



Untuk Dinas

PUTUSAN
Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Moh. Arwan**, tempat tanggal lahir Pati, 08 Desember 1966, agama Islam, umur 51 tahun, pendidikan terakhir Strata Satu, pekerjaan Perdagangan, status perkawinan Kawin, alamat Desa Mojolawaran, RT. 007 RW. 002, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I;

2. **Paijan**, tempat tanggal lahir Pati, 01 Juli 1945, agama Islam, umur 72 tahun, pendidikan terakhir SD/ sederajat, pekerjaan Petani/Pekebun, status perkawinan Cerai Mati, alamat Desa Mojolawaran, RT. 007 RW. 002, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II;

Penggugat I dalam hal ini sebagai kuasa insidentil dari Penggugat II berdasarkan Penetapan nomor 01/SK/Insidentil/03/2018/PN Kds tanggal 06 Maret 2018;

Melawan:

1. **PT. Bank BNI 46 cabang Kudus**, dengan alamat Jend. A. Yani Panjunan, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, yang diwakili oleh EBEN ESER NAINGGOLAN, S.E., M.P., selaku Pemimpin Wilayah Semarang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berdasarkan Surat Keputusan Direktur PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Nomor KP/444/DIR/R tanggal 5 Oktober 2015, yang bertindak dalam jabatannya berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. tanggal 26 Nopember 2007 Nomor 33, berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan - perubahannya yang terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta Nomor 45 tanggal 25 April 2017, dalam hal

Halaman 1, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG



ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD ADIL MAULANA, S.H., M.H., LL.M., ARTIKA VETY YULIANINGRUM, S.H., dan YONNIKA MAHARANI, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**, yang beralamat kantor di : Gedung Keuangan Negara II Lt. 4, Jl. Imam Bonjol No.1 d Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. **Tuan Nurul Huda**, yang beralamat di Perum Nirwana jalan Sentra Primer Timur, Pulo Gebang Cakung, Jakarta Timur (sekarang alamat tidak diketahui), selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. **Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**, jalan Raya Kudus-Pati, km 3,5 Sukoharjo, Margorejo, Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 22 Januari 2018 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah Pengusaha sukses yang mempunyai 2 (dua) tempat usaha kios/toko pakaian dan aksesoris, merupakan Pihak yang mempunyai hubungan kredit dengan PT. Bank BNI Cab. Kudus dengan menandatangani perjanjian kredit tertanggal 26 Januari 2015 Dalam kedudukan sebagai Debitur, yang menerima kredit dari Tergugat I dengan Jaminan
 - 1) SHM. No. 0089 An. WARSINI alamat : DS. Karangmulyo , Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 345 M².
 - 2) SHM. No. 00875 An. WARSINI alamat : DS. Karangmulyo , Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 565 M².



- 3) SHM. No. 00919 An. WARSINI alamat : Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 334 M².
- 4) SHM. No. 00296 An. WARSINI alamat : DS. Karangmulyo , Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 2250 M².
- 5) SHM. No. 01197 An. MOH. ARWAN alamat : DS. Mojolawaran , Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 160 M².
- 6) SHM. No. 00421 An. MOH. ARWAN alamat : DS. Mojolawaran ,Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 258 M².
- 7) SHM. No. 0097 An. PAIJAN alamat : DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M².
- 8) SHM. No. 01028 An. PAIJAN I alamat : DS. Tlogoayu, Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 3405 M².

Untuk selanjutnya disebut dengan *objek sengketa*.

2. Bapak PAIJAN, Penggugat II, merupakan salah 1 (satu) pemilik asset yang mempunyai kepentingan dan pihak yang paling dirugikan karena dijadikan jaminan atas hutang-hutang Penggugat I kepada Tergugat I, PT. Bank BNI 46 Cab. Kudus. Adapun asset milik Penggugat II yaitu :

- 1) SHM. No. 0097 An. PAIJAN alamat : DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M².
- 2) SHM. No. 01028 An. PAIJAN I alamat : DS. Tlogoayu, Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 3405 M².

Bahwa untuk selanjutnya seluruh asset milik sah Penggugat II yang menjadi jaminan Hutang Penggugat I disebut dengan OBJEK SENGKETA.

3. Bahwa Tergugat I, PT. Bank BNI 46 Cab. Kudus, adalah Perusahaan yang berdasarkan Hukum di Indonesia merupakan badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas dan bergerak dibidang Jasa Keuangan, yang mempunyai hubungan Kontraktual dengan Penggugat I dengan menandatangani Kredit tertanggal 26 Januari 2015 dalam kedudukan sebagai Kreditur, yang memberikan kredit kepada Penggugat I dan menerima Tanah atas Penggugat I dan Penggugat II sebagai jaminanya dari Penggugat I.
4. Bahwa Tergugat II, Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Semarang merupakan instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis dibidang kekayaan Negara, piutang Negara dan Lelang sesuai kebijakan yang ditetapkan Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan Perundang-undangan. Tergugat II, yang melaksanakan tugasnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara by order, atas permohonan dari Tergugat I telah melakukan penjualan lelang secara on line terhadap tanah jaminan utang Penggugat I, dengan menggunakan harga yang jauh dibawah harga pasar,

5. Bahwa Tergugat III merupakan pihak pembeli lelang atas tanah sawah atas nama Penggugat II (SHM. No. 0097 An. PAIJAN alamat : DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M²) dalam lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menggunakan harga yang nyata-nyata jauh dibawah harga pasar dan karenanya merugikan paraPenggugat, sehingga patut dipandang sebagai pembeli yang beretiked tidak baik.
6. Bahwa para Penggugat merasa dirugikan hak-haknya oleh para Tergugat karena Tergugat II, yang bekerja by order, ataspermohonan Tergugat I telah melakukan penjualan Lelang terhadap objek sengketa yang menjadi jaminan atas hutang Penggugat I, dengan harga yang jauh di bawah harga pasar (tidak sesuai harga umum ketentuan kepala desa, hal mana sangat bertentangan dengan Hukum dan sangat merugikan para Penggugat.

Dalil-dalil para gugatan para Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa kronologis pinjaman pada Tergugat I adalah berasal dari 4 (empat) Akad Fasilitas kredit dengan No. KSC.1/2015/005 pada tanggal 26 Januari 2015 yaitu :
 - 1) *KMK RC TERBATAS PERPANJANGAN* dengan menerima pinjaman sebesar Rp. 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah)
 - 2) *KREDIT INVESTASI (TAMBAHAN)* dengan menerima pinjaman sebesar Rp. 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah)
 - 3) *KREDIT MODAL KERJA AFLOPEND (TAKE OVER)*dengan menerima pinjaman sebesar Rp. 448.239.229 (empat ratus empat puluh delapan juta dua ratustiga puluh Sembilan dua ratus dua puluh Sembilan Rupiah)
 - 4) *KREDIT MODAL KERJA AFLOPEN (BERJALAN)* dengan menerima pinjaman sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah)

Dari semua fasilitas kredit yang diberikan Penggugat I telah menyerahkan jaminan kredit sebagai agunan kepada Tergugat I berupa:

- 1) SHM. No. 0089 An. WARSINI alamat : DS. Karangmulyo , Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 345 M².
- 2) SHM. No. 00875 An. WARSINI alamat : DS. Karangmulyo , Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 565 M².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) SHM. No. 00919 An. WARSINI alamat : Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 334 M².
 - 4) SHM. No. 00296 An. WARSINI alamat : DS. Karangmulyo , Kec. Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 2250 M².
 - 5) SHM. No. 01197 An. MOH. ARWAN alamat : DS. Mojolawaran Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 160 M².
 - 6) SHM. No. 00421 An. MOH. ARWAN alamat : DS. Mojolawaran , Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 258 M².
 - 7) SHM. No. 0097 An. PAIJAN alamat : DS. Koryo Kalangan, Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M².
 - 8) SHM. No. 01028 An. PAIJAN I alamat : DS. Tlogoayu, Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 3405 M².
2. Bahwa bagaimanapun Penggugat I telah berupaya untuk menyelesaikan hutang pada Tergugat I, hingga saat Penggugat I mengalami kesulitan dalam mengembangkan usaha, Penggugat I berusaha untuk menjual sendiri assetnya dengan harapan untuk menghindari dilakukan penjualan umum melalui lelang oleh Tergugat II.
 3. Bahwa hubungan komunikasi dan koordinasi antara Penggugat I dan pihak Tergugat I yang bernama Ny. HILDA dan Tuan CANDRA terkait pembayaran /pelunasan hutang Penggugat I dengan cara menjual asset, dan sudah diketahui masih dalam proses negoisasi, dan secara lesan Penggugat I berjanji untuk membayar hutang pada Tergugat I paling lama bulan Desember 2017 sesuai janji pembeli untuk melunasi pembelian salah satu asset SHM. No. 00919 An. WARSINI yang terletak Jl. Tambak Romo – Kayen Km. 01 depan Masjid Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 334 M².
 4. Bahwa, dengan demikian Penggugat I harus dipandang sebagai pihak yang beritikad baik untuk memenuhi kewajiban hukumnya sebagai debitur, yang lahir dan mengikat dari Perjanjian Kredit yang ditandatangani dengan Tergugat I, karenanya Para Penggugat merasa terkejut tiba- tiba pada tanggal 08 Nopember 2018 kurang lebih jam 17.00 WIB. Ditemukan surat dari bawah pintu yang isinya UNDANGAN LELANG PADA TANGGAL 09 NOPEMBER 2017 JAM 14.00 WIB.
 5. Bahwa sesuai janji Penggugat I kepada pihak Tergugat I secara lesan yang disampaikan kepada Ny. HILDA dan Tuan CANDRA Penggugat I pada tanggal 29 Desember 2017 mendatangi Tergugat I yang berada di

Halaman 5, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kudus di Jln. Jend. A. Yani Panjunan , Kota Kudus Kab. Kudus Jawa Tengah. Guna membicarakan Pembayaran dan pengambilan sertifikat (SHM. No. 00919 An. WARSINI yang terletak Jl. Tambak Romo – Kayen Km. 01 depan Masjid Tambak Romo Kab. Pati, dengan luas 334 M².) salah satu dari jaminan yang dijaminkan oleh Penggugat I ke Tergugat I, setelah terjadi kesepakatan dengan pihak Tergugat I yang diwakili oleh Ny. HILDA, yaitu :memberikan setoran sebesar Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta Rupiah)

Dan pada tanggal 03 Januari 2018 Penggugat I dibuatkan surat permohonan pengambilan sertifikat oleh Tergugat I, dan pada tanggal 04 Januari 2018 Penggugat I melaksanakan kesepakatan untuk membayar hutang sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta Rupiah) kepada Tergugat I dengan cara transfer yang dilakukan 2 (dua) kali pada tanggal yang sama, (Rp. 300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah) dan Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sampai tanggal tersebut (04 Januari 2018) Tergugat I tidak menginformasikan apapun terkait hasil lelang pada tanggal 09 Nopember 2017.

6. Bahwa dari informasi yang dapat dipercayai bahwa salah satu jaminan yang Penggugat I jaminkan kepada Tergugat I yaitu ,SHM. No. 0097 yang tyerletak di DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M² atas Nama Penggugat II sudah terlelang dan dibeli oleh Tergugat III.
7. Turut Tergugat adalah Lembaga Pemerintah nonkementrian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan, Turut Tergugat yang memproses pendaftaran hak (balik nama) atas tanah SHM No. 0097 yang dibeli oleh TERGUGAT III melalui Lelang yang dilaksanakan Tergugat II.

PELAKSANAAN LELANG MERUGIKAN PARA PENGGUGAT.

1. Bahwa dengan keadaan demikian, para Penggugat terang merasa terkejut ketika tiba – tiba Penggugat I menemukan surat dari bawah pintu yang berisi **PEMBERITAHUAN TANGGAL LELANG** yang hanya berjarak kurang dari 24 jam dari penemuan surat tersebut. Dan tidak sesuai dengan UU Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 3 (pelaksanaan penjualan sebagaimana pada ayat 2 hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan, sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat serta tidak ada yang menyatakan pihak yang keberatan) adalah *PERBUATAN MELAWAN HUKUM*.

2. Bahwa mengingat penjualan lelang dimuka umum terhadap tanah sawah *SHM. No 0097 yang terletak di DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati*, dengan luas 5580 M² atas Nama Penggugat II yang dilakukan Tergugat II merupakan Perbuatan melawan Hukum, Maka penjualan atas sebidang tanah sawah agunan hutang Penggugat I a quo harus dinyatakan tidak sah dan *BATAL DEMI HUKUM*.
3. Bahwa Para Penggugat hingga gugatan ini dibuat tidak pernah mendapatkan Kutipan Risalah Lelang dari Tergugat I dan Tergugat II.

PELAKSANAAN LELANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM

1. Bahwa eksekusi lelang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak berdasar atas perintah ketua pengadilan Negeri.
2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam hal ini tidak bisa dilakukan berdasarkan Pasal 6 No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), melainkan harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR jo pasal 14 ayat 2 (dua) jo pasal 20 ayat 1 (satu) huruf "b" ayat 2 (dua), ayat 3 (tiga), ayat 4 (empat) jo pasal 26 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan.

- a. Bahwa ketentuan pasal 26 Hak tanggungan menyebutkan bahwa:

"selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan"

Dalam penjelasan pasal 26 UU tersebut dikatakan bahwa :

"Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hyphoteek yang ada dalam pasal ini adalah ketentuan-ketentuan dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (Het heriziene Indonesia reglement, statblad 1941-44) dan pasal 25 (Reglemen Acara Hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de Gewsten Buiten Java en Madura staatsblad 1927-227), ketentuan dalam pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hyphoteek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hyphoyteek, dalam alHak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hyphoteek atas tanah yang disebut diatas

Sebagaimana di jelaskan dalam penjelasan umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum diatas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

- b. Bahwa penjelasan umum butir 9 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

“salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji, walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executive sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 reglement Acara Hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (Reglemen tot regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)

Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan Hukum tetap, selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hyphoteek yang untuk eksekusi Hyphoteek atas tanah ditetapkan sebagai syarat melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua Reglement diatas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hyphoteek yang diatur dalam kedua Reglement tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Halaman 8, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dari uraian-uraian fakta yuridis tersebut diatas, didasarkan pada ketentuan pasal 26 UU Hak Tanggungan beserta penjelasannya dan penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

Bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan belum ada peraturan perundang-undangnya.

Bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan untuk daerah Jawa dan Madura dilaksanakan berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR, sedangkan untuk daerah luar Jawa dan Madura berdasarkan pasal 258 Rbg. Bahwa pasal 224 HIR, mengatur bahwa pelaksanaan lelang akibat grosse Hypotheek yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dilaksanakan atas perintah pengadilan Negeri berlaku pula terhadap Hak Tanggungan.

Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan tanpa adanya izin / fiat Ketua pengadilan Negeri adalah perbuatan melawan Hukum.

Bahwa ketentuan pada pasal 6 UU Hak Tanggungan bukan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara eksekusi Hak Tanggungan.

4. Bahwa karena ternyata lelang eksekusi dilaksanakan pada tanggal 09 Nopember 2017 tidak atas perintah dan atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan sesuai prosedur Hukum yang berlaku, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I maka lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan pasal 224 HIR sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan **BATAL DEMI HUKUM**.

5. Bahwa pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No.8 tahun 1999 Bab IV Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha menyatakan bahwa "pelaku usaha dilarang memproduksi dan atau memperdagangkan barang dan atau jasa yang :

- a. Tidak memenuhi dan tidak sesuai dengan standar yang di syatkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sudah jelas telah merugikan para Penggugat .

A. DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh para Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap SHM. No. 0097 An. PAIJAN alamat : DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M²
3. Memerintahkan kepada Tergugat III atau Siapapun untuk tidak menjual, menyewakan dan mengalihkan dalam bentuk apapun atas *Sertifikat Hak Milik No. 0097 dengan luas 5580M²* sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan Hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dalam perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat.
2. Menyatakan secara Hukum pelaksanaan lelang terhadap SHM. No. 0097 yang terletak di DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M² atas nama Penggugat II, yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
3. Menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II tidak sah dan BATAL DEMI HUKUM
4. Menyatakan penjualan lelang terhadap tanah sawah SHM. No. 0097 yang terletak di DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M² atas nama Penggugat II adalah BATAL DEMI HUKUM.
5. Menyatakan pendaftaran Hak Tanah sawah SHM. No. 0097 yang terletak di DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, dengan luas 5580 M² atas nama Tergugat III oleh Tergugat I tidak sah dan BATAL DEMI HUKUM.
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera melaksanakan proses pembatalan lelang dan mengembalikannya Sebidang Tanah sawah yang berlokasi DS. Koryo Kalangan Kec. Gabus Kab. Pati, SHM. No. 0097 berikut legalitasnya kepada kondisi semula seperti sebelum terjadinya lelang hak tanggungan pada tanggal 09 Nopember 2017 dan atau mengembalikannya kepada Para Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I atau siapa pun menguasai atau mendapatkan hak darinya, untuk menyerahkan tanah SHM. No. 0097 dalam keadaan kosong dan tanpa beban apa pun kepada Para Penggugat.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini.
9. Menghukum Turut Tergugat untuk melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 10, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

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



10. Menyatakan putusan ini, dapat dilaksanakan lebih dulu (*Uit Voerbaar bij Vooraad*), meski pun ada banding maupun kasasisesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR;

ATAU

Memberikan putusan yang se adil-adilnya sebagaimana Majelis Hakim yang Terhormat menganggap patut dan adil.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN *OBSCUUR LIBEL*

- a. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* sama sekali tidak mengandung *relevansi* diantara dalil-dalilnya;
- b. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I merugikan Para Penggugat dan bertentangan dengan hukum. Adapun pada halaman 5 gugatan, Penggugat menyatakan kerugian disebabkan karena pemberitahuan lelang yang disampaikan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).
- c. Bahwa apabila dicermati, bunyi Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan selengkapnya adalah sebagai berikut :
"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyata-kan keberatan."
Adapun bunyi ayat (2) Pasal yang sama adalah sebagai berikut :
"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang mengun-tungkan semua pihak."
- d. Bahwa dengan demikian, patut dipertanyakan poin permasalahan Para Penggugat, apakah terkait dengan lelang hak tanggungan atau penjualan sendiri objek hak tanggungan mengingat terdapat kontradiksi antara



kronologi gugatan dan dasar hukum.

- e. Bahwa dalam Petitum gugatan, Para Penggugat mengajukan tuntutan Dalam Provisi, salah satunya untuk mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap SHM No. 0097 an. Paijan. Setelah dipelajari, dalam Posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan sebab-sebab perlu dilakukannya sita jaminan.
 - f. Bahwa poin 5 Petitum Dalam Pokok Perkara gugatannya, Para Penggugat mengajukan tuntutan berupa menyatakan pendaftaran hak tanah sawah SHM No. 0097 yang terletak di Ds Koryo Kalangan, Kec. Gabus, Kab. Pati, dengan luas 5580 m2 atas nama Tergugat III oleh Tergugat I tidak sah dan Batal Demi Hukum. Dalam hal ini, Tergugat I bukan sebagai pihak yang berwenang untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah objek sengketa a quo, sehingga dalil Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar.
 - g. Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan Tergugat I di atas, nampak adanya kelemahan pada formulasi gugatan Penggugat, diantaranya fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan tidak disertai dasar fakta (fetelijke grond), serta tidak terdapatnya relevansi antara dalil-dalil gugatan Penggugat, yang berakibat pada formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan terang (onduidelijk) sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur serta tidak memenuhi syarat formil gugatan (obscuur libel);
 - h. Bahwa berdasarkan azas demi kepentingan beracara (Process Doelmatigheid) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan terang dan jelas atau tegas (duidelijke).
 - i. Bahwa dengan demikian sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492K/sip/1970 tanggal 12-12-1970, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).
- 2. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN OLEH PIHAK YANG TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS OBJEK PERKARA YANG SAMA**
- a. Bahwa dalam perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat dalam posita halaman 4 gugatannya, terkandung unsur perjanjian timbal balik yang masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian



Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I.

- b. Bahwa dalam perkara a quo terbukti Penggugat I telah melakukan wanprestasi yaitu tidak mematuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit a quo antara lain tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran, sehingga berakibat macetnya kredit a quo sebagaimana bukti surat somasi yang dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat I sebagai berikut :

- 1) Surat No. RMV/6/3.1/618/R tanggal 06 April 2016;
- 2) Surat No. RMV/6/3.1/832/R tanggal 26 April 2016;
- 3) Surat No. RMV/6/3.1/1085/R tanggal 25 Mei 2016.

- c. Bahwa dengan berpegang pada prinsip perjanjian timbal balik yang masing-masing pihak harus mematuhi isi perjanjian, sementara terbukti bahwa dalam perkara a quo justru Penggugat I sendirilah yang telah wanprestasi terhadap isi perjanjian kredit a quo, maka Tergugat I mengajukan eksepsi non adimpleti contractus yakni seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

- d. Bahwa eksepsi non adimpleti contractus ini pada hakekatnya berhubungan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- 1) Pasal 1513 KUH Perdata yang mengatur :

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian“.

- 2) Pasal 1478 KUH Perdata yang mengatur :

“Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedang si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya“.

Mengacu pada ketentuan tersebut, pada faktanya ada ketentuan yang mewajibkan pembeli membayar harga pembelian serta pembeli harus membayar lebih dahulu untuk dapat menuntut penyerahan barang dari penjual. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan tersebut dapat menjadi acuan termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian timbal balik yang berwujud perjanjian kredit. Apabila debitur menuntut/mengajukan gugatan dalam perkara a quo, harus terlebih dahulu melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit berupa pembayaran kredit sesuai jadwal yang telah disepakati antara Penggugat I dan Tergugat I.

- e. Bahwa terbukti Penggugat I telah wanprestasi, maka sudah seharusnya Penggugat I dinyatakan tidak berhak mengajukan gugatan dalam perkara



in casu karena Penggugat I yang terbukti selaku pihak yang tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian kredit.

- f. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan eksepsi *non adimpleti contractus* kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menggugurkan atau setidaknya menolak gugatan Para Penggugat.

3. GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- a. Bahwa dalam Gugatannya, Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tuan Nurul Huda sebagai Tergugat III, namun ditulis alamat Tergugat III di Perum Nirwana, Jalan Sentra Primer Timur, Pulo Gebang Cakung, Jakarta Timur (alamat lengkap belum diketahui karena hingga gugatan ini dibuat tidak diberikan risalah lelang dan sudah berusaha menanyakan ke Tergugat I tapi tidak diberikan). Dalam persidangan selanjutnya, Penggugat merenvoi alamat Tergugat III dengan menuliskan keterangan "Alamat sekarang tidak diketahui dengan jelas".
- b. Bahwa informasi terkait rencana lelang eksekusi Hak Tanggungan telah diberitahukan kepada Penggugat I melalui Surat No. RMV/6/1/2369/R tanggal 11 Oktober 2017 serta telah diumumkan melalui Selebaran yang ditempel pada tanggal 11 Oktober 2017 dan Harian Wawasan pada tanggal 26 Oktober 2017. Dengan demikian, Penggugat I sebenarnya telah mengetahui rencana lelang atas jaminan kreditnya dan seharusnya berinisiatif untuk melakukan pemantauan atas hasil lelang tersebut.
- c. Bahwa alasan Para Penggugat yang menyatakan alamat Tergugat III tidak diketahui adalah alasan yang tidak dapat dibenarkan. Dalam hal Tergugat III tidak hadir dalam persidangan karena alasan relas panggilan tidak dapat disampaikan ke Tergugat III, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim memerintahkan Para Penggugat untuk mencabut Gugatan.
- d. Bahwa selanjutnya menurut doktrin/pendapat dari M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, pada halaman 113, berbunyi sebagai berikut: "... kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :



- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

B. DALAM PROVISI

1. Bahwa Para Penggugat dalam Petitum Gugatannya memohonkan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat.
 - b. Mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap SHM No. 0097 an. Paijan alamat Ds Koryo Kalangan, Kec. Gabus, Kab. Pati, dengan luas 5580 m2.
 - c. Memerintahkan kepada Tergugat III atau siapapun untuk tidak menjual, menyewakan, dan mengalihkan dalam bentuk apapun atas Sertifikat Hak Milik No. 0097 dengan luas 5580m2 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
2. Bahwa setelah Tergugat I pelajari, dalam Posita Gugatannya Para Penggugat tidak mengemukakan alasan-alasan tuntutan Dalam Provisi tersebut. Sehingga karenanya tuntutan Para Penggugat tidak beralasan dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tanpa mengurangi keberatan-keberatan Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Provisi di atas, Tergugat I tetap akan memberikan jawaban dalam pokok perkara guna memberikan penjelasan lengkap atas permasalahan *a quo* dan pada intinya Tergugat I tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa antara Tergugat I dan Penggugat I telah terjadi hubungan hukum pemberian fasilitas kredit sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat I dalam Posita Gugatannya. Pemberian fasilitas kredit tersebut didudukkan dalam beberapa Perjanjian Kredit (PK), yaitu sebagai berikut :
 - a. PK No. KSC.1/2014/056 tanggal 24 Maret 2014 sebagaimana telah diubah dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) No. (1) KSC.1/2014/056 tanggal 26 Januari 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. PK No. KSC.1/2014/057 tanggal 24 Maret 2014 sebagaimana telah diubah dengan PPPK No. (1) KSC.1/2014/057 tanggal 26 Januari 2015;
- c. PK No. KSC.1/2015/005 tanggal 26 Januari 2015; dan
- d. PK No. KSC.1/2015/005 tanggal 26 Januari 2015.
3. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit tersebut di atas, Penggugat I atas persetujuan Penggugat II telah menyerahkan jaminan-jaminan, salah satunya berupa sebidang tanah pertanian dengan luas 5.580 m2 yang terletak di Desa Kuryokalangan, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 0097 an. Paijan.
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa secara lisan Penggugat I berjanji untuk membayar hutang pada Tergugat I paling lama bulan Desember 2017. Pada faktanya, Penggugat I berjanji untuk membayar hutang pada awal bulan November 2017. Adapun kualitas kredit Penggugat I telah mengalami penurunan ke golongan 2 sejak tanggal 30 November 2015 dan semakin memburuk tiap bulannya.
5. Bahwa Tergugat I telah memberikan tenggang waktu yang cukup lama yaitu sejak 2015 sampai dengan akhir 2017 untuk melakukan pembayaran/pelunasan kredit dengan menjual jaminan secara bawah tangan, namun Penggugat I tidak pernah menepati janjinya.
6. Bahwa terkait pembayaran kredit sebesar Rp550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 04 Januari 2018 dilakukan melewati batas waktu yang disepakati antara Penggugat I dan Tergugat I *cfm.* Poin 4 di atas.
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang pada tanggal 8 November 2017 dan hanya berjarak kurang dari 24 jam dari pelaksanaan lelang, sehingga hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan.
8. Bahwa Tergugat I telah memberikan pemberitahuan lelang *cfm.* Surat No. RMV/6/1/2369/R tanggal 11 Oktober 2017. Selain itu, Tergugat I tidak melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan karena ayat tersebut ditujukan untuk penjualan objek Hak Tanggungan secara bawah tangan, bukan penjualan melalui pelelangan. Dengan demikian Para Penggugat telah keliru dalam menerapkan aturan hukum dalam perkara *a quo*.

Halaman 16, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

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



9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang bertentangan dengan hukum karena tidak berdasar atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dan seharusnya didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR *jo.* Pasal 14 ayat (2) *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf b, ayat (2), (3), (4) *jo.* Pasal 26 UU Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan bentuk nyata pengaburan yang menyesatkan atau bisa dipahami sebagai ketidakmampuan Para Penggugat untuk menerjemahkan bunyi ketentuan perundang-undangan. Adapun pengertian tentang Hak Tanggungan telah diuraikan secara lengkap dan jelas *cfm.* Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan sebagai berikut : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesa-tuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Sehingga, dengan adanya UU Hak Tanggungan berarti mengesampingkan ketentuan hipotik selama barang yang menjadi objek jaminan adalah tanah/bangunan.

10. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, Lelang Objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I berdasarkan UU Hak Tanggungan yang secara tegas mengatur sebagai berikut :

Pasal 6 :

“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.”

Dalam Pasal 20 ayat (1) UU HT juga menyebutkan bahwa :

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan



piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut:

(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.

(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Serta berdasarkan Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) yang berbunyi sebagai berikut:

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.”

“Lelang Eksekusi terdiri dari:

a. *Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).*”

11. Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 227/2014 tanggal 17 April 2014 (APHT), Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II telah menyerahkan jaminan kredit berupa SHM No. 0097 an. Paijan, yang mana dalam Pasal 2 APHT telah tercantum janji-janji, salah satunya sebagai berikut :

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

- Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- Menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kuitansi;
- Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;



- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan Kuasa tersebut.”
12. Bahwa pencantuman janji-janji tersebut telah sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan, yaitu janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri yaitu suatu janji dimana pemegang Hak Tanggungan Pertama diberikan kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang yang dijadikan jaminan, apabila penerima kredit tidak memenuhi kewajiban seperti ditentukan dalam perjanjian pokok.
13. Bahwa berdasarkan Pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan buku 2 edisi 2009 bab II huruf AG tentang Eksekusi Hak Tanggungan pada poin 4, disebutkan bahwa : “Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”
14. Bahwa jelas berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan, PMK Lelang, dan APHT sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I mempunyai hak untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa perlu melibatkan Pengadilan dan tanpa melalui Putusan Pengadilan Negeri terlebih dahulu.
15. Bahwa sahnya pelaksanaan lelang tanggal 09 November 2017 terhadap SHM No. 00973 an. Paijan, yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dapat dibuktikan dengan Salinan Risalah Lelang No. 1772/37/2017 tanggal 16 November 2017 yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II.
16. Bahwa segala hal yang dilakukan oleh Tergugat I dalam rangka upaya penyelesaian kewajiban Penggugat I pada Tergugat I adalah sah dan telah berdasar pada aturan hukum yang jelas. Bahwa objek jaminan yang dilelang telah diikat sempurna sesuai dengan prosedur hukum yaitu dengan Hak Tanggungan. Bahwa dengan demikian posita dan petitum dalam Gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak kesampingkan.
17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas untuk dalil selain dan selebihnya.
18. Bahwa selanjutnya mengingat dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti dan tidak berdasar fakta dan hukum yang jelas, maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan gugatan Penggugat *a quo* untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum sebagaimana di atas, maka Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Dalam Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara. Atau Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah menjatuhkan putusan tanggal 6 September 2018 Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds. yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sejumlah Rp1.994.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah

Halaman 20, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds. tanggal 6 September 2018 dengan relasnya masing-masing bertanggal 7 September 2018, 14 September 2018 dan 21 September 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds. tanggal 14 September 2018 yang dibuat oleh Hasan Udi, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa Penggugat I, II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds. tanggal 6 September 2018 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relasnya masing-masing bertanggal 21 September 2018, 8 Oktober 2018, 30 Nopember 2018 dan 27 September 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding I, II semula Penggugat I, II telah mengajukan memori banding tanggal 27 September 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 26 September 2018 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relasnya masing-masing bertanggal 1 Oktober 2018, 15 Oktober 2018 dan 10 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 4 Oktober 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 8 Oktober 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding I, II semula Penggugat I, II, Terbanding II, III semula Tergugat II, III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relasnya masing-masing bertanggal 19 Oktober 2018 dan 29 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding I, II semula Penggugat I, II, Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relasnya masing-masing bertanggal 5 Desember 2018, 19 Nopember 2018, 11 Desember 2018 dan 5 Desember 2018 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I, II semula Penggugat I, II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

Halaman 21, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I, II semula Penggugat I, II dalam memori bandingnya mengajukan keberatannya yang pada pokoknya:

- Bahwa Pembanding / Para Penggugat menolak atau tidak sependapat terhadap Putusan *Judex Fakti* / Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan hukum dalam Pokok Perkara maupun dalam Provisi, sebagai dasar dan alasan, mengingat asas Hukum Proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna / bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum;
- Bahwa sesuai fakta hukum di persidangan Terbanding / Tergugat I mengakui memberikan waktu pembayaran hingga akhir 2017, sebagaimana Jawaban dari Terbanding / Tergugat I di atas seharusnya *Judex facti* / Pengadilan tingkat Pertama mengabulkan seluruh gugatan Pembanding / Penggugat yang tertuang dalam Petitum Pembanding / Penggugat seluruhnya;
- Bahwa berdasarkan segala yang terurai di atas, Pembanding / Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan pertimbangan hukum yang lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et beno*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya mengajukan keberatannya yang pada pokoknya:

- Bahwa memori banding Pembanding menyatakan keberatan terhadap provisi dan pokok perkara yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Kudus. Keberatan tersebut justru memberikan bukti bahwa Pembanding tidak cermat atau bahkan tidak mampu untuk memahami isi Putusan perkara *a quo*. Pada faktanya, Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum yang lengkap dan detail sebagaimana diuraikan pada halaman 24 s/d 34 Putusan perkara *a quo*;
- Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil Pembanding yang menyatakan bahwa Terbanding I mengakui memberikan waktu pembayaran hingga akhir 2017;

Halaman 22, Putusan Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG

Disclaimer

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



- Dengan demikian, dikarenakan keberatan Pembanding sebagaimana tercantum dalam Memori Banding sama sekali tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan perkara *a quo*, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding atau setidaknya menyatakan Permohonan Banding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, memutuskan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 4/Pdt.G/2018/PN. Kds. tanggal 6 September 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds. tanggal 6 September 2018 serta dengan memperhatikan pula memori banding Pembanding I, II semula Penggugat I, II dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I yang ternyata hanya merupakan pengulangan dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan fakta serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk selanjutnya diambil alih dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds. tanggal 6 September 2018, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding I, II semula Penggugat I, II tetap berada di pihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, ketentuan dalam HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II semula Penggugat I, II;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Kds. tanggal 6 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I, II semula Penggugat I, II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, secara tanggung renteng untuk di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Senin, tanggal 4 Maret 2019, oleh kami, Budi Setiyono, S.H., sebagai Hakim Ketua, Susanto, S.H. dan I Nyoman Karma, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 19/Pdt/2019/PT SMG tanggal 10 Januari 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Maret 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Anggota tersebut, Sri Haryati, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Susanto, S.H.

Budi Setiyono, S.H.

Ttd.

I Nyoman Karma, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sri Haryati, S.H.

Perincian biaya perkara:

RedaksiRp 5.000,00

Meterai.....Rp 6.000,00

Pemberkasan.....Rp139.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).