



P U T U S A N

Nomor 561/ Pdt / 2016 / PT SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan memutus perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1. HASTO PURNOMO**; Umur : 46 tahun; Pekerjaan : Perangkat Desa; Alamat : Dk. Semono Rt.002, Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali;
- 2. EL. SUHARTI RAHAYU istri HASTO PURNOMO**; Pekerjaan : Pedagang ; Alamat : Dk. Semono, Rt.002, Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali;
Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Tukinu, SH, M.Hum., Sandy Sularso, SH.MH, Burham Pranawa, SH, MH., Agus Anton Surono, SH, Joko Nugroho, SH dan Yodha Dwi Nua, SH; Keenamnya Advokat, Konsultan Hukum dan Advokat magang yang berkantor di Jalan Gading I No. 16 (Lt. II) Madumulyo, Pulisen, Boyolali berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 10/tkn/Adv/II/2016 tertanggal 5 Februari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali di bawah Nomor : W12.U17/20/HK.04.01/2/2016 tertanggal 5 Februari 2016, yang selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**;

M E L A W A N

- 1. PT. BANK TABUNGAN PENSUNAN NASIONAL, Tbk**; Cabang Simo; Alamat: Jl. Singoprono Raya, 147 Karang Wetan, Pelem, Simo, Kab. Boyolali;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sentot Ahmadi SH, FA. Himawan Hari, SH, Budi Nuryadi, SH, Agus Poniman, SH, Dadang Budi Prayitno, SH, M. Guntur Paksi. B, SH, Dedy Setyawan, SH, Meiza Fajar, A, SH, M. Fahmi, H, SH, Slamet Maryanto, Debby Catur Darmawan, Jontara S,SH, Tommy Chandra K,SH, Diampu

Hal 1 putusan. No. 561/Pdt/2016/PT SMG.



Simanjuntak; Semuanya adalah karyawan pada PT. Bank BTPN, Tbk beralamat di Jalan Singoprono Raya 147, Karang Wetan, Pelem, Simo, Kabupaten Boyolali berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU.209/DIR/LTG/V/2016 tertanggal 27 Mei 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali di bawah Nomor: W12.U17/46/HK.04.01/3/2016 tertanggal 15 Juni 2016;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA; Alamat: Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141 Sumber Solo Surakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ajar Priyadi, SH, Dwi Yantini, SH, Indriani Rositawati, Santoso, Cicilia Ekowati, Feri Fadeli, Okky Kurniawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor .SKU-130/MK.6/2016 tertanggal 19 Februari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali di bawah Nomor: W12.U17/102/HK.04.01/5/2016 tertanggal 23 Mei 2016;

3. MARLINA TRI ASTUTI; Alamat : Jl. Hasanudin No. 121 Rt.001, Rw.001 Punggawan, Banjarsari, Surakarta; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arsy Nuur Muntaha, Y.U, SH, MH dan Soeharso, SH, MH,

Keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Bima Sakti yang beralamat di Ngoresan Rt.002/Rw.017 (Jl. Kartika-Gang Nuri) Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali di bawah Nomor: W12.U17/768/HK.04.01/10/2016 tertanggal 25 Oktober 2016; yang selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding** semula **Para Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 21 Desember 2016 Nomor 561/Pdt/2016/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Hal 2 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 5 Februari 2016, dengan Nomor : 7/Pdt.G/2016/PN.Byl telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik sah sebidang tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya tercatat SHM No. 1831, Luas \pm 2.540 m² yang terletak di Dk. Semono Rt.002 Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali, dengan perincian batas-batas sebagai berikut :
Sebelah utara : Dasri
Sebelah timur : Jl.Desu
Sebelah selatan : Harno Pawiro Sekarang Aris Saputro
Sebelah barat : Sueni
untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa.
2. Bahwa terhadap tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut pada posita 1 gugatan, oleh Penggugat I dan Penggugat II pada tahun 2013 telah di digunakan sebagai agunan atau jaminan atas hutang atau pinjaman Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah) yang jatuh temponya pada tahun 2017.
3. Bahwa dikarenakan usaha Penggugat I dan Penggugat II mengalami kemacetan berdampak hutang atau pinjaman kepada Tergugat I mengalami kemacetan tiga kali angsuran secara berturut-turut yang setiap angsurannya sebesar Rp.3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) .
4. Bahwa setelah usaha Penggugat I dan Penggugat II mulai berjalan lagi pada tanggal 21 April 2015 Penggugat I dan Penggugat II datang ketempat Tergugat I dengan maksud mengangsur tiga kali kemacetan yang pernah dialami, namun oleh Tergugat I dengan suratnya No. 7001754/BTPN-MUR/7277/0415 telah ditolak atau menolak angsuran dari Penggugat I dan Penggugat II dengan alasan “ Kantor Cabang tidak menerima setoran untuk tujuan angsuran, apabila ingin menyelesaikan di minta untuk menyelesaikan seluruh kewajiban/ hutang Penggugat I dan

Hal 3 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Penggugat II sebesar Rp.137.534.713,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh empat ribu tujuh ratus tiga belas rupiah) yang terdiri dari sisa pokok, Tunggakan dan Pinalty.

5. Bahwa untuk memenuhi permintaan Tergugat I tersebut pada posita 4 gugatan Penggugat I dan Penggugat II minta tenggang waktu untuk mengumpulkan uang/anggaran agar dapat melunasi, dan akan memperhitungkan sisa kewajiban Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I dan Tergugat I juga menyetujui.
6. Bahwa setelah Penggugat I dan Penggugat II memeriksa bukti angsuran, ternyata Para Penggugat telah mengangsur kepada Tergugat I sebanyak enam belas kali angsuran yang jumlahnya $16 \times \text{Rp. } 3.800.000,- = \text{Rp. } 60.800.000,-$ (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah)
7. Bahwa oleh karena hutang pokok Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp.140.000.000,- dan Para Tergugat telah mengangsur sebesar Rp.60.800.000,- (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) maka kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I untuk melunasi sisa hutangnya tinggal sebesar Rp.79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah)
8. Bahwa oleh karena Para Tergugat masih mempunyai kewajiban sisa hutang kepada Tergugat I sebesar Rp.79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) maka sebagai Debitur yang beritikad baik sanggup untuk melunasinya atau besarnya diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakuan hutang.
9. Bahwa tanpa konfirmasi dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat I dan Penggugat II secara sepihak Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada Tergugat II yang kemudian pada tanggal 10 Agustus 2015, oleh Tergugat II dilakukan Penjualan di muka umum lelang eksekusi dan sesuai kutipan risalah lelang No. 1015/ 2015 tanggal 10 Agustus 2015 dengan pembeli lelang atau pemenang lelang secara tunggal adalah Tergugat III/ MARLINA TRI ASTUTI.
10. Bahwa dalam Penjualan dimuka umum lelang eksekusi tersebut pada posita 9 gugatan tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya laku terjual lelang hanya sebesar

Hal 4 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Rp.120.100.000,-(seratus dua puluh juta seratus ribu rupiah) dengan pemenang lelang Tergugat III/MARLINA TRI ASTUTI.

11. Bahwa terhadap penjualan dimuka umum lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dengan pemenang lelang MARLINA TRI ASTUTI/Tergugat III telah bertentangan dengan Undang-Undang dan sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II dan jauh dari rasa keadilan hal ini disebabkan :

11.1. Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit jauh dari harga obyektif karena tidak melibatkan Appraisal yang bersifat independen.

11.2. Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit tidak pernah melibatkan dan atau meminta surat keterangan dari Pemerintah Desa mengenai Harga Pasar terhadap Obyek Sengketa.

11.3. Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit tanpa didukung surat keterangan dari Pemerintah Kecamatan maupun DPU & ESDM Kabupaten Boyolali yang mempunyai kompetensi untuk menilai nilai bangunan .

11.4. Bahwa Tergugat I telah menentukan harga limit secara sepihak sebesar Rp.143.520.000,-(seratus empat puluh tiga juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) tetapi oleh Tergugat II dijual dengan harga Rp.120.100.000,-(seratus dua puluh juta seratus ribu rupiah) .

11.5. Bahwa terhadap penjualan di muka umum lelang eksekusi terhadap tanah pekarangan pada posita 1 gugatan dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2015 belum jatuh tempo atas hutang Para Penggugat kepada Tergugat I.

12. Bahwa terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya (Obyek Sengketa) pada Posita 1 Gugatan di atas, harga obyektif sebenarnya saat ini telah mencapai kurang lebih Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) namun Tergugat I secara sepihak menentukan harga limit sebesar Rp.143.520.000,- (seratus empat puluh tiga juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) dan dijual dimuka umum lelang eksekusi sebesar Rp.120.100.000,- (seratus dua puluh juta seratus ribu rupiah) ada dugaan

Hal 5 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Tergugat I ingin memperoleh keuntungan dari MARLINA TRI ASTUTI/Tergugat III selaku Pembeli lelang Tunggal .

13. Bahwa oleh karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak sesuai dengan undang-undang dan merugikan kepentingan para Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik, maka secara hukum pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2015 terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya Posita 1 gugatan dengan pembeli lelang MARLINA TRI ASTUTI/Tergugat III, wajib dinyatakan batal menurut hukum.

14. Bahwa oleh karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya pada tanggal 10 Agustus 2015 posita 9 gugatan batal demi hukum, maka secara hukum terhadap SHM No. 1831 an MARLINA TRI ASTUTI/Tergugat III, Luas \pm 2.540 m² yang terletak di Dk. Semono Rt.002 Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali, secara hukum wajib dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya.

15. Bahwa oleh karena terhadap sertifikat SHM No. 1831 an MARLINA TRI ASTUTI/Tergugat III, Luas \pm 2.540 m² yang terletak di Dk. Semono Rt.002 Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya maka secara hukum putusan perkara ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan penerbitan SHM terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya pada posita 1 gugatan menjadi atas nama Penggugat I/HASTO PURNOMO ke Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

16. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II adalah debitur yang beritikad baik maka secara hukum wajib dihukum untuk melunasi hutangnya atau sisa pinjamannya kepada Tergugat I sebesar Rp.79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dan atau besarnya diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakuan hutang.

17. Bahwa oleh karena pelelangan terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya posita 1 gugatan yang dilakukan oleh

Hal 6 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Tergugat II atas permohonan Tergugat I dengan pembeli lelang tunggal Tergugat III tidak memenuhi rasa keadilan, bertentangan dengan Undang-Undang dan sangat merugikan kepentingan Penggugat I dan Penggugat II maka tindakan dan perbuatan Penggugat I dan Penggugat II yang tetap menguasai, menikmati dan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah beserta segala sesuatu di atasnya tersebut pada posita 1 gugatan sah menurut hukum.

18. Bahwa untuk menghindari tindakan dan perbuatan dari Tergugat III memindah tangankan dan atau membebani hak apapun terhadap tanah pekarangan tercatat SHM No. 1831 kepada pihak ke tiga, Kami Mohon Dengan Hormat Kepada Pengadilan Negeri Boyolali terlebih dahulu berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*consevoir beslaq*) terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya posita 1 gugatan .

19. Bahwa oleh karena gugatan ini di dukung bukti-bukti surat otentik maka secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, *verzet* dan kasasi dari Tergugat .

Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas, kami Mohon Dengan Hormat Ketua Pengadilan Negeri Boyolali berkenan untuk memanggil dan memeriksa para pihak dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*consevoir beslaq*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Boyolali terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya tersebut pada posita 1 gugatan.
3. Menyatakan secara hukum Penggugat I dan Penggugat II adalah Debitur yang beritikad baik sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.
4. Menyatakan secara hukum Penggugat I dan Penggugat II masih mempunyai kewajiban sisa tunggakan hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu

Hal 7 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



rupiah) dan atau dapat diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakuan hutang.

5. Menyatakan secara hukum pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2015 dengan kutipan risalah lelang No. 1015/2015, batal demi hukum.
6. Menyatakan secara hukum SHM No. 1831 an MARLINA TRI ASTUTI/Tergugat III, Luas \pm 2.540 m² yang terletak di Dk. Semono Rt.002 Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali, tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya.
7. Menyatakan secara hukum putusan perkara ini dapat digunakan dasar sebagai permohonan penerbitan sertifikat hak milik terhadap tanah pekarangan posita 1 gugatan ke Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali menjadi atas nama Penggugat I HASTO PURNOMO.
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai untuk melunasi sisa hutangnya atau sisa pinjamannya kepada Tergugat I sebesar Rp.79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dan atau diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakuan hutang.
9. Menyatakan secara hukum tindakan dan perbuatan Penggugat I dan Penggugat II yang telah menguasai dan menikmati terhadap tanah pekarangan positya 1 gugatan sah menurut hukum.
10. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan verzet dari Tergugat.
11. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng dengan perimbangan yang sama.

SUBSIDAIR:

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

Hal 8 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, kemudian TERGUGAT I melalui Kuasanya telah mengemukakan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

a. DALAM EKSEPSI

A. MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT

PENGADILAN NEGERI BOYOLALI TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa, sebagaimana Posita PARA PENGGUGAT dalam gugatannya yang mempermasalahkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 1831 atas nama HASTO PURNOMO/ PENGGUGAT I (objek jaminan kredit PENGGUGAT) oleh TERGUGAT II berdasarkan permohonan TERGUGAT I, dimana nyata-nyata tuntutan tersebut adalah merupakan perlawanan terhadap putusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Maka sudah layak dan sewajarnya apabila Pengadilan Negeri Boyolali menyatakan diri tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo, dan yang berwenang adalah Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa: ***“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”***.

Penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 1831 atas nama HASTO PURNOMO / PENGGUGAT I adalah berdasarkan Surat Penetapan Lelang dan Risalah Lelang yang diterbitkan TERGUGAT II yang adalah merupakan instansi Tata Usaha Negara. Hal ini juga membuktikan bahwa Penetapan Lelang tersebut berarti juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang PTUN, yaitu : ***“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata***

Hal 9 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

3. Bahwa, karena yang merupakan salah satu pokok gugatannya adalah mengenai pelaksanaan Lelang eksekusi hak tanggungan oleh TERGUGAT II yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri BOYOLALI tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena perkara a quo adalah Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan ranah dari Peradilan Tata Usaha Negara;

B. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF

PENGADILAN NEGERI BOYOLALI TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO

Bahwa, Pengadilan Negeri BOYOLALI tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo hal ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara PARA PENGGUGAT selaku debitur dalam perkara a quo dengan TERGUGAT I selaku Kreditur telah ditandatangani Perjanjian Kredit Nomor 7001754-ADDPK-7277-0913 tanggal 19 September 2013 berikut Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”) yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Dalam SKUPK tersebut disepakati, bahwa terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat Perjanjian Kredit oleh para pihak telah dipilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum dalam poin 16 SKUPK;
2. Oleh karena itu, jika PARA PENGGUGAT bermaksud mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I sehubungan dengan pelaksanaan atau segala akibat yang timbul dari implementasi Perjanjian Kredit, maka seharusnya gugatan didaftarkan oleh PARA PENGGUGAT pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan domisili hukum yang telah dipilih, disetujui dan ditetapkan oleh para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Hal 10 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



3. Bahwa jelas PARA PENGGUGAT telah mengesampingkan kesepakatan pemilihan domisili hukum (*choice of forum*) dengan mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Boyolali, sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, jelas Pengadilan Negeri Boyolali tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim **menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Boyolali tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.**

C. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK TERANG ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Kualifikasi Gugatan dari PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT dalam dalil gugatannya telah menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang menurut PARA PENGGUGAT tidak sesuai dengan undang-undang, padahal lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh TERGUGAT III atas permohonan TERGUGAT I adalah merujuk kepada *pasal 6 jo. 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996* tentang Hak Tanggungan dan ditetapkan selaku pemenang lelang adalah TERGUGAT III melalui kuasanya Octaria Diah Andriani dimana tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan PARA PENGGUGAT.

Dan dalam posita gugatannya PARA PENGGUGAT tidak memerinci ketidaksesuaian pelaksanaan proses lelang eksekusi hak tanggungan dengan undang-undang, karena dasar hukum pelaksanaan lelang adalah UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga hal ini menjadikan dalil gugatan PARA PENGGUGAT dimaksud menjadi tidak jelas/kabur dalam memaknai arti dari pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan undang-undang (*vide* : posita gugatan poin 13) itu sendiri, sehingga dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan ini menjadi tidak jelas/kabur.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No 1149K/sip/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa :

Hal 11 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



“ Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijkverklaard*). “

2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Gugatan dari PARA PENGGUGAT sangat tidak berdasar dan mengada-ada serta terkesan untuk mengaburkan kewajiban dan lari dari tanggung jawab PARA PENGGUGAT selaku Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I sebagai Kreditur, dengan melakukan upaya-upaya mengaburkan pelaksanaan lelang dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim peneliti dan pemeriksa perkara aquo dapat menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

D. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS SELAKU PIHAK

1. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kualitas selaku pihak, karena terhadap objek aquo sudah beralih kepemilikan kepada TERGUGAT III melalui TERGUGAT II, yang diperoleh melalui mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT II pada tanggal 10 Agustus 2015 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015
2. Bahwa kapasitas PARA PENGGUGAT bukan sebagai pihak ketiga, sehingga tidak termasuk pihak yang dapat menangguhkan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, hal mana telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 yaitu bahwa pelaksanaan lelang hanya dapat ditunda bila ada terjadi gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan obyek lelang.

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah menjadi konsekuensi logis dan sah menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan

Hal 12 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima dalam perkara a quo (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

E. GUGATAN PARA PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 7001754-ADDPK-7277-0913 tanggal 19 September 2013 antara PARA PENGGUGAT / Debitur dengan TERGUGAT I / Keditur yang pelaksanaannya dilegalisasi oleh dan dihadapan SETYO NUGROHO SH, selaku Notaris di Kabupaten Boyolali.
2. Bahwa untuk HASTO PURNOMO / PENGGUGAT I selaku pemilik SHM No. 1831 telah mengikatkan diri selaku Debitur / pemberi jaminan dalam perjanjian kredit, untuk menjamin kelancaran pembayaran angsuran kewajiban setiap bulannya, dan atas objek jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan sebagaimana Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 680/2012 tanggal 3 September 2012 yang dibuat oleh SETYO NUGROHO, SH. PPAT di Kabupaten Boyolali, sehingga secara yuridis formal HASTO PURNOMO / PENGGUGAT I dan SETYO NUGROHO, SH harus diikutsertakan selaku Pihak dalam perkara *aquo*.
3. Bahwa keterangan dari HASTO PURNOMO / PENGGUGAT I dan SETYO NUGROHO, SH. Mkn tersebut turut diperlukan demi jelasnya duduk persoalan dalam perkara *aquo*. Tanpa keterangan dari Notaris/PPAT tersebut, peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas, karena ada keterangan dari pihak yang terlibat dalam peristiwa hukum tersebut yang tidak tercakup dalam perkara *aquo*.
4. Bahwa sesuai yang tercatat dalam Kutipan Risalah Lelang No. 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 dimana pemenang lelang adalah Octaria Diah Andriani selaku kuasa dari Marlina Tri Astuti, maka sudah menjadi konsekuensi logis apabila jika yang bersangkutan dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa ternyata dalam perkara *aquo*, PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak menarik SETYO NUGROHO, SH. dan Octaria Diah Andriani selaku Pihak dalam perkara *aquo* maka sudah patut dinilai bahwa senyata-nyata Gugatan dari PARA PENGGUGAT menjadi kurang pihak;

Hal 13 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Bahwa, tidak terpenuhinya syarat formil dari sebuah gugatan di atas maka sudah sepantasnya menurut hukum, Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

b. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT I dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT I;

Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT I telah sampaikan dalam EKSEPSI ini merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini.

Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 7001754-ADDPK-7277-0913 tanggal 19 September 2013 PENGGUGAT I adalah merupakan Debitur dari TERGUGAT I dimana plafon pinjamannya adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu angsuran selama 60 (enam puluh) bulan dimulai pada 19 September 2013 hingga 19 September 2018 dengan jumlah angsuran tiap bulan yang harus dipenuhi oleh PENGGUGAT I adalah sebesar Rp. 3.733.333,- dan telah dilakukan, dilegalisir oleh dan dihadapan SETYO NUGROHO, SH. Notaris di Kabupaten Boyolali, berikut Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Jadi dalam Gugatan PARA PENGGUGAT dalam posita poin (2) mengenai jangka waktu jatuh tempo hingga 2017 haruslah ditolak karena merupakan kesalahan yang dapat diakibatkan oleh tidak utuhnya informasi dari prinsipal, atau tidak telitinya dalam pembuatan gugatan ini atau bahkan PARA PENGGUGAT tidak mengetahui apa dan/atau mengapa sebabnya diajukannya gugatan ini.

Bahwa untuk menjamin kelancaran pembayaran atas fasilitas kredit yang diterima PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I, selanjutnya TERGUGAT I dengan persetujuan HASTO PURNOM/PENGGUGAT I telah menyerahkan dan menjaminkan sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali, RT. 02 RW. 03 SHM No. 1831 atas nama HASTO PURNOMO/

Hal 14 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, dan selanjutnya dilekatkan hak tanggungan, sebagaimana Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 680/2012 tanggal 3 September 2012 jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 3559 tanggal 25 September 2012. Dengan sudah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, maka TERGUGAT I memiliki hak preferen untuk memperoleh pelunasan atas hutang PENGGUGAT, jika PARA PENGGUGAT dikemudian hari terbukti Wanprestasi.

Bahwa telah diatur dan disepakati dalam SKUPK yang mengatur jika PARA PENGGUGAT selaku Debitur terbukti wanprestasi, maka TERGUGAT I berhak mengakhiri Perjanjian Kredit, dan PARA PENGGUGAT harus melakukan pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Hal ini telah ditegaskan dalam pasal 8 SKUPK yang telah disepakati dan ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT selaku debitur dengan TERGUGAT I selaku Kreditur sebagai berikut:

“ Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan.”

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PARA PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERGUGAT I jika terjadi

Hal 15 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Peristiwa Kelalaian PARA PENGGUGAT selaku Debitur dan selaku PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

Bahwa dalil gugatan dalam posita poin 4,5,6,7,8 haruslah ditolak seluruhnya karena nilai yang harus dibayar adalah sebagai berikut :

- o Sesuai Surat Peringatan I Nomor : S.006/SPI/MUR-7277/1214 tanggal 22 Desember 2014 nilai outstanding sebesar Rp. 120.353.098 dan tunggakannya sebesar Rp. 7.805.199
- o Sesuai Surat Peringatan II Nomor : S.001/SPII/MUR-7277/0115 tanggal 6 Januari 2015 nilai outstanding sebesar Rp. 120.353.098 dan tunggakannya sebesar Rp. 7.944.577
- o Sesuai Surat Peringatan III Nomor : S.003/SPIII/MUR-7277/0115 tanggal 20 Januari 2015 nilai outstanding sebesar Rp. 120.353.098 dan total seluruh kewajibannya adalah Rp. 139.955.629
- o Sesuai surat pemberitahuan jumlah kewajiban tanggal 10 Agustus 2015 total jumlah kewajiban PARA PENGGUGAT adalah Rp. 142.710.418

Bahwa fakta, telah terbukti secara hukum PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sehingga PARA PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur dengan tegas dalam 1234 KUHPerduta;

Bahwa dengan tidak tepat waktunya (tidak lancar) PARA PENGGUGAT melakukan kewajiban angsuran, telah dilakukan tindakan persuatif terlebih dahulu oleh petugas TERGUGAT I dengan melakukan komunikasi dengan PARA PENGGUGAT, namun dikarenakan tidak ada itikad baik (tidak ada respon positif) dari PENGGUGAT, maka TERGUGAT I memberikan Surat Peringatan seperti dalam poin (6) diatas dan hal inipun tetap tidak diindahkan sama sekali oleh PARA PENGGUGAT bahkan mengatakan jika PARA PENGGUGAT akan menghadapi jika sampai dilakukan lelang.

Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai kelanjutan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam APHT telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT I sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak yang didahulukan untuk memperoleh

Hal 16 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



pelunasan hutang PENGGUGAT, dengan cara menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan melalui mekanisme lelang jika PARA PENGGUGAT / debitur ingkar janji/wanprestasi.

Pasal 11 ayat 2 e UU No. 4 Tahun 1996, berbunyi :

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

Bahwa jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 2.e UU No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PARA PENGGUGAT ingkar janji/ wanprestasi;

Bahwa menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR;

Bahwa merujuk pasal 6 jo. pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 TERGUGAT I selaku Kreditur diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I melalui mekanisme pelelangan umum yang dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon/ TURUT TERGUGAT I.

Bahwa waktu yang diberikan setelah tanggal Surat Peringatan III sampai dengan tanggal diajukannya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II tetap tidak dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh PENGGUGAT, oleh karenanya sesuai kewenangan sebagaimana UU No. 4 tahun 1996, diajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui TERGUGAT II.

Dan pada tanggal 24 Juni 2015 telah dilakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan telah ditetapkan selaku pemenang lelang adalah TERGUGAT III, sehingga berdasarkan hal tersebut maka lelang yang telah dilaksanakan tersebut sudah sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga TERGUGAT I selaku pemohon lelang/ pemegang hak tanggungan dan

Hal 17 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



TERGUGAT III yang dalam pelaksanaannya dikuasakan kepada TERGUGAT III selaku pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.

Oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT yang berkeberatan diajukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek aquo, adalah merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, karena sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 telah ditegaskan bahwa pelaksanaan lelang hanya dapat ditunda bila ada terjadi gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan obyek lelang, sehingga berdasar Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tersebut maka PARA PENGGUGAT tidak termasuk kedalam pihak yang dapat melakukan permohonan penundaan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Bahwa dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam posita poin (9) adalah sesuatu yang bersifat angan-angan karena Surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan Nomor : S-001/LELANG/7277/UMK-SIMO/0815 tanggal 3 Agustus 2015 telah dikirimkan dan diterimakan melalui PENGGUGAT II namun PENGGUGAT I menolak surat tersebut, dan akhirnya surat tersebut dikirim melalui Pos Indonesia per tanggal 5 Agustus 2015.

Bahwa dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam posita poin (10) (11) merupakan tudingan yang tidak berdasar, sesuai hasil Laporan Penilaian Nomor : 0297/KJPPG-KRA/VII/2015 tanggal 6 juli 2015 dari kantor KJPP GUNAWAN nilai jaminan hanya Rp. 119.000.000. Maka dalil PARA PENGGUGAT tersebut menjadi gugur dengan sendirinya.

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT dalam posita poin (17) adalah merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Undang-undang No. 1 Tahun 1946 tentang Peraturat Hukum Pidana pasal 167 ayat 1 tentang memasuki pekarangan atau menguasai pekarangan tanpa hak.

Bahwa TERGUGAT I menolak dalil selain dan selebihnya gugatan PARA PENGGUGAT, karena hanya didasarkan pada angan-angan PARA PENGGUGAT untuk memiliki kembali jaminan walaupun telah menyatakan dirinya wanprestasi dan secara de yure serta de facto

Hal 18 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



selaku pemilik sah atas objek aquo adalah TERGUGAT III.

Bahwa perlu dipahami, bahwa dana kredit yang diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I adalah merupakan dana masyarakat yang dititipkan kepada TERGUGAT I unuk dikelola dengan baik, dan atas perkara aquo TERGUGAT I memiliki kewajiban untuk segera memulihkan (recovery) atas kredit macet yang telah dikucurkan dan mempertanggungjawabkannya kepada Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada EKSEPSI dan JAWABAN di atas, maka TERGUGAT I, mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

0. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, TERGUGAT II telah menyampaikan jawabannya, yang selengkapnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.

Hal 19 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1831, luas \pm 2.540 m² yang terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali;
4. Bahwa pelelangan sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang No.1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat I sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 0001391-SPK-7277-0812 tanggal 14 Agustus 2012 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Kredit Nomor : 7001754-ADDPK-7277-0913 tanggal 19 September 2013.
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat I, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain :
 - Surat Peringatan I Nomor : S.006/SPI/MUR-7277/1214
 - Surat Peringatan II Nomor : S.001/SPII/MUR-7277/0115
 - Surat Peringatan III Nomor : S.003/SPIII/MUR-7277/0115
6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat I yang telah melakukan wanprestasi tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

“ 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”.
7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 680/2012 tanggal 03 September 2012 jo.Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 544/2013 tanggal 08 Oktober 2013, yang berbunyi :

Hal 20 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



“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 :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang 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.”
8. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.
9. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap obyek sengketa dengan surat nomor : 006/7277Lelang_Simo/0715 tanggal 08 Juli 2015.
10. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara

Hal 21 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.

11. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-414/WKN.09/KNL.02/2015 tanggal 10 Juli 2015. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“KepalaKPKNL/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”.

12. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 10 Agustus 2015 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 03 Agustus 2015 sebagai pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II.

13. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 135/019-33-09/V/2015 tanggal 10 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

Hal 22 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



14. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat pada petitumnya yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, dikarenakan proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*" dan pasal 3 PMK 93/2010 yang menyatakan bahwa, "*lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*", oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan.

15. Bahwa dalam penjualan lelang yang dilaksanakan pada tanggal 10 Agustus 2015 telah ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah yaitu Marlina Tri Astuti, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962, pembeli lelang yang telah memenuhi persyaratan sebagai pembeli sah dan beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang.

16. Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang..

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 10 Agustus 2015 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Hal 23 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **TERGUGAT III** telah menyampaikan jawabannya pada persidangan tanggal 6 Juni 2016, yang selengkapnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT III MENOLAK dengan tegas seluruh dalil-dalil GUGATAN PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui dengan tegas dan jelas dalam Jawaban ini.

2. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa proses peralihan hak Obyek Sengketa SHM Nomor 1831 ke atas nama TERGUGAT III berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang dituntut pembatalannya oleh PARA PENGGUGAT, didaftarkan dan diproses oleh Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali, oleh karena itu Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali harus ditarik menjadi PIHAK untuk dapat hadir dan memberikan pertanggungjawaban atas proses peralihan hak Obyek Sengketa SHM Nomor 1831 tersebut. Oleh karena Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali TIDAK DITARIK menjadi PIHAK dalam Gugatan PARA PENGGUGAT ini, maka Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. Eksepsi Obscuur Libel (Eksepsi Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur).

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan Kabur (Obscuur Libel) disebabkan sebagai berikut :

a. Bahwa dalam POSITA Gugatan PENGGUGAT TIDAK JELAS dalam menyebutkan dalil perbuatan TERGUGAT III mana yang melanggar (melawan) hukum, justru TERGUGAT III adalah selaku Pemenang dan Pembeli Lelang yang SAH beritikad baik berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang diterbitkan Pejabat Lelang KPKNL

Hal 24 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Surakarta oleh karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang.

- b. Bahwa terdapat *POSITA* dan *PETITUM* Gugatan PARA PENGGUGAT sendiri yang menghukum PARA PENGGUGAT sendiri (vide : *posita* No. 16 dan *petitum* No.8).
- c. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT adalah persoalan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I masalah kredit yang tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT III sebagai Pembeli Lelang yang SAH beritikad baik.
- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No.67 K/Sip/1975, Tgl 13 Mei 1975, Menyatakan : “ *Petitum* tidak sesuai dengan *posita*, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”. Bahwa antara Pokok Perkara (*posita*) dengan Tuntutan (*petitum*) haruslah berhubungan sehingga apa yang dinyatakan dan dituntut didalam tuntutan (*petitum*) harus sesuai dengan permohonannya dalam Pokok Perkara (*posita*), oleh karena dalam Gugatan PARA PENGGUGAT antara apa yang dinyatakan dan dituntut didalam tuntutan (*petitum*) TIDAK SESUAI dengan permohonannya dalam Pokok Perkara (*posita*) dan PARA PENGGUGAT juga kurang lengkap dalam menguraikan baik POSITA dan PETITUMNYA (PRIMAIR) maka GUGATAN PARA PENGGUGAT dinyatakan KABUR /TIDAK JELAS (Obscur Libel).

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas (vide : Dalam Eksepsi Nomor 3 huruf a,b,c dan d) maka GUGATAN PARA PENGGUGAT dinyatakan KABUR / TIDAK JELAS (Obscur Libel), Oleh karenanya Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Eksepsi **CHICANEUS PROCESS** (Gugatan tidak didukung oleh fakta atau peristiwa)

- a. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT dalam menuntut pembatalan lelang MENURUT HUKUM TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN karena Lelang yang telah dilaksanakan Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (vide : Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015) telah SAH menurut hukum

Hal 25 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



berdasarkan Bukti-Bukti Autentik dan Bukti-Bukti pendukung lainnya yang tidak dapat disangkal kebenarannya.

- b. Persoalan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Gugatan PARA PENGGUGAT tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT III, maka antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT III sebenarnya tidak ada sengketa hukum.

Oleh karena berdasarkan uraian tersebut diatas (vide : Dalam Eksepsi Nomor: 4 huruf a dan b), maka Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. Eksepsi EROR IN PERSONA (Para Penggugat salah menentukan Pihak)

Bahwa Peristiwa proses perjanjian pinjaman kredit (hutang) dengan jaminan Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Gugatan, tidak melibatkan dan tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT III sebagai PEMENANG dan PEMBELI LELANG yang SAH beritikad baik, karena TERGUGAT III tersebut tidak menjadi PIHAK dalam Perjanjian Hutang (Kredit) yang dibuat antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut, maka MENURUT HUKUM TERGUGAT III TIDAK DAPAT DITUNTUT turut serta bertanggung jawab terkait perselisihan (sengketa) antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga TIDAK ADA ALASAN yang SAH menarik TERGUGAT III sebagai PIHAK dalam Gugatan ini untuk membatalkan LELANG (vide : Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015). Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA (Kompensi) :

1. Bahwa TERGUGAT III MENOLAK Dalil-Dalil GUGATAN PARA PENGGUGAT Kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban TERGUGAT III Pokok Perkara (Kompensi) ini, dan mohon seluruh uraian yang telah tertuang Dalam EKSEPSI

Hal 26 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



TERGUGAT III diatas secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali Dalam Pokok Perkara (Konpenasi) ini.

2. Bahwa PENGGUGAT I tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT III sebagai PEMENANG dan PEMBELI LELANG yang SAH beritikad baik, karena TERGUGAT III tersebut tidak menjadi PIHAK dalam perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I tersebut, maka MENURUT HUKUM :

a. TERGUGAT III TIDAK DAPAT DITUNTUT turut serta bertanggung jawab terkait perselisihan (sengketa) antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

b. TIDAK ADA Hubungan Hukum antara PARA PENGGUGAT dengan LELANG yang telah dilaksanakan Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (TERGUGAT II) sebagaimana Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang diterbitkan TERGUGAT II (KPKNL Surakarta).

3. Bahwa pada pokoknya kredit disertai Hak Tanggungan yang dialami PARA PENGGUGAT dikategorikan kredit macet karena terdapat tunggakan pokok dan bunga disertai denda sehingga mengakibatkan PARA PENGGUGAT mengalami WANPRESTASI maka berdasarkan Pasal 6 jo. 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan Eksekusi Lelang (*parate eksekusi*) melalui Pejabat Lelang yang SAH (berwenang).

4. Bahwa Kredit macet disertai Hak Tanggungan tersebut menurut hukum memenuhi syarat (prosedur) untuk di Lelang yang kemudian diselenggarakan oleh Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (TERGUGAT II), sehingga LELANG yang terlaksana TIDAK DAPAT DIBATALKAN karena telah memenuhi ketentuan Undang-Undang (vide: Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yang kemudian menetapkan TERGUGAT III sebagai PEMENANG dan PEMBELI LELANG yang SAH terhadap Obyek Sengketa di dalam pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang diterbitkan TERGUGAT II (KPKNL Surakarta).

5. TERGUGAT III sebagai pemenang dan pembeli lelang tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, tidak merugikan negara maupun

Hal 27 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



orang lain dan selalu menjalankan prosedur hukum yang berlaku dalam proses pelaksanaan lelang sehingga TERGUGAT III dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang SAH dan beritikad baik, oleh karenanya wajib mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang. Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini supaya TERGUGAT III dinyatakan sebagai PEMBELI yang SAH dan BERITIKAD BAIK sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang sebagaimana *Yurisprudensi Putusan MA - RI No. 1230K /Sip/1980 menyebutkan Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.*

6. TERGUGAT III sebagai Pemenang lelang diatur dan dilindungi oleh undang-undang lelang berdasarkan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941 No.3 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41 / PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 Tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu). Oleh karena itu TERGUGAT III sebagai Pemenang lelang telah BENAR menurut prosedur hukum dan telah dipenuhi seluruh hak-haknya berdasarkan prosedur hukum yang berlaku.
7. TERGUGAT III telah menjalani proses lelang sesuai prosedur hukum yang berlaku sebagaimana tersebut diatas dan sebagaimana yang dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang diterbitkan TERGUGAT II (KPKNL Surakarta), sehingga seluruh proses dan hak-hak TERGUGAT III yang telah diperoleh sebagai pembeli Obyek Lelang dapat dipertanggungjawaban menurut prosedur hukum yang berlaku.
8. Bahwa Proses pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak atas Tanah SHM No.1831 ke atas nama Marlina Tri Astuti (TERGUGAT III) di Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali telah sesuai menurut prosedur hukum yang berlaku diantaranya: Pasal 94 sampai dengan 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

Hal 28 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 36 sampai dengan 40 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. DALAM REKONPENSİ:

Mohon TERGUGAT III KONPENSİ disebut PENGGUGAT REKONPENSİ dan PENGGUGAT I dan II KONPENSİ disebut sebagai TERGUGAT I dan II REKONPENSİ (selanjutnya disebut PARA TERGUGAT REKONPENSİ). Adapun dalam Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKONPENSİ adalah sebagai berikut:

1. Bahwa mohon apa yang tertulis, terurai, termuat serta tertuang dalam dalil-dalil Jawaban, Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara (KONPENSİ) diatas, selanjutnya secara mutatis mutandis mohon dapat dianggap telah tertulis, terurai, termuat dan tertuang kembali, serta menjadikan dasar pula dalam dalil-dalil REKONPENSİ ini.
2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ dengan niat baik telah membeli Obyek Lelang sebidang Tanah berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1831 seluas 2.540 M² yang terletak di Desa Sambi, Kecamatan Sambi, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas :

Sebelah Utara : DASRI

Sebelah Timur : Jalan Desa

Sebelah Selatan : Harno Pawiro sekarang Aris Saputro

Sebelah Barat : SUWENI

Yang kemudian Mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA.

melalui Pejabat Lelang yang SAH KPKNL Surakarta (TERGUGAT II Konpensi) berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat oleh Eko Yuli Harimawan selaku Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (TERGUGAT II Konpensi), oleh karenanya Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk :

- a. MENYATAKAN MENURUT HUKUM Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat oleh Eko Yuli Harimawan selaku Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (TERGUGAT II Konpensi) yang mencatat PENGGUGAT REKONPENSİ sebagai PEMBELI adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT.

Hal 29 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



- b. MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGGUGAT REKONPENSI adalah PEMBELI Obyek Lelang Tanah SHM Nomor: 1831 seluas 2.540 M² yang terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tersebut diatas (vide: Obyek Sengketa) YANG SAH dan BERITIKAD BAIK sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum (vide : *Yurisprudensi Putusan MA - RI No. 1230K /Sip/1980*).
3. Bahwa kemudian Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1831 tersebut (Obyek Sengketa) menurut prosedur hukum telah diproses perubahan peralihan hak kepemilikannya oleh Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali ke atas nama Marlina Tri Astuti (PENGGUGAT REKONPENSI - TERGUGAT III Konpensasi), oleh karena itu Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk :
- a. MENYATAKAN MENURUT HUKUM Proses pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1831 ke atas nama Marlina Tri Astuti (PENGGUGAT REKONPENSI) yang berdasarkan Surat Ukur Nomor: 539/1993 seluas 2.540 M² terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensasi No.1 / Obyek Sengketa) oleh Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT.
- b. MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGGUGAT REKONPENSI adalah PEMILIK YANG SAH dan BERHAQ atas Tanah berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1831 atas nama Marlina Tri Astuti (PENGGUGAT REKONPENSI) seluas 2.540 M² yang terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensasi No.1 / Obyek Sengketa).
4. Bahwa setelah Obyek Lelang (vide : Obyek Sengketa) dibeli PENGGUGAT REKONPENSI pada Bulan Agustus 2015, ternyata secara fisik masih dikuasai oleh TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Konpensasi), sehingga PENGGUGAT REKONPENSI mengajukan permohonan ke

Hal 30 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Pengadilan Negeri Boyolali untuk melaksanakan Eksekusi (Pengosongan / RILL) berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 dari Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (TERGUGAT II Kompensi) tersebut, kemudian Permohonan EKSEKUSI (Pengosongan / RILL) diterima dan terdattar di PENGADILAN NEGERI BOYOLALI berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 22/ Pdt.Eks/2015/PN.Byl tertanggal 30 Nopember 2015.

5. Bahwa Permohonan Eksekusi (Pengosongan / RILL) yang telah diterima dan terdaftar tersebut telah dilakukan tindak lanjut dan telah BERHASIL DILAKSANAKAN di tempat Obyek Sengketa pada Hari Kamis tanggal 21 Januari 2016 berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor : 22/ Pdt.Eks/2015/PN.Byl.
6. Bahwa setelah Eksekusi (Pengosongan / RILL) Obyek Sengketa berhasil dilaksanakan, tiba-tiba TANPA SEIZIN dan SEPENGETAHUAN PENGGUGAT REKONPENSI, ternyata TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) kembali menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum fisik Obyek Sengketa sampai dengan sekarang (vide : Gugatan Para Penggugat/Posita No.17), sehingga PENGGUGAT REKONPENSI melaporkan perbuatan TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) dan kejadian tersebut kepada Kepolisian Resor (POLRES) Boyolali. Oleh karenanya Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena secara TANPA HAK dan melawan hukum telah melakukan Penguasaan Fisik Obyek Sengketa.
7. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) sebagaimana tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensi No.6), maka menimbulkan KERUGIAN MATERIL dan IMMATERIL yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT REKONPENSI, dengan rincian sebagai berikut:

Hal 31 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



A. KERUGIAN MATERIIL

PENGGUGAT REKONPENSI menanggung kerugian materiil karena kehilangan HAK menguasai OBYEK SENGKETA (Tanah SHM No. 1831), sehingga kehilangan pula hak untuk menyewakan OBYEK SENGKETA tersebut, yang apabila disewakan maka akan menghasilkan Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap bulannya. Oleh karena TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) masih menguasai OBYEK SENGKETA sejak terakhir menempati (vide: Dalam Rekonpensi No.5) kurang lebih Februari 2016 sampai dengan sekarang atau ± 5 (Lima) Bulan, dan sejak penguasaan fisik terakhir sama sekali belum pernah menyerahkan Obyek Sengketa tersebut kepada PENGGUGAT REKONPENSI, maka KERUGIAN MATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung oleh PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebagai berikut :

- = Rp 2.000.000 x 5 Bulan
- = Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

Maka Mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN MATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

B. KERUGIAN IMMATERIIL :

Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT I Kompensi tersebut telah meresahkan PENGGUGAT REKONPENSI sehingga menguras waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara ini. maka wajar bila PENGGUGAT REKONPENSI mengalami, menderita dan menanggung kerugian IMMATERIIL sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Sehingga Mohon Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN IMMATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah).

- 8. Bahwa berdasarkan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensi No.6)

Hal 32 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



terbukti TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) sejak terakhir melakukan penguasaan fisik Obyek Sengketa sampai dengan sekarang, sama sekali BELUM PERNAH mengkosongkan dan menyerahkan OBYEK SENGKETA tersebut kepada PENGGUGAT REKONPENSI, oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) dan barang siapa saja yang mendapatkan kuasa dan/atau hak dari padanya, untuk MENKOSONGKAN dan MENYERAHKAN Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1831 atas nama Marlina Tri Astuti (PENGGUGAT REKONPENSI) yang berdasarkan Surat Ukur Nomor: 539/1993 seluas 2.540 M² terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensi No.1 / Obyek Sengketa) kepada PENGGUGAT REKONPENSI selaku PEMILIK yang SAH dan YANG BERHAK secara suka rela, dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun, dan bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara yang SAH (TNI / POLRI).

9. Bahwa supaya putusan perkara ini cepat segera dilaksanakan dan Obyek Sengketa segera diserahkan oleh TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) kepada PENGGUGAT REKONPENSI, maka Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Kompensi) untuk membayar DWANGSOM (Uang Paksa) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong yang terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya Obyek Sengketa tersebut dalam keadaan kosong oleh TERGUGAT I dan/atau II REKONPENSI dan/ataupun melalui PIHAK LAIN kepada PENGGUGAT REKONPENSI.
10. Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih

Hal 33 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoord).

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini supaya memberikan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

A. DALAM EKSEPSI:

1. MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT III untuk SELURUHNYA.
2. MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA untuk SELURUHNYA (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI) :

1. MENERIMA dan MENGABULKAN JAWABAN TERGUGAT III untuk Seluruhnya.
2. MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
3. MENGHUKUM PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya PERKARA ini.

C. DALAM REKONPENSI:

- a. MENERIMA dan MENGABULKAN Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKONPENSI untuk Seluruhnya.
- b. MENYATAKAN MENURUT HUKUM Risalah Lelang Nomor: 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat oleh Eko Yuli Harimawan selaku Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (TERGUGAT II Konpensi) yang mencatat PENGGUGAT REKONPENSI sebagai PEMBELI adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT.
- c. MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGGUGAT REKONPENSI adalah PEMBELI Obyek Lelang Tanah berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya SHM Nomor: 1831 seluas 2.540 M² yang terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tersebut diatas (*vide: Obyek Sengketa*) YANG SAH dan BERITIKAD BAIK sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum (*vide: Yurisprudensi Putusan MA - RI No. 1230K/Sip/1980*).
- d. MENYATAKAN MENURUT HUKUM Proses pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1831 ke atas nama Marlina Tri Astuti (PENGGUGAT REKONPENSI) yang berdasarkan Surat Ukur Nomor: 539/1993 seluas 2.540 M² terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali

Hal 34 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



- dengan batas-batas tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensi No.1 / Obyek Sengketa) oleh Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT.
- e. MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGGUGAT REKONPENSI adalah PEMILIK YANG SAH Tanah berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1831 atas nama Marlina Tri Astuti (PENGGUGAT REKONPENSI) seluas 2.540 M² yang terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensi No.1 / Obyek Sengketa).
- f. MENYATAKAN MENURUT HUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Konpensi) telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena secara TANPA HAK dan melawan hukum telah melakukan Penguasaan Fisik Obyek Sengketa.
- g. MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT REKONPENSI, KERUGIAN MATERIIL adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan KERUGIAN IMMATERIIL sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah).
- h. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT KONPENSI) untuk MEMBAYAR secara tanggung renteng, tunai dan seketika kepada PENGGUGAT REKONPENSI seluruh KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan seluruh KERUGIAN IMMATERIIL sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah).
- i. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Konpensi) dan barang siapa saja yang mendapatkan kuasa dan/atau hak dari padanya, untuk MENGKOSONGKAN dan MENYERAHKAN Tanah berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1831 atas nama Marlina Tri Astuti (PENGGUGAT REKONPENSI) yang berdasarkan Surat Ukur Nomor: 539/1993 seluas 2.540 M² terletak di Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tersebut diatas (vide: Dalam Rekonpensi No.1 / Obyek Sengketa) kepada PENGGUGAT REKONPENSI selaku PEMILIK YANG SAH dan

Hal 35 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



YANG BERHAK SECARA SUKA RELA, DALAM KEADAAN KOSONG, TANPA SYARAT APAPUN, DAN BILAMANA PERLU DENGAN BANTUAN ALAT NEGARA YANG SAH (TNI / POLRI).

- j. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT Konpensi) untuk membayar DWANGSOM (Uang Paksa) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong yang terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya Obyek Sengketa tersebut dalam keadaan kosong oleh TERGUGAT I dan/atau II REKONPENSI dan/ataupun melalui PIHAK LAIN kepada PENGGUGAT REKONPENSI.
- k. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT KONPENSI) untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng menurut prosedur hukum yang berlaku.
- l. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONPENSI (PARA PENGGUGAT KONPENSI), TERGUGAT I dan II KONPENSI untuk Tunduk dan Taat pada Putusan ini.
- m. MENYATAKAN putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoord).

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*),

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Boyolali telah menjatuhkan putusan pada tanggal 29 Agustus 2016 Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Byl, yang **amarnya** berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ;

DALAM POKOK PERKARA;

Hal 36 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan reconvensi dari Penggugat Reconvensi untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum Risalah Lelang Nomor : 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat oleh Eko Yuli Harimawan selaku Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (Tergugat II Konvensi) yang mencatat Penggugat Reconvensi sebagai Pembeli adalah Sah, Berkekuatan Hukum, Tetap Berlaku dan Mengikat.
- Menyatakan menurut hukum Penggugat Reconvensi adalah pembeli yang sah dan beritikad baik atas Obyek Lelang Tanah berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 1831 seluas 2.540 m² yang terletak di Dk. Semono Rt.002 Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali.
- Menyatakan menurut hukum proses pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1831 ke atas nama Marlina Tri Astuti (Penggugat Reconvensi) oleh Kantor Pertanahan (BPN) Boyolali adalah Sah, Berkekuatan Hukum, Tetap Berlaku Dan Mengikat.
- Menyatakan menurut hukum Penggugat Reconvensi adalah Pemilik yang Sah Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1831 atas nama Marlina Tri Astuti seluas 2.540 m² yang terletak di Dk. Semono Rt.002 Rw.003, Desa Sambu, Kecamatan Sambu, Kabupaten Boyolali berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya.
- Menyatakan menurut hukum Para Tergugat Reconvensi/ Para Penggugat Konvensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan penguasaan fisik atas obyek sengketa.
- Menghukum Para Tergugat Reconvensi/ Para Penggugat Konvensi dan siapa saja yang mendapatkan kuasa dan/atau hak dari padanya, untuk mengkosongkan dan menyerahkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1831 atas nama Marlina Tri Astuti/Penggugat Reconvensi berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya dalam keadaan kosong.
- Menghukum Para Tergugat Reconvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Reconvensi/ Tergugat III Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Hal 37 putusan. No 561/Pdt/2016/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)



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai putusan ini dibacakan sejumlah Rp. **1.301.000,-** (satu juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Relas pemberitahuan isi putusan di Luar Hadir Pengadilan Negeri Boyolali yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Penganti Pengadilan Negeri tersebut, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 19 September 2016 telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat II sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa Akta Permohonan Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Boyolali No.7/Pdt.G/2016/PN Byl, yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 September 2016 melalui Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding, pemberitahuan pernyataan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan secara seksama masing-masing pada tanggal 14 September 2016 dan 20 September 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 3 Oktober 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 3 Oktober 2016 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2016, 12 Oktober 2016 dan 13 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 19 Oktober 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 19 Oktober 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 2 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tanggal 25 Oktober

Hal 38 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 25 Oktober 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2016, 27 Oktober 2016 dan 1 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 18 Oktober 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 24 Oktober 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2016, dan 1 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing - masing tanggal 16 September 2016 dan 23 September 2016 yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara di Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Pemanding semula Para Penggugat mengajukan **memori banding** dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit jauh dari harga obyektif karena tidak melibatkan Appraisal yang bersifat Independent.
2. Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit tidak pernah melibatkan dan atau meminta surat keterangan dari Pemerintah Desa mengenai harga pasar terhadap obyek sengketa.
3. Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit tanpa didukung surat keterangan dari Pemerintah Kecamatan maupun DPU dan

Hal 39 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



ESDM Kabupaten Boyolali yang mempunyai kompetensi untuk menilai nilai bangunan.

4. Bahwa Tergugat I telah menentukan harga limit secara sepihak sebesar Rp.143.520.000,- tetapi oleh Tergugat II dijual dengan harga Rp.120.100.00,- .
5. Bahwa terhadap penjualan dimuka namun lelang eksekusi terhadap tanah pekarangan pada posita I gugatan dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2015 belum jatuh tempo atas hutang Para Penggugat kepada Tergugat I.
6. Meskipun adanya berita acara pelaksanaan lelang yang menurut *judex factie* sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi sangat sependapat tetapi dengan syarat secara normative proses pelelangan terhadap obyek sengketa apabila secara normative telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, akan tetapi sesuai fakta yang terungkap persyaratan dokumen pelelangan secara normative tidak terpenuhi, diantaranya tidak adanya berita acara penafsiran dari *oppraisal independent*, tidak adanya surat keterangan dari Pemerintah Desa, Kecamatan maupun Kabupaten yang mempunyai kompetensi untuk mengetahui terhadap obyek yang akan dilelang tidak diikuti sertakan, lebih tragis lagi terhadap obyek sengketa dalam menentukan harga jauh dari harga NJOP yang demikian tampak jelas berita acara pelaksanaan lelang adalah cacat hukum.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Para Pembanding, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan **Kontra Memori Banding** yang pada pokoknya mengemukakan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II dahulu Tergugat II sangat sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum serta diktum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Byl tanggal 29 Agustus 2016.

Bahwa demi penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan Terbanding II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa perkara aquo untuk menolak permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat

Hal 40 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



dan menerima serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Byl tanggal 29 Agustus 2016.

2. Bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam Memori Bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim perkara aquo dengan benar dan tepat berdasarkan bukti, keterangan saksi dan fakta yang terungkap di persidangan serta memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang, oleh karena itu seluruh alasan Para Pembanding dahulu Penggugat dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak atau dikesampingkan;
3. Bahwa dalil Pembanding dahulu Penggugat yang menyatakan dokumen lelang tidak didukung appraisal independent adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, oleh karena itu haruslah ditolak.

Bahwa harga limit yang ditetapkan oleh Terbanding I dahulu Tergugat I telah dilengkapi dengan hasil penilaian dari KJPP Gunawan nomor 0297/KJPPG-KRA/VII/2015 tanggal 6 Juli 2015 sebagai salah satu lampiran berita acara lelang.

Menimbang bahwa atas Memori Banding Para Pembanding, Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan **Kontra Memori Banding** yang pada pokoknya mengemukakan alasan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa yang menentukan harga limit tidak wajib dan tidak harus mendapatkan penilaian harga jual obyek lelang (obyek sengketa) dari Appraisal Independent, cukup penaksiran oleh penaksir (pejabat penjual) sebagaimana pasal 44 PMK nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Nilai limit yang ditetapkan penjual harus berdasarkan penilaian dari penilai, jika harganya melebihi dari Rp.1.000.000.000,- sebagaimana pasal 45 huruf b PMK nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Dari uraian yang pemohon banding sampaikan di dalam Memori Banding ini, telah terjadi kekeliruan dan kegagalan pemahaman, oleh karena itu perlu diluruskan pemahamannya, pelelangan dengan obyek lelang Hak Tanggungan di dalam perkara ini,

Hal 41 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



prosedurnya tidak harus mendapat penilaian harga jual dari Appraisal Independent dan pula tidak harus mendapat penilaian harga jual dari Pejabat Kepala Desa/Kelurahan termasuk RT, RW dan Makelar Tanah.

4. Bahwa dokumen persyaratan lelang telah lengkap terpenuhi sebagaimana Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa tanpa mendapatkan dokumen keterangan penilaian harga jual obyek lelang (obyek sengketa) dari Appraisal Independent dan/atau Pemerintah Kelurahan/Desa setempat maka menurut Hukum Penjualan obyek lelang (obyek sengketa) berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 adalah sah, berkekuatan hukum, tetap berlaku dan mengikat.
6. Bahwa meskipun bukan persyaratan pribadi, surat keterangan Kepala Desa atau Lurah (Vide bukti P-1) Tidak/Bukan merupakan persyaratan dokumen lelang dan landasan dalam menentukan nilai harga penjualan obyek lelang (obyek sengketa) oleh karenanya tanpa surat keterangan Kepala Desa/Lurah tidak dapat membatalkan Proses Pelaksanaan Penjualan Obyek Lelang dan tidak dapat membatalkan Peralihan Hak SHM Nomor 1831 tersebut tetap sah, berlaku, berkekuatan hukum dan mengikat.

DALAM REKONPENS!

1. Para Pemohon Banding kurang teliti dalam memeriksa berkas-berkas perkara yang diajukan Termohon Banding (semula Tergugat III), oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim pemeriksaan perkara aquo *judect factie* Pengadilan Negeri Boyolali dan pertimbangannya adalah sudah benar menurut hukum.
 2. Bahwa jelas dokumen persyaratan lelang telah lengkap terpenuhi menurut prosedur hukum dan penunjukkan pelaksanaan lelang telah sah menurut hukum dengan menunjuk Termohon Banding (semula Tergugat III) sebagai pemegang lelang yang sah dan sekaligus membuktikan Termohon Banding (semula Tergugat III) sebagai pembeli lelang yang sah beritikad baik menurut hukum yang berlaku.
- Oleh karena itu Risalah Lelang Nomor 1015/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat oleh Eko Yuli Harimawan selaku

Hal 42 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (Tergugat II Konkurs) yang mencatat Permohonan Banding (semula Penggugat Rekonkursi/Tergugat III Konkurs) sebagai pembeli adalah sah, berkekuatan hukum, tetap berlaku dan mengikat.

Menimbang bahwa atas Memori Banding Para Pembanding, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan **Kontra Memori Banding** sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Boyolali sebagaimana perkara aquo menurut Terbanding I/Tergugat I sudah tepat, dapat dibenarkan dan berdasarkan hukum.
2. Bahwa Pengadilan Negeri Boyolali dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo telah menerapkan apa yang menjadi tugas dan fungsinya memeriksa perkara secara teliti dan bersungguh-sungguh dengan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum demi terwujudnya keadilan, pemanfaatan dan kepastian hukum. Oleh karenanya dalil alasan Para Pembanding haruslah dikesampingkan dan ditolak, disamping alasan permohonan bandingnya merupakan dalil pengulangan kembali dalam gugatannya yang justru sudah diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo.
3. Bahwa penolakan Para Pembanding/Para Penggugat atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam perkara aquo tentang nilai limit lelang dianggap terlalu rendah adalah alasan yang tidak berdasar dan hanya mengada-ada semata, bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Pengadilan Negeri Boyolali telah tepat dan sesuai sebagaimana dalam pertimbangannya karena penjualan obyek sengketa (barang jaminan kredit yang diikat hak tanggungan) telah dilakukan penjualan melalui lelang dengan memenuhi dan melaksanakan ketentuan Undang-Undang melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 106/PMK.06/2013 tahun

Hal 43 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa ternyata Terbanding I/Tergugat I telah menentukan limit lelang berdasarkan ketentuan pasal 35 dan 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI 106/PMK.06/ 2013 tahun 2013 tentang prosedur atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa ternyata terungkap dalam persidangan, debitur/Para Pembanding/Para Penggugat telah diberikan kesempatan melalui Teguran atau peringatan untuk membayar kewajiban hukumnya yang tertunggak sebagaimana yang telah diperjanjikan. Pemberian kesempatan kepada debitur tersebut sebagai bentuk itikad baik kreditur sebagaimana telah dilaksanakan melalui peringatan I hingga surat peringatan III, namun debitur/Para Pembanding/Para Penggugat tidak juga memenuhi menyelesaikan kewajiban hukumnya untuk membayar.
6. Bahwa Terbanding I/Tergugat I asal berpendapat seluruh uraian alasan-alasan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Memori Bandingnya tersebut diatas merupakan alasan-alasan yang tidak eksepsional, mengulang-ulang dalil, tidak dapat dibenarkan menurut Undang-Undang, sedangkan ternyata Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dalam perkara aquo telah benar dan tepat dalam menerapkan hukumnya.

Putusan berdasarkan pertimbangan hukum yang sudah menerapkan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga patut dan berdasar apabila pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim dalam perkara aquo dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dimuka, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa, apa yang menjadi alasan dalam Memori Banding, setelah dipelajari secara cermat, alasan-alasan dalam Memori Bandingnya telah

Hal 44 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya, dengan demikian alasan-alasan Para Pemanding yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya patut untuk ditolak dan dikesampingkan.

Sedangkan kontra memori Banding yang diajukan Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III, hanyalah mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya tidak keberatan dan menyetujui seluruh pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan menolak seluruh alasan-alasan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemanding/Para Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak perlu untuk mempertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 29 Agustus 2016 Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Byl. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Pihak Para Pemanding/Para Penggugat dan surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 29 Agustus

Hal 45 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



2016 Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Byl dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding/Para Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding/Para Penggugat.

Mengingat ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku (HIR) jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berlaku.

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula sebagai Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 29 Agustus 2016 Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Byl yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari : **Kamis**, tanggal **2 Pebruari 2017** oleh kami, **H. Suroso, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Tulus Basuki, S.H.** dan **Rosidin, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah **Nomor 561/Pdt/2016/PT SMG** tanggal **28 Desember 2016**, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **16 Pebruari 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,

Hal 46 putusan. No 561/Pdt/2016/PT SMG



Elsya Roni Rohayati, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua
belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Tulus Basuki, S.H.

H. Suroso, S.H.,M.H.

TTD

R o s i d i n, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Biaya Perkara :

1. Meterai putusan : Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan : Rp. 5.000,-
3. Biaya pemberkasan : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).