Terlawan I).
- g) Bahwa TERLAWAN II telah memberitahukan kepada PELAWAN akan dilaksanakan lelang tanggal 11 September 2012 karena TERLAWAN II telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. 0803/KW 11/2012 tanggal 14 Agustus 2012 yang berisi pemberitahuan hari, tanggal, waktu dan tempat lelang serta objek lelang yaitu lelang akan dilaksanakan Selasa, 11 September 2012 jam 10.00 WIB s/d selesai atas objek Sertifikat SHM No. 429/Menganti seluas ± 960 m2 atas nama Taufik Setiaji yang terletak di Jl. Soekarno Hatta No. 89 Menganti, Kesugihan, Cilacap, Jawa Tengah.
- h) Bahwa TERLAWAN II selaku Penjual/ Pemohon Eksekusi Lelang telah melakukan pengumuman lelang melalui media massa di Wilayah

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

Kabupaten Cilacap maupun Wilayah Karisidenan Banyumas karena tercatat TERLAWAN II telah memasang pengumuman beberapa kali melalui selebaran dan media massa yaitu :

- Melalui selebaran tertanggal 21 Desember 2010, tertanggal 21 Desember 2010, tertanggal 24 Mei 2011, tertanggal 15 Maret 2012, tertanggal 13 Agustus 2012;
- melalui Surat Kabar Kedaulatan Rakyat edisi Rabu, 5 Januari 2011 pada halaman 3;
- melalui Surat Kabar Kedaulatan Rakyat edisi Rabu, 8 Juni 2011 pada halaman 3;
- melalui Surat Kabar Kedaulatan Rakyat edisi Jum'at, 30 Maret 2012 pada halaman 2;
- melalui Surat Kabar Kedaulatan Rakyat edisi Selasa, 28 Agustus 2012 pada halaman 2;

Bahwa pengumuman lelang tersebut di atas mempunyai azas publisitas seluas-luasnya bagi pihak ke-tiga tidak terkecuali PELAWAN dan telah disampaikan secara transparan sehingga dapat disimpulkan pengumuman dan pemberitahuan tersebut di atas telah cukup diketahui oleh PELAWAN. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK No. 93/2010 dengan demikian dalil PELAWAN yang menyatakan " secara sembunyi-sembunyi" merupakan dalil yang mengada-ngada

9. Bahwa dalil PELAWAN yang menyatakan tidak pernah mendapatkan Pemberitahuan dari Terlawan II adalah dalil yang mengada-ngada dan merupakan AKAL-AKALAN dari PELAWAN saja, Sejak awal Gugatan Perlawan Sita Eksekusi diajukan oleh Pelawan dengan itikad buruk dan hanyalah upaya untuk menghalang-halangi Sita Eksekusi. Pelawan terkesan menyudutkan TERLAWAN II dan mengaburkan fakta dimana Prosedur pelaksanaan lelang telah mematuhi peraturan yang berlaku dengan kronologis berikut ini:

- a) Bahwa sejak adanya kredit macet pada Bulan Februari 2010 yang dilakukan PELAWAN dan dilakukan penagihan oleh Terlawan II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan dengan kesadaran sendiri berkali-kali menandatangani surat yang menyatakan Pelawan berjanji akan mengangsur kekurangan pinjaman Pelawan kepada Terlawan II namun tidak ditaati oleh PELAWAN sehingga PELAWANlah yang berkali-kali memberikan harapan dan membohongi Terlawan II

- b) Bahwa walaupun Pelawan secara nyata-nyata telah wanprestasi dan tidak beritikad baik untuk membayar kewajiban angsuran, namun Terlawan II tetap dan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis melalui Surat Peringatan I Nomor : 050/KRD/CLC/2010 tanggal 02 Maret 2010 perihal Pembayaran Pinjaman, Surat Peringatan II Nomor : 051/KRD/CLC/2010 tanggal 8 Maret 2010 perihal Pembayaran Pinjaman dan Surat Peringatan III Nomor : 107/KRD/CLC/2010 tanggal 26 April 2010 perihal Pembayaran Pinjaman tetapi Debitur/PELAWAN tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya.
- c) Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas tanah SHM No. 429 Terlawan II telah melakukan pemberitahuan sebagaimana telah dijelaskan dalam Nomor 8 huruf 9 jawaban Terlawan II.
- d) Bahwa perlu Terlawan II sampaikan kepada Pelawan dimana secara sadar dan tanpa paksaan dan atas kehendak sendiri PELAWAN telah membuat 2 (dua) surat pernyataan yaitu:
 - 1) Surat pernyataan tertanggal 27 Mei 2010 yang menyatakan Bahwa Pelawan akan menyelesaikan pinjaman kepada Terlawan II dengan minimal setoran sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan apabila Pelawan tidak bisa menyelesaikan Angsuran / Pinjaman di BCA Pelawan bersedia SELURUH JAMINAN YANG DI BCA (in casu Terlawan II) di urus lelang oleh melalui kantor lelang.
 - 2) Surat Pernyataan tertanggal 4 Januari 2013 dimana Pelawan berjanji akan membayar hutang kepada BCA (Terlawan II) pada tanggal 25 Januari 2013 dan apabila melewati tanggal tersebut Pelawan siap meninggalkan rumah milik Pelawan.

Sehingga jelas Pelawan mengetahui adanya lelang atas tanah aquo sehingga Mohon kepada Pelawan untuk mematuhi surat pernyataan yang diibuat oleh Pelawan sendiri.

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)



10. Bahwa Terlawan II akan menanggapi dalil Pelawan no. 11 sampai 13 sampai berikut:
 - a. Bahwa Terlawan II tidak menerbitkan Groose akta, yang ada adalah Terlawan II memegang Serfitikat Hak Tanggungan Nomor ; 00579/2009 tertanggal 13 April 2009 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap yang didalamnya mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan YangMahaEsa".
 - b. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, eksekusi seperti halnya suatu Putusan Pengadilan Negeri yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
11. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan Nomor 14 dimana Tindakan pelelangan yang dilakukan oleh Telawan II terhadap objek sengketa adalah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.46/2009 yang berbunyi:

"Jika Debitor (Incassu Pelawan) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut, Pihak Kedua (in cassu TERLAWAN II) selaku pemegang Hak tanggungan Peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU dari Pihak Pertama (in cassu PELAWAN) MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.

Sehingga suatu dalil yang mengada-ngada dalil posita Pelawan yang menyatakan Terlawan II telah mengabaikan hak-hak Pelawan karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam mengajukan Permohonan lelang telah memenuhi ketentuan hukum baik secara teknis maupun prosedural sehingga Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan haruslah mendapatkan perlindungan hukum untuk dapat melaksanakan lelang objek sengketa aquo.

12. Bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan No. 15 akan Terlawan II tanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak posita pelawan yang pada pokoknya menyatakan menuntut Terlawan II secara tanggung renteng kerugian materiil dan imateriil yang diderita Pelawan sebesar Rp 2.214.000.000,00 (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah)
2. Bahwa dalil pelawan tersebut tidak dibenarkan sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak Majelis hakim karena pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku. Selain itu tuntutan gantirugi yang diajukan oleh Pelawan tidak didukung dengan perincian yang jelas dan masuk akal serta dasar hukum yang jelas. Oleh karena itu sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah agung tanggal 16 Desember 1970 No. 429K/Sp/1970 dengan tegas dinyatakan bahwa:

"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian yang dimaksud, maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan itu tidak jelas/tidak sempurna".

13. Bahwa Gugatan Perlawan ini diajukan dengan itikad buruk, tidak mempunyai dasar hukum dan hanya bertujuan untuk menghambat eksekusi riil hak tanggungan, oleh karena itu untuk melindungi Hak Terlawan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Gugatan Perlawanan ini HARUS DITOLAK.

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)



14. Bahwa Permohonan Eksekusi riil tertanggal 19 Maret 2014 yang diajukan oleh Terlawan II telah dilakukan berdasarkan syarat dan ketentuan yang berlaku, maka kami mohon agar pelaksanaan Eksekusi tetap dilaksanakan sebelum putusan dijatuhkan.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menolak Provisi Pelawan untuk seluruhnya
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku

ATAU :

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

JAWABAN TERLAWAN III

DALAM PROVISI:

1. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas permohonan provisi Pelawan yang pada pokoknya meminta penangguhan peralihan hak/pengosongan yang dimohonkan oleh Pelawan terhadap sebidang tanah berikut beberapa unit bangunan rumah yang berdiri diatasnya dengan SHM No.429 yang terletak di JL Soekarno Hatta No.69 RT 047 RW 01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dikarenakan peralihan hak atas SHM No. 429 atas nama TAUFIK SETIAJI menjadi Hak Guna Bangunan No. 25 atas nama TERLAWAN II telah



dilakukan berdasarkan proses yang benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

2. Bahwa dalil/alasan Pelawan adalah dalil yang mengada-ngada dan sama sekali tidak berdasar karena TERLAWAN III telah mengikuti proses pelelangan Serfikat Hak Milik Nomor : 429, seluas 960 m2 atas nama TAUFIK SETIAJI terletak di Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap secara prosedural dan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana TERLAWAN III merupakan pembeli lelang yang mempunyai itikad baik dan harus dilindungi undang-undang.
3. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 200 angka 11 HIR yang menyebutkan:

"Apabila Debitur enggan meninggalkan jaminan yang telah dilelang, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli dapat melakukan pengosongan dan apabila perlu dengan pertolongan pihak yang berwajib."

Berdasarkan hal itu permohonan provisi yang diajukan PELAWAN untuk menunda pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri Cilacap tidak dapat dibenarkan, karena Ketua Pengadilan Cilacap telah menjajankan tugas peradilannya dengan benar.

4. Bahwa terhadap dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanannya yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan Para Terlawan baik terhadap harta bergerak maupun harta tetap haruslah ditolak karena Permintaan Sita Jaminan oleh Pelawan terhadap objek yang tidak disebutkan secara jelas mengenai identitasnya merupakan permintaan yang kabur objeknya, sehingga tidak mungkin di letakkan Sita terhadap permintaan seperti itu, dan sudah cukup dasar dan alasan untuk menolak dalil Pelawan tersebut.

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERLAWAN III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PELAWAN, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERLAWAN III.
2. Bahwa berdasarkan fakta pada tanggal 11 September 2012 telah terjadi Pelelangan yang dilakukan oleh Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal kekayaan Jawa Tengah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto (TERLAWAN I) terhadap sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut dalam Serfifikat Hak Milik Nomor : 429, seluas 960 m2 atas nama TAUFIK SETIAJI terletak di Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap.
3. Bahwa TERLAWAN III sebagai Karyawan BCA berhak untuk menjadi peserta lelang dimana Terlawan III berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Pihak Lain tertanggal 7 September 2012 telah mendapat kuasa untuk mewakili dan bertindak atas nama PT. Bank Central Asia untuk membeli tanah dan bangunan Serfifikat Hak Milik Nomor : 429 dimana pembelian yang dilakukan oleh Bank BCA atas tanah dan bangunan tersebut bukan untuk Bank sendiri tetapi untuk pihak lain. Hal ini telah diatur dalam ketentuan pasal 12 A Ayat (1) Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi:

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya."

Dan Pasal 70 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93 / PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

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)



- 1) Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.
- 2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

4. Bahwa TERLAWAN III telah mengikuti proses pelelangan secara prosedural dan sah dimana TERLAWAN III memperoleh objek tersebut dengan harga Rp. 319.000.000 (tiga ratus sembilan belas juta rupiah) yang merupakan harga penawaran tertinggi dan melampaui harga limit yang ditetapkan Penjual/TERLAWAN II melalui Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Jawa Tengah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto/ TERLAWAN I dan TERLAWAN III juga merupakan satu-satunya peserta lelang yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang, Selanjutnya, berdasarkan bukti pembayaran, maka pembayaran telah dilakukan pada hari yang sama setelah TERLAWAN III dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu pada tanggal 11 September 2012.

5. Bahwa TERLAWAN III sebagai pemenang lelang dalam proses lelang yang dimaksud telah melunasi biaya pembayaran lelang sebesar Rp 319.000.000 (tiga ratus sembilan belas juta rupiah), Bea Lelang Pembeli sebesar Rp 319.000,00 (tiga ratus Sembilan belas rupiah), Biaya Pajak Pembeli (SSPD-BPHTB) sebesar Rp 12.950.000,00 (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dimana biaya tersebut telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga dalam perkara a quo TERLAWAN III merupakan Pemenang lelang beritikad baik.



6. Bahwa sebelum dilaksanakan lelang, TERLAWAN III telah memenuhi segala kewajiban secara administrasi seperti yang ditetapkan oleh Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Jawa Tengah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto /TERLAWAN I dimana kemudian pada tanggal 11 September 2012 setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang TERLAWAN III telah mendapatkan Kutipan Risalah Lelang dari Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal kekayaan Jawa Tengah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto/TERLAWAN I Nomor : 549/2012 dimana didalam kutipan tersebut menyebutkan : "Diberikan Kutipan untuk Pembeli sebagai Akta Jual beli" dimana berdasarkan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93 /PMK.06/2010 yang berbunyi:

"Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan suatu akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

7. Bahwa dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi Posita 8.2 yang menyatakan "..... bahwa telah terjadi penawaran tertinggi terakhir adalah merupakan bahasa AKAL- AKALAN....." adalah dalil yang mengada-ngada, oleh karena TERLAWAN III dalam mengikuti pelaksanaan pembelian lelang sesuai dengan syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh TERLAWAN I serta tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa TERLAWAN III merupakan pembeli lelang yang mempunyai itikad baik, karena membeli lelang di muka umum yang dilaksanakan Instansi/pejabat yang berwenang serta melalui prosedur yang benar serta memenuhi persyaratan lelang, sehingga menurut hukum, TERLAWAN III harus dilindungi segala haknya seperti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijelaskan didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 29 Maret 1982 No 1230K/Sip/1980 yang menjelaskan "pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum."

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, TERLAWAN III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menolak Provisi Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Palawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

ATAU :

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

Menimbang., bahwa Turut Terlawan tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya mengutip dan memperhatikan uraian tentang hal-hal sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 11 Juni 2015 Nomor 59/Pdt.G/2014/PN.Clp yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan jujur ;

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. Menetapkan pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan II/ Pemohon Eksekusi dalam perkara ini atau pihak-pihak lain, ditangguhkan menunggu adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan tanah berupa SHM No.429 luas tanah 960 m² berikut beberapa unit bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Soekarno Hatta No.89 RT. 04/RW:01 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap adalah milik Pelawan ;
5. Menyatakan Eksekusi Lelang tanggal 11 September 2012 yang dimohonkan oleh Terlawan II/Pemohon Eksekusi melalui Terlawan I adalah menyalahi prosedur hukum yang berlaku dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan peralihan SHM No.429 luas tanah 960 M² HGB No.25/ Menganti atas nama Terlawan II/Pemohon (PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk) adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
7. Memerintahkan agar tanah tersita/terlelang berikut semua bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Pelawan dikembalikan kepada status atau keadaan semula dan selanjutnya diserahkan kepada Pelawan ;
8. Menghukum Terlawan I, Terlawan II/Pemohon Eksekusi, Terlawan III dan Turut Terlawan untuk mematuhi segala putusan dalam perkara ini ;
9. Menghukum Terlawan II/Pemohon Eksekusi dan Terlawan III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai dengan putusan ini diucapkan sejumlah Rp. 2.246.000,- (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;
10. Menolak perlawanan pelawan untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Cilacap tersebut dibaca tanpa dihadiri Terlawan I dan baru diberitahukan kepadanya pada tanggal 30 Juni 2015, sesuai Relas Pemberitahuan Putusan dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Purwokerto No. 59/Pdt.G/2014/PN.Clp ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, Terlawan II telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera

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

Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 22 Juni 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 59/Pdt.G/2014/PN.Clp tanggal 22 Juni 2015, dan juga Terlawan I telah mengajukan permohonan banding dihadapan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 10 Juli 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Banding No. 59/Pdt.G/2014/PN.Clp tanggal 10 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Terlawan II / Pembanding II tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan relasnya kepada Kuasa Hukum Pelawan / Terbanding tanggal 3 Juli 2015, kepada Terlawan I / Pembanding I tanggal 19 Agustus 2015, kepada Turut Terlawan / Turut Terbanding II tanggal 3 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Terlawan I / Pembanding I tersebut juga telah diberitahukan dan diserahkan dengan relasnya kepada Kuasa Hukum Pelawan / Terbanding , tanggal 30 Juli 2015, kepada Terlawan II / Pembanding II dan Terlawan III / Turut Terbanding I, tanggal 14 Juli 2015, kepada Turut Terlawan / Turut Terbanding II, tanggal 3 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa Terlawan I / Pembanding I telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Agustus 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan salinannya kepada kuasa hukum Pelawan / Terbanding tanggal 31 Agustus 2015, kepada Terlawan II / Pembanding II dan Terlawan III / Turut Terbanding I tanggal 2 September 2015, kepada Turut Terlawan/Turut Terbanding II, sesuai relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding No. 59/Pdt.G/2014/PN.Clp , ;

Demikian juga halnya Terlawan II / Pembanding II telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Agustus 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan serta diserahkan salinannya kepada kuasa hukum Pelawan / Terbanding pada tanggal 31 Agustus 2015, kepada Terlawan I / Pembanding I tanggal 03 September 2015, kepada Turut Terlawan / Turut Terbanding II tanggal 31 Agustus 2015, sesuai relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding No. 59/Pdt.G/2014/PN.Clp ;



Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dilimpahkan ke Pengadilan Tinggi Semarang maka kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap, sesuai relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang tanggal 2 September 2015, relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 19 Agustus 2015 dan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cilacap, masing-masing tanggal 31 Agustus 2015.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Terlawan I / Pemanding I dan Terlawan II / Pemanding II terhadap putusan Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 11 Juni 2015 No. 59/Pdt.G/2014/PN.Clp diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding dari Terlawan I / Pemanding I dan Terlawan II / Pemanding II tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Terlawan I / Pemanding I dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa meskipun perusahaan Koran Kedaulatan Rakyat berada di kota Yogyakarta, namun sirkulasinya meliputi daerah Banyumas, termasuk Kabupaten Cilacap sehingga pengumuman lelang telah memenuhi asas keterbukaan, sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan selain itu pengumuman yang dilakukan pihak penjual sebagai bagian dari persyaratan lelang ;

Menimbang, bahwa Terlawan II / Pemanding II dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan II / Pemanding II telah melakukan pengumuman lelang melalui Koran Kedaulatan Rakyat yang berada di wilayah tempat obyek lelang berada ;



2. Bahwa nilai limit harga lelang ditentukan Terlawan II / Pembanding II, tidaklah melanggar hukum karena Terlawan II / Pembanding II bertindak sebagai pemegang hak tanggungan, dan penawaran nilai limit harga lelang merupakan hal yang wajar dikarenakan sama sekali tidak ada peminat terhadap obyek lelang ;
3. Bahwa amar putusan Hakim tingkat pertama bertentangan dengan pertimbangannya, dimana dalam pertimbangannya majelis Hakim menyatakan pelelangan yang dilakukan terhadap obyek hak tanggungan, berupa Sertifikat hak Milik No. 429 atas nama Taufik Setiaji dengan luas \pm 960 m2 sebagaimana risalah lelang tanggal 11 September 2012 tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, tetapi dalam amar putusan Majelis Hakim memerintahkan tanah yang dilelang dikembalikan kepada status semula dan selanjutnya diserahkan kepada Pelawan, padahal Pelawan belum melunasi hutangnya dan Hak Tanggungan belum hapus ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat putusan Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 11 Juni 2015 No. 59/Pdt.G/2014/PN.Clp tersebut dan berkas perkaranya maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana dalam uraian pertimbangan-pertimbangan berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

DALAM PROVISI ;

Menimbang, bahwa dalam perlawanannya terlebih dahulu Pelawan mengajukan tuntutan Provisi, namun setelah diteliti ternyata bukan merupakan tuntutan provisional sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 180 HIR, oleh karena berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 7 Mei 1973 No. 1070 K/Sip/1972, tuntutan provisional yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan yang tidak mengenai pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu tuntutan provisi dari Pelawan haruslah ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah mengenai tuntutan pembatalan lelang tanggal 11 September 2012, yang dilakukan Terlawan I terhadap jaminan hutang Pelawan kepada Terlawan, yaitu tanah hak milik Taufik Setiaji, SHM No. 429 seluas 960 m², yang terletak di Jalan Soekarno Hatta No. 89, Rt.04/Rw.01, Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dan tuntutan pembayaran ganti rugi sebesar Rp 2.124.000.000,-, dengan mendalilkan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa pemohon lelang dan pembeli lelang adalah pihak yang sama yaitu Terlawan II, yang dalam pelelangan diwakili Terlawan III, hal ini bertentangan dengan peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- Bahwa harga pasaran tanah yang dilelang sebesar Rp 1.104.000.000,- sedang harga lelang sebesar Rp 319.000.000,-, hal ini melanggar asas kepatutan ;
- Bahwa dalam menentukan limit harga lelang tidak menggunakan jasa penaksir independen / KJPP sebagaimana disyaratkan Undang-undang, melainkan ditentukan secara sepihak oleh Terlawan II ;
- Bahwa sebelum dan selama pelaksanaan lelang, pihak penjamin tidak pernah mendapat pemberitahuan terkait pelaksanaan lelang tanggal 11 September 2012 ;
- Bahwa selama proses lelang, tidak pernah dilakukan pengumuman tentang lelang melalui media massa di wilayah Kabupaten Cilacap maupun Karesidenan Banyumas, sehingga terkesan sembunyi-sembunyi ;
- Bahwa akibat pelaksanaan lelang telah merugikan Pelawan yaitu harga pasaran tanah yang dilelang sebesar Rp 1.104.000.000,- dan harga bangunan di atasnya yang dibangun Pelawan dengan uang kredit dari Terlawan II yaitu sebesar Rp 1.104.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil perlawanan Pelawan disangkal oleh Terlawan-Terlawan maka kepada Pelawan Pertama-tama dibebankan pembuktian ;

Menimbang, bahwa terlepas dari benar tidaknya dalil-dalil Pelawan Tersebut, bahwa sesuai surat perlawanan, yang dilelang adalah tanah hak milik Taufik Setiaji (penjamin), sehingga yang akan dirugikan haknya jika pelaksanaan lelang dilakukan tidak sesuai ketentuan dan dibawah harga adalah Taufik Setiaji, dan bukan Pelawan, meskipun tanah yang dilelang berstatus sebagai jaminan atas hutang Pelawan kepada Terlawan II ;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang berhak mengajukan tuntutan pembatalan atas pelaksanaan lelang oleh Terlawan I pada tanggal 11 September 2011 adalah Taufik Setiaji, bukan Pelawan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan akan dinyatakan tidak dapat diterima, maka putusan Hakim tingkat pertama harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan tidak dapat diterima maka biaya perkara dibebankan kepadanya dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang di Jawa dan Madura dan ketentuan-ketentuan lain dalam HIR ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Terlawan I / Pemanding I dan Terlawan II / Pemanding II tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 6 Oktober 2015 Nomor 59/Pdt.G/2014/PN.Clp yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Pelawan dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis tanggal 25 Pebruari 2016** oleh kami **Laurensius Sibarani,SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **I Wayan Kota, SH.MH. dan Muhammad Ruslan Hadi, SH.** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari **Senin tanggal 7 Maret 2016** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Sarimin, SH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

I Wayan Kota, SH.MH.

Laurensius Sibarani,SH.

Ttd.

Muhammad Ruslan Hadi, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sarimin, SH.



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

Biaya-biaya :

1. Meterai putusan Rp 6.000.-
2. Redaksi putusan Rp 5.000,-
3. Pemberkasan Rp 139.000.-

Jumlah Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah) ;