



PUTUSAN

Nomor : 404/PDT/2017/PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Walidi, beralamat di Ds. Campurejo RT 07 RW 01 Kec. Boja Kab. Kendal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Muryanto, S.H.,M.H. dan Parianton Pasaribu, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jl Jembawan I Nomor 4, Kalibanteng Kulon, Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai Pemanding / semula Penggugat.

Lawan:

1. Paryono, beralamat : Desa Kebonagung, RT 001 RW 003, Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I / semula Tergugat I.
2. Ahmad Faizin, beralamat : Desa Kebonagung, RT 001 RW 003, Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II / semula Tergugat II ;
3. PT. BPR Pasar Boja, berkedudukan, Jl. Pemuda Nomor 49 B Boja, Kabupaten Kendal, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III / semula Tergugat III.
4. Ma'ruf., S.Pdi. beralamat : Jl Bukit Tunggul No.20, RT 010 RW 08, Bringin, Kec. Ngalan, Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV / semula Tergugat IV.
5. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekalongan berkedudukan di Jl. Sriwijaya Nomor 1, Pekalongan, selanjutnya, disebut sebagai Terbanding V / semula Tergugat V.
6. Elly Suryani, S.H., Notaris / PPAT beralamat : Jl. Veteran Nomor : 11 A Boja, Kabupaten Kendal, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I.
7. Kantor Pertanahan Nasional Kab. Kendal, berkedudukan di Jl. Soekarno-Hatta Nomor 333, Kabupaten Kendal, selanjutnya disebut sebagai Turut

Halaman 1 dari 70 Halaman Putusan Nomor : 404/PDT/2017/PT SMG



Terbanding II / semula Turut Tergugat II.

Pengadilan Tinggi Tersebut :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 4 Oktober 2017, Nomor : 404/Pdt/2017/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 5 Oktober 2017, Nomor : 404/Pdt/2017/PT SMG. tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis Hakim dalam persidangan;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 28 Nopember 2017, Nomor : 404/Pdt/2017/PT.SMG., tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Kendal, Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl., tanggal 13 Juni 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 27 Oktober 2016 dalam Register Nomor: 37/Pdt.G/2016/PN Kdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2006 Penggugat membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor 436 Luas \pm 417 M2 terletak di Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal disebut sebagai obyek sengketa, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan : tanah milik Poltak.
 - Sebelah Selatan berbatasan : tanah milik Mujiatun.
 - Sebelah Timur berbatasan : tanah milik Aminatun.
 - Sebelah Utara berbatasan : tanah Jalan Raya Campurejo.
2. Bahwa sekitar awal bulan Mei tahun 2014 Tergugat I dan Tergugat II datang di rumah Penggugat untuk membicarakan pembiayaan proyek struktural pemerintah berupa : perbaikan Gorong-gorong; Perbaikan Balai Desa Kangkung, perbaikan gorong-gorong dan jalan depan kantor KPU Kendal, Perbaikan jalan Limbangan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.
3. Bahwa sekitar awal bulan Juni 2014 untuk mengurus surat-surat dan lain-lain yang berkaitan dengan pembiayaan proyek struktur pemerintah,



Tergugat I dan Tergugat II pinjam dana kepada Penggugat sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah).

4. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2014 atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk mengurus surat-surat pembiayaan proyek struktur pemerintah kepada Tergugat I dan Tergugat II.
5. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2014, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Perjajian Kerjasama Nomor: 39 yang dibuat Turut Tergugat I di kantor Notaris/PPAT beralamat di jalan Veteran Nomor 11 A Boja Kabupaten Kendal.
6. Bahwa didalam pasal 2 Akta Perjajian Kerjasama Nomor : 39 yang dibuat Turut Tergugat I sebagai berikut : Dalam kerja-sama ini masing-masing pihak berkewajiban :
 - Pihak Pertama (dalam hal ini adalah Penggugat) menyediakan modal sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah).
 - Pihak Kedua (dalam hal ini adalah Tergugat I dan Tergugat II) membayar hutang beserta bunga yang berhubungan dengan pinjaman Bank ; Menjalankan usaha dibidang konstruksi dan penyediaan bahan bangunan; memberikan jaminan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 908/ Desa Kebonagung, Surat ukur tanggal 06 September 2008, nomor : 513/Kebonagung/2008, luas 128 M² terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin selama perjanjian kerjasama ini berlangsung sertifikat disimpan di BPR PASAR BOJA; Pihak kedua pada akhir masa perjanjian kerjasama ini berkewajiban mengembalikan modal sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah).
7. Bahwa pada tanggal lupa namun sekitar bulan Juni tahun 2014 Penggugat atas permintaan dan persetujuan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan permohonan kredit di Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) dengan persyaratan, menyerahkan :
 - Agunan Kredit berupa SHM Nomor 436 luas 417 M² surat ukur 137/Campurejo/2006 tertulis atas nama WALIDI dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 908/ Desa Kebonagung, Surat ukur tanggal 06 September 2008, nomor : 513/Kebonagung/2008, luas 128 M² terletak



di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal,
terdaftar atas nama Ahmad Faizin.

- Surat Perintah Kerja milik Tergugat I dan Tergugat II.

Persyaratan tersebut sudah diterima Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA).

8. Bahwa permohonan kredit yang diajukan Penggugat disetujui oleh Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) pada tanggal 23 Bulan Juni tahun 2014 sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan jadwal angsuran kredit sebagai berikut :

- Tanggal 23/07/2014 : angsuran bunga Rp 4.000.000 (empat juta rupiah).
- Tanggal 23/08/2014 : angsuran bunga Rp 4.000.000 (empat juta rupiah).
- Tanggal 23/09/2014 : angsuran bunga Rp 4.000.000 (empat juta rupiah).
- Tanggal 23/10/2014 : angsuran bunga Rp 4.000.000 (empat juta rupiah).
- Tanggal 23/11/2014 : angsuran bunga Rp 4.000.000 (empat juta rupiah).
- Tanggal 23/12/2014 : angsuran bunga Rp 4.000.000 (empat juta rupiah) dan angsuran pokok kredit sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) total yang harus dibayar Rp 204.000.000 (dua ratus empat juta rupiah) .

9. Bahwa setelah pencairan kredit dari Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta) dan telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat jaminan tanah yang seharusnya disimpan Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) sampai perjanjian Kredit selesai, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 908/ Desa Kebonagung, Surat ukur tanggal 06 September 2008, nomor : 513/Kebonagung/2008, luas 128 M² terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin telah diambil oleh Tergugat I dan Tergugat II.

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya sesuai isi pasal 2 Akta perijinan kerjasama nomor : 39 tertanggal 19 Juni 2014 yang dibuat Turut Tergugat I yang mengakibatkan kredit bermasalah ;



11. Bahwa pada tanggal lupa namun sekitar bulan Pebruari tahun 2015 klien kami menemui Tergugat I dan Tergugat II di rumah Tergugat II untuk menyelesaikan kredit klien kami di Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA). Tetapi tidak mendapatkan hasil dan terkesan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertanggung-jawab atas kredit yang sudah dinikmati Tergugat I dan Tergugat II.
12. Bahwa Penggugat mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II baik di rumah Tergugat I maupun di rumah Tergugat II untuk menanyakan penyelesaian kredit di PT. BPR PASAR BOJA tetapi Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindari dan akhirnya bertemu Tergugat I dan Tergugat II di rumah Tergugat II . Klien kami menanyakan penyelesaian kredit di Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA), Tergugat I dan Tergugat II sanggup menyelesaikannya dengan Tergugat III.
13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak segera menyelesaikan kredit macet di Tergugat III sehingga pada tanggal lupa sekitar bulan Maret 2015 klien kami mendapat peringatan dari Tergugat III sebanyak 3 (tiga) kali, yang isinya segera untuk menyelesaikan fasilitas kredit yang pernah diterima klien kami.
14. Bahwa klien kami beritikad baik untuk menyelesaikan kredit di Tergugat III dengan cara minta waktu 4 (empat) bulan tetapi tidak mendapat persetujuan dari Tergugat III.
15. Bahwa klien kami tidak ingin aset yang diagunkan di Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) lepas kepemilikannya ke orang lain karena aset tersebut merupakan satu-satunya sebagai tempat berteduh keluarga klien kami.
16. Bahwa pada tanggal 8 bulan Desember tahun 2015 Tergugat V (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang wilayah Pekalongan) mengeluarkan surat lelang pertama dengan limit lelang sebesar Rp 608.650.000 (enam ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Lelang pertama tidak ada peserta yang mendaftar.
17. Bahwa pada tanggal 21 bulan Desember tahun 2015 surat lelang kedua dari Tergugat V (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang wilayah Pekalongan) limit lelang sebesar Rp 385.000.000 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) pemenang lelang Tergugat IV berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor : 784/2015 tanggal 21/12/2015



yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekalongan.

18. Bahwa berdasarkan uraian posita angka 15 dan posita angka 16 diatas, maka sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah terjadi pelanggaran terhadap waktu pelaksanaan lelang pertama ke lelang kedua, yang terkesan dipaksakan, sehingga pelaksanaan lelang harus dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum maka terhadap perbuatan hukum berikutnya dalam proses balik nama obyek sengketa kepada siapapun konon apabila termasuk kepada Tergugat IV harus dinyatakan TIDAK SAH.
19. Bahwa pada tanggal 21 Januari 2016 Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) melayangkan surat pemberitahuan telah terjual aset yang diagunkan di Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) menjadi obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik nomor 436 Luas \pm 417 M2 terletak di Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal tertulis atas nama Walidi (Penggugat) ;
20. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka sepantasnya kalau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat ;
21. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran agar objek sengketa milik Penggugat ini tidak dialihkan kepada pihak lain, maka Penggugat mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal ;
22. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat ;
23. Bahwa Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) dengan itikad tidak baik sampai gugatan ini diajukan tidak pernah menyerahkan sisa hasil lelang : hasil penjualan aset melalui lelang sebesar : Rp 385.000.000 – sisa



hutang Penggugat di Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) Rp 350.930.700 = Rp 34.096.300 (tiga puluh empat juta sembilan puluh enam ribu tiga ratus rupiah)

24. Bahwa Tergugat III (PT. BPR PASAR BOJA) dengan itikad tidak baik tanpa sepengetahuan Penggugat menyerahkan jaminan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 908/ Desa Kebonagung, Surat ukur tanggal 06 September 2008, nomor : 513/Kebonagung/2008, luas 128 M² terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin kepada Tergugat I dan Tergugat II yang seharusnya menjadi agunan seperti dalam posita nomor 6 ;
25. Bahwa pada tanggal 30 bulan Maret 2016 Sertifikat Hak Milik nomor 436 Luas \pm 417 M² terletak di Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal semula tertulis atas nama Penggugat (WALIDI) telah beralih nama menjadi Tergugat IV (MA'RUF S.Pdi) yang dilakukan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kiranya PARA PENGGUGAT pantas untuk mengajukan gugatan ini dan mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kendal berkenan untuk memanggil para pihak, membuka persidangan memeriksa dan selanjutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

P R I M E R :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 436 Desa Campurejo Luas 417 M² Surat Ukur No : 137/Campurejo/2006 tanggal 07 September 2006.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 908/ Desa Kebonagung, Surat ukur tanggal 06 September 2008, nomor : 513/Kebonagung/2008, luas 128 M² terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa berdasarkan akta perjanjian kerjasama nomor 39 tanggal 19 Juni 2014 yang dibuat notaris/PPAT Boja sebagai Turut Tergugat I, dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II harus membayar secara tanggung renteng untuk melunasi kredit bermasalah di



PT. BPR PASAR BOJA sebesar Rp 385.000.000 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) atas nama Penggugat.

6. Menyatakan menurut hukum bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang wilayah Pekalongan (KPKNL wilayah Pekalongan) tidak sah.
7. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 436 Desa Campurejo Luas 417 M² Surat Ukur No : 137/Campurejo/2006 tanggal 07 September 2006 atas nama MA'RUF (Tergugat IV) yang diterbitkan Turut Tergugat II adalah cacat hukum.
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 436 (dalam obyek sengketa) harus dikembalikan ke Penggugat dengan atas nama Penggugat (WALIDI).
9. Menghukum Tergugat IV dan siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Sengketa dan bebas dari beban apa pun tanpa syarat kepada Penggugat.
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 436 atas nama MA'RUF (Tergugat IV) dikembalikan dengan atas nama Penggugat (WALIDI).
11. Menyatakan menurut hukum Putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

S U B S I D E R :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I:

1. –
2. Saya (Tergugat I) di rumah Bapak Kasturi Boja sekitar bulan Mei 2013 membicarakan proyek APBD Kendal tahun 2013 berupa : Rehabilitasi



Balai Desa Truko Kec. Kangkung, Rehabilitasi Balai Desa Penyangkringan Kec. Weleri, Tambah Ruang untuk Petugas / Pemungut PBB Kec. Singorojo. Pak Kasturi memberi uang sebesar Rp. 16.500.000,00 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk DP 3 pekerjaan tersebut. Pada saat mau mengerjakan proyek sekitar awal bulan Juni 2013 Pak Kasturi bilang tidak bisa mengerjakan proyek karena tidak punya uang, lantas saya (Tergugat I) bilang kalau tidak bisa mengerjakan maka pekerjaan tersebut akan dikembalikan ke Dinas terkait. Kemudian Pak Kasturi bilang untuk menunggu sampai 5 hari. Beberapa hari kemudian saya (tergugat I) diajak oleh Pak Kasturi ke rumah Supriyatun orang yang mau mengerjakan proyek. Disitulah pertemuan saya (Tergugat I) dengan Supriyatun. Supriyatun bilang dia sanggup mengerjakan proyek tersebut, 3 pekerjaan berupa : Rehabilitasi Balai Desa Truko Kec. Kangkung, Rehabilitasi Balai Desa Penyangkringan Kec. Weleri, Tambah Ruang untuk Petugas / Pemungut PBB Kec. Singorojo. Setelah 3 pekerjaan tersebut selesai, saya (tergugat I) sudah memberi uang kepada Supriyatun sesuai dengan kesepakatan kerjasama. Kemudian membahas lagi 2 pekerjaan berupa: Perbaikan Gorong-gorong Plat Jl. Tegorejo – Ngampel Kulon Kec. Ngampel, perbaikan gorong-gorong menuju Kantor KPU Kec. Kendal. Setelah pekerjaan perbaikan gorong-gorong Plat Jl. Tegorejo – Ngampel Kulon Kec. Ngampel selesai , saya (tergugat I) sudah memberi uang kepada Supriyatun sesuai dengan kesepakatan kerjasama. Untuk pekerjaan perbaikan gorong-gorong menuju Kantor KPU Kec. Kendal cairnya dana di sekitar bulan April 2014.

3. Pada awal bulan Juni 2014 kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah meminjam dana kepada Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk membiayai proyek.
4. Pada tanggal 5 juni 2014 kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), untuk mengurus surat-surat pembiayaan proyek.
5. Ya.
6. Penggugat tidak menyediakan modal sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).



7. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) menyetujui mengajukan permohonan kredit di PT. BPR Pasar Boja dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 908 / Desa Kebonagung, surat ukur tanggal 6 September 2008, nomor 513/Kebonagung/2008, luas 128 m² terletak di Desa Kebonagung Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin, kepada Penggugat dan Dedi Pegawai PT. BPR Pasar Boja. Tetapi ternyata tidak dibuat agunan / tidak berada di PT. BPR Pasar Boja. Pada malam sebelum tanggal 23 Desember 2014 Supriyatun dan Edy Malaysiantono datang ke rumah, meminta uang untuk perpanjangan pinjaman di PT. BPR Pasar Boja sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dan beberapa hari kemudian dia memberitahu bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin tidak berada di PT. BPR Pasar Boja tetapi berada di Siti Chafsah.
8. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah menyetor bunga ke PT. BPR Pasar Boja:
- Setoran tanggal 14 Juli 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
 - Setoran tanggal lupa bulan Agustus 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
 - Setoran tanggal 23 September 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
 - Setoran tanggal 22 Oktober 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
 - Setoran tanggal 21 November 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
 - Tanggal 23 Desember 2014 memberi uang sebesar Rp. 13.000.000,00 kepada saudara Edi Malaysiantono untuk perpanjangan dan setoran bunga pinjaman di PT. BPR Pasar Boja.
9. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah menerima Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari pencairan kredit oleh Penggugat di PT. BPR Pasar Boja, tetapi menerima uang sebesar Rp. 141.000.000,00 (seratus empat puluh satu juta rupiah) dikurangi, terus dikurangi lagi sampai tersisa hanya Rp. 70.950.000,00 (tujuh puluh juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah).



Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah mengambil Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin di PT. BPR Pasar Boja, tetapi mengambil di Siti Chafsah pada tanggal 30 Desember 2014 setelah diberitahu oleh Edi Malaysiantono, dengan nilai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Sebenarnya Siti Chafsah minta dibayar Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) tetapi ternyata masih ada BPKB motor yang diserahkan Supriyatun kepada Siti Chafsah dan dinilai sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Siti Chafsah bilang yang memberikan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin kepada dirinya adalah Supriyatun.

10. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) sudah memenuhi kewajiban kami. Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin tidak berada di PT. BPR Pasar Boja sehingga kami tidak ada urusan / kepentingan dengan PT. BPR Pasar Boja.
11. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) sudah bertanggung jawab. Penggugat datang ke rumah dengan cara yang tidak baik, yang dibicarakan hanya masalah hutang, tanpa pernah ada pembicaraan mengenai hitung-hitungan proyek.
12. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah mengatakan sanggup menyelesaikan dengan PT. BPR Pasar Boja seperti apa yang Penggugat minta.
13. –
14. –
15. –
16. –
17. –
18. –
19. –
20. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) sudah melakukan kewajiban kami dengan memberi uang kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah) ditambah pengambilan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Kami (Tergugat I dan Tergugat II) menderita kerugian Administrasi 5 paket pekerjaan proyek sebesar Rp. 34.800.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah). Pajak pun tidak pernah dibahas.



21. –
22. –
23. –
24. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah mengambil Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin di PT. BPR Pasar Boja, tetapi mengambil di Siti Chafsah pada tanggal 30 Desember 2014. Ataupun pihak PT. BPR Pasar Boja tidak pernah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin kepada kami.

25. –

JAWABAN TERGUGAT II:

1. –
2. Pada awal bulan Mei tahun 2014 saya (Tergugat II) tidak pernah datang ke rumah Penggugat untuk membicarakan pembiayaan proyek. Proyek APBD Kendal tahun 2013 yang saya tahu / berhubungan dengan saya adalah: perbaikan gorong-gorong Plat Jl. Tegorejo – Ngampel Kulon Kec. Ngampel, perbaikan gorong-gorong menuju Kantor KPU Kec. Kendal.
3. Pada awal bulan juni 2014 kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah meminjam dana kepada Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk membiayai proyek.
4. Pada tanggal 5 juni 2014 kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) , untuk mengurus surat-surat pembiayaan proyek.
5. Ya.
6. Penggugat tidak menyediakan modal sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Saya (Tergugat II) menerima uang dari Supriyatun pada periode bulan Oktober 2013 sampai dengan Desember 2013 sebesar Rp. 123.450.000,00 (Seratus dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Dan menerima uang dari pencairan di PT. BPR Pasar Boja sebesar Rp. 70.950.000,00 (Tujuh puluh juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah).
7. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) menyetujui mengajukan permohonan kredit di PT. BPR Pasar Boja dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 908 / Desa Kebonagung, surat ukur tanggal 6 September 2008,



nomor 513/Kebonagung/2008, luas 128 m² terletak di Desa Kebonagung Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama Ahmad Faizin, kepada Penggugat dan Dedi Pegawai PT. BPR Pasar Boja. Tetapi ternyata tidak dibuat agunan / tidak berada di PT. BPR Pasar Boja. Pada malam sebelum tanggal 23 Desember 2014 Supriyatun dan Edy Malaysiantono datang ke rumah, meminta uang untuk perpanjangan pinjaman di PT. BPR Pasar Boja sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dan beberapa hari kemudian dia memberitahu bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin tidak berada di PT. BPR Pasar Boja tetapi berada di Siti Chafsah.

8. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah menyeter bunga ke PT. BPR Pasar Boja:

- Setoran tanggal 14 Juli 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah)
- Setoran tanggal lupa bulan Agustus 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- Setoran tanggal 23 September 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- Setoran tanggal 22 Oktober 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- Setoran tanggal 21 November 2014 dengan jumlah Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- Tanggal 23 Desember 2014 memberi uang sebesar Rp. 13.000.000,00 kepada saudara Edi Malaysiantono untuk perpanjangan dan setoran bunga pinjaman di PT. BPR Pasar Boja.

9. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah menerima Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari pencairan kredit oleh Penggugat di PT. BPR Pasar Boja, tetapi menerima uang sebesar Rp. 141.000.000,00 (seratus empat puluh satu juta rupiah) dikurangi, terus dikurangi lagi sampai tersisa hanya Rp. 70.950.000,00 (tujuh puluh juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah).

Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah mengambil Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin di PT. BPR Pasar Boja, tetapi mengambil di Siti Chafsah pada tanggal 30 Desember 2014 setelah diberitahu oleh Edi Malaysiantono, dengan nilai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).



Sebenarnya Siti Chafsah minta dibayar Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) tetapi ternyata masih ada BPKB motor yang diserahkan Supriyatun kepada Siti Chafsah dan dinilai sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Siti Chafsah bilang yang memberikan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin kepada dirinya adalah Supriyatun.

10. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) sudah memenuhi kewajiban kami . Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin tidak berada di PT. BPR Pasar Boja sehingga kami tidak ada urusan / kepentingan dengan PT. BPR Pasar Boja.
11. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) sudah bertanggung jawab. Penggugat datang ke rumah dengan cara yang tidak baik , yang dibicarakan hanya masalah hutang , tanpa pernah ada pembicaraan mengenai hitung-hitungan proyek.
12. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah mengatakan sanggup menyelesaikan dengan PT. BPR Pasar Boja seperti apa yang Penggugat minta.
13. –
14. –
15. –
16. –
17. –
18. –
19. –
20. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) sudah melakukan kewajiban kami dengan memberi uang kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah) ditambah pengambilan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Kami (Tergugat I dan Tergugat II) menderita kerugian Administrasi 5 paket pekerjaan proyek sebesar Rp. 34.800.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah). Pajak pun tidak pernah dibahas.
21. –
22. –
23. –



24. Kami (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah mengambil Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin di PT. BPR Pasar Boja , tetapi mengambil di Siti Chafsah pada tanggal 30 Desember 2014 . Ataupun pihak PT. BPR Pasar Boja tidak pernah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Faizin kepada kami.

JAWABAN TERGUGAT III:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Peremptoria (Peremptoria Exeptie)

1. Bahwa Gugatan **Penggugat** dalam perkara *a quo* adalah **Peremptoria**, karena sudah tidak ada hubungan hukum antara **Penggugat** dengan **Tergugat-III**. Hubungan hukum dimaksud adalah dalam hal **perikatan Hutang Piutang** antara **Tergugat-III in casu PT. BPR Pasar Boja** berkedudukan di **Kabupaten Kendal** dengan **Penggugat** yang telah hapus sejak dilunaskannya fasilitas kredit **Penggugat** pada tanggal **29 Desember 2015** melalui **Lelang Hak Tanggungan** tertanggal **21 Desember 2015** dengan perantaraan **Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan in casu Tergugat-V** terhadap jaminan **kebendaan Penggugat** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436** yang terletak di **Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal**.

Gugatan Para Penggugat Obscuur libel (obscure libel exeptie)

2. Bahwa gugatan **Penggugat** didasarkan pada **perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)** dari **Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II** yang dalam perkara *a quo* disebut sebagai **Para Tergugat** dalam **suatu rangkaian peristiwa hukum** yang telah menyebabkan kerugian **Penggugat** dikaitkan dengan **Kebendaan:**

- Milik Penggugat/Benda Tidak Bergerak (on roerend zaak)** **Penggugat** sebagaimana tersebut sebagai **SHM No. 436/Campurejo;**
dan
- Milik Tergugat-II/Benda Tidak Bergerak (on roerend zaak)** **Tergugat-II** sebagaimana tersebut sebagai **SHM No. 908/Kebonagung.**



Tergugat-III **TIDAK PERNAH MENGENAL** nama: **a. Paryono** *in casu*

Tergugat-I

b. Ahmad Faizin *in casu*

Tergugat-II

yang membuat **Perjanjian** dengan **Penggugat** melalui perantara **Elly Suryani, SH** *in casu* **Turut Tergugat-I** seperti disebutkan dalam **posita butir ke-5 (lima) gugatan**. Tidak ada pula nama **Tergugat-I** dan **Tergugat-II** terdaftar sebagai **Nasabah Penyimpan** dalam bentuk (**Deposito** dan **Tabungan**), atau terdaftar pula sebagai **Nasabah Peminjam** dalam bentuk **Kredit** atau sebagai **Debitur** di **PT. BPR Pasar Boja** *in casu* **Tergugat-III**.

Perikatan dan **Perjanjian** yang dibuat antara **Penggugat** dengan (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) merupakan **kehendak bebas para pihak** berdasarkan pada **azas-azas** dan **ketentuan** dalam **Pasal 1320 KUH Perdata** (*syarat sahnya suatu Perjanjian*) dan **berlaku mengikat** sebagai **Undang-undang** bagi para pihak yang membuatnya (**Pasal 1338 KUH Perdata**). Adanya **konsekuensi** atau adanya **risiko** dari suatu **perikatan** dan **perjanjian** dimaksud sepantasnyalah **dipikul** dan **ditanggung** oleh **Penggugat sendiri** dan **tidak menjadikannya** sebagai suatu **dalil untuk melakukan gugatan a quo**.

Makna tersebut jelas termaktub dalam:

Pasal 1340 KUH Perdata: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317”.

3. **Penggugat** dalam *petitum* nya menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh **Para Tergugat** merupakan **perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)**, tetapi dalam *posita* nya **tidak pernah mencantumkan dan merincikan kerugian apa** yang ditimbulkan akibat perbuatan **Para Tergugat** dalam hal **melakukan perbuatan hukum** baik untuk **sendiri-sendiri** maupun **secara bersama-sama** dalam suatu rangkaian peristiwa menurut hukum.



Antara **Titel**, **Posita** dan **Petitum** gugatan tidak memiliki korelasi yang jelas dan tidak saling berhubungan. **Penggugat** menyebutkan secara jelas tentang **titel** gugatannya, yaitu: **Perbuatan Melawan Hukum** berdasarkan **Pasal 1365 KUH Perdata**, akan tetapi **Penggugat** tidak menjelaskan dasar hukum (*recht ground*) kepentingannya, dan tidak menjelaskan pula peran masing-masing dari Para Tergugat dalam melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, bahkan dari **PENGAKUAN Penggugat** pada saat **Sidang Mediasi** hari **Kamis** tanggal **12 Januari 2017 benar-benar bertentangan** dengan **dali-dalil** yang dikemukakan **Penggugat** dalam gugatan *a quo* yang untuk lebih jelasnya akan **Tergugat-III** paparkan dalam bahasan **Pokok Perkara**.

4. Bahwa **Tergugat-III in casu PT. BPR Pasar Boja TIDAK PERNAH** membuat **perjanjian** dalam **lingkup keperdataan** di **bidang** apapun dan dalam **bentuk** apapun dengan (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) untuk **bertindak** secara **sendiri-sendiri** maupun untuk **bersama-sama** melakukan **perbuatan hukum** yang sengaja dirangkaian kedudukannya oleh **Penggugat** untuk menjadi suatu peristiwa, yaitu **perbuatan yang dilakukan dengan maksud guna menimbulkan suatu akibat hukum yang dikehendaki dan diperkenankan oleh hukum** yang ditegaskan dalam **akta-akta notariil** maupun **bawah tangan TERKAIT** dengan **hak atas tanah** sebagaimana disebutkan dalam **dalil-dalil** gugatan *a quo*, yaitu:

a. **SHM No. 436**, terletak di **Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal**, atas nama: **WALIDI** (dahulu adalah Jaminan Kebendaan **Penggugat** kepada **Tergugat-III**); **DAN ATAU**

b. **SHM No. 908**, terletak di **Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal**, atas nama **AHMAD FAIZIN in casu Tergugat-II**.

Kedudukan (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) sengaja dirangkaian oleh **Penggugat** menjadi suatu peristiwa, padahal antara **Tergugat-III** dengan (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) tidak memiliki hubungan hukum, sehingga dalam **dalil-dalil** gugatannya, **Penggugat** yang telah mengkait-kaitkan **KEWAJIBAN/PRESTASI dari** (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) kepada Penggugat dalam gugatan *a quo* untuk dilaksanakan MELALUI atau SECARA LANGSUNG kepada **Tergugat-III** adalah **SANGAT KELIRU** dan **TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM YANG JELAS**.



5. Bahwa gugatan **Penggugat** dalam perkara *a quo* adalah **kabur/samar-samar (*obscure libel*)**, dikarenakan **Penggugat** telah mencampuradukkan antara keadaan **Wanprestasi Penggugat** dengan **Perbuatan Melanggar Hukum (PMH)** dari Para Tergugat. Seolah-olah kehadiran dari (**Tergugat-I dan Tergugat-II**) yang sengaja dimunculkan dalam perkara *a quo* adalah penyebab dari keadaan **Wanprestasi** dari **Penggugat**, padahal keadaan **Wanprestasi** dari **Penggugat** adalah **TIMBUL KARENA PERJANJIAN** antara **Penggugat** sendiri dengan **Tergugat-III** tersebut dalam:

- **Perjanjian Kredit No. 53**, tertanggal **23 Juni 2014**,
- **Adendum Perjanjian Kredit No. 34**, tertanggal **23 Desember 2014**.

yang kesemuanya dibuat melalui **Elly Suryani, SH (Notaris & PPAT Kabupaten Kendal)** *in casu* **Turut Tergugat-I** dalam perkara *a quo*.

6. Bahwa terdapat **KETIDAKSINKRONKAN** dan **KETIDAKJELASAN** antara **posita butir ke-20** (dua puluh gugatan yang pada pokoknya mengatakan : “Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III** adalah jelas merupakan **perbuatan melawan hukum** dan **menyebabkan kerugian** bagi **Penggugat**, maka sepantasnya kalau **Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-V** dihukum untuk **membayar ganti kerugian** kepada **TERGUGAT**,”

Dalam Dalil *posita butir ke-20* (dua puluh) gugatan tersebut, terlihat **SANGAT TIDAK JELAS** dikarenakan:

a. **GANTI RUGI** yang dimaksudkan **Penggugat** sebenarnya **dialamatkan KEPADA TERGUGAT YANG MANA?**, padahal jelas-jelas pihak **Tergugat** dalam perkara *a quo* jumlahnya adalah **lebih dari 1 (satu) Principal**, apakah yang dimaksud **Penggugat** adalah **Tergugat-I** ?, apakah **Tergugat-II** ?, apakah **Tergugat-III** ?, apakah **Tergugat-IV** ? atau apakah **Tergugat-V** ?, padahal nyata-nyata dalam *posita* butir ke-20 (dua puluh) gugatan, menyatakan : “..... **menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT**, maka sepantasnya”, artinya adalah : bahwa **Penggugat lah** yang telah mendalilkan dan menyatakan terhadap **dirinya telah mengalami suatu kerugian**, bukan pada diri **TERGUGAT lah yang mengalami suatu kerugian**.



b. Dalil-dalil **Penggugat** dalam gugatan *a quo* tidak satupun menyebutkan bahwa pihak-pihak yang didudukkan sebagai masing-masing **TERGUGAT**, ataupun **Tergugat-I**, **Tergugat-II**, **Tergugat-III**, **Tergugat-IV** dan **Tergugat-V** secara bersama-sama (**PARA TERGUGAT**) telah mengalami suatu kerugian.

Apabila *posita* butir ke-20 (dua puluh) gugatan dikaitkan dengan *petitum* butir ke-5 (lima) **gugatan** yang pada pokoknya memohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim** untuk:

"Menyatakan menurut hukum bahwa berdasarkan akta perjanjian kerjasama nomor 39 tanggal 19 Juni 2014 yang dibuat notaris/PPAT Boja sebagai Turut Tergugat-I, dinyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II harus membayar secara tanggung renteng untuk melunasi kredit bermasalah di PT. BPR Pasar Boja sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) atas nama Penggugat.

akan menjadi suatu logika hukum/pemahaman semakin tidak jelas karena **Penggugat** dalam *Posita* nya jelas-jelas menginginkan supaya **Tergugat-I**, **Tergugat-II**, **Tergugat-III**, **Tergugat-V** **MEMBAYAR GANTI KERUGIAN** kepada **TERGUGAT** tetapi dalam *Petitum* nya **Penggugat** menginginkan supaya (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) secara **tanggung renteng** untuk melunasi kredit bermasalah di **PT. BPR Pasar Boja** sebesar **Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)**.

Berdasarkan **eksepsi-eksepsi Tergugat-III** sebagaimana tersebut diatas, mohon **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada **Pengadilan Negeri Kendal** menyatakan setidaknya untuk tidak dapat menerima gugatan Penggugat.

Namun apabila **Majelis Hakim** dalam perkara *a quo* berpendapat lain, maka **Tergugat-III** mengajukan jawaban dalam pokok perkara. Untuk itu mohon agar hal-hal yang telah **Tergugat-III** kemukakan dalam bagian **Eksepsi** terurai diatas **dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban Tergugat-III dalam Pokok Perkara**.

DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa **Tergugat-III** menolak dengan tegas semua **argumen, dalil-dalil** maupun **dalih-dalih, pernyataan, klaim, posita, petitum** **Penggugat** dalam perkara *a quo*, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh **Tergugat-III**.



8. Bahwa Tergugat-III TIDAK PERNAH MENGETAHUI dan TIDAK TERLIBAT dalam perikatan yang dibuat antara Penggugat dengan (Tergugat-I dan Tergugat-II) sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan Penggugat. Adanya perikatan Penggugat dengan (Tergugat-I dan Tergugat-II) yang dipertegas dengan: - Akta Perjanjian Kerjasama No. 39 yang dibuat melalui Elly Suryani, SH (Notaris & PPAT Kabupaten Kendal) *in casu* Turut Tergugat-I. TIDAK ADA KAITANNYA menurut hukum, dahulu maupun sampai dengan gugatan *a quo* dimohonkan Penggugat terhadap (kedudukan Penggugat dengan kedudukan Tergugat-III). Penggugat dengan sengaja membentuk suatu pemahaman dalam gugatan *a quo*, yang pada pokoknya perikatan antara Penggugat dengan (Tergugat-I dan Tergugat-II) yang dipertegas dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 39 tertanggal 19 Juni 2014 dimaksud, (sebelum dan sesudah dibuatnya) terdapat keterlibatan/peran atau hubungan menurut hukum, bahkan untuk dapat menuntut kemampuan yang ada pada diri Tergugat-III supaya dimintakan pertanggungjawabannya menurut hukum.
9. Bahwa Tergugat-III HANYA PERNAH membuat perjanjian dengan Penggugat sebagaimana tersebut dalam:
- a. Perjanjian Kredit No. 53, tertanggal 23 Juni 2014 (*bukti* T-III-1), dengan perincian sebagai berikut:
- Jenis Pinjaman : Kredit Berjangka
 - Plafond Kredit : Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*)
 - Jangka Waktu : 6 Bulan, terhitung mulai : - Tanggal Cair 23 Juni 2014
 - Tanggal Jatuh Tempo 23 Desember 2014
 - Kewajiban Bunga: Rp. 4.000.000,- (*empat juta rupiah*) per bulan dengan Jadwal Pembayaran (*bukti* T-III-2) dan Riwayat Pembayaran sebagai berikut:

Jadwal Pembayaran				Riwayat Pembayaran		
Tanggal	Tagihan Ke	Pokok Kredit	Bunga	Jumlah Dibayar	Tanggal Dibayar	Keterangan
23-07-2014	1	0,-	4.000.000,-	4.000.000,-	14-07-2014	Pembayaran Maju 9 (sembilan) hari



23-08-2014	2	0,-	4.000.000,-	4.000.000,-	20-08-2014	Bayar Tepat Waktu
23-09-2014	3	0,-	4.000.000,-	4.000.000,-	23-09-2014	Bayar Tepat Waktu
23-10-2014	4	0,-	4.000.000,-	4.000.000,-	23-10-2014	Bayar Tepat Waktu
23-11-2014	5	0,-	4.000.000,-	4.000.000,-	21-11-2014	Pembayaran Maju 2 (dua) hari
23-12-2014	6	200.000.000,-	4.000.000,-	4.000.000,-	23-12-2014	Bayar Tepat Waktu

Fasilitas kredit **Penggugat** pada saat **Jatuh Tempo** Tanggal **23 Desember 2014** diperbaharui dengan **diperpanjang Jangka Waktu Kreditnya** disertai dengan penambahan **Plafond Kredit**; melalui

b. Adendum Perjanjian Kredit No. 34, tertanggal **23 Desember 2014** (*bukti T-III-3*), sehingga perinciannya pinjamannya adalah menjadi sebagai berikut:

- Jenis Pinjaman : **Kredit Berjangka**
- Plafond Kredit : **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah)**
- Jangka Waktu : **6 Bulan**, terhitung mulai : - Tanggal Cair **23 Desember 2014**

- Tanggal Jatuh Tempo **23 Juni 2015**

- Kewajiban Bunga: **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** per bulan dengan **Jadwal Pembayaran** (*bukti T-III-4*) dan **Riwayat Pembayaran** sebagai berikut:

Jadwal Pembayaran				Riwayat Pembayaran		
Tanggal	Tagihan Ke	Pokok Kredit	Bunga	Jumlah Dibayar	Tanggal Dibayar	Keterangan
23-01-2015	1	0,-	5.000.000,-	1.000.000,-	23-01-2015	Bayar sebagian
				50.000.000,-	23-01-2015	Penurunan Pokok Kredit
				4.000.000,-	28-01-2015	Bayar sisa kewajiban Januari 2015
23-02-2015	2	0,-	4.000.000,-	0,-	20-08-2014	Tidak Bayar
23-03-2015	3	0,-	4.000.000,-	0,-	23-09-2014	Tidak Bayar
23-04-2015	4	0,-	4.000.000,-	0,-	23-10-2014	Tidak Bayar



23-05-2015	5	0,-	4.000.000,-	0,-	21-11-2014	Tidak Bayar
23-06-2015	6	200.000.000,-	4.000.000,-	0,-	23-12-2014	Tidak Bayar Pokok Kredit, Tunggakan Bunga dan Denda

Perjanjian Kredit beserta perubahan daripadanya tersebut diatas dibuat melalui **Elly Suryani, SH (Notaris & PPAT Kabupaten Kendal)** *in casu* **Turut Tergugat-I** dalam perkara *a quo*, yang memberikan kedudukan **Penggugat** sebagai **Debitur** dan kedudukan **Tergugat-III** sebagai **Kreditur**.

10. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya kepada **Tergugat-III, Penggugat HANYA** memberikan Jaminan Kebendaan, yaitu **Tanah & Bangunan** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436**, terletak di **Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah (bukti T-III-5)**.

Jaminan kebendaan **Penggugat** dimaksud adalah berupa sebidang **Tanah & Bangunan** yang tidak diperuntukkan **SEBAGAI TEMPAT BERTEDUH KELUARGA** seperti yang disebutkan dalam **posita butir ke-15 (lima belas) gugatan**, atau tepatnya **Tergugat-III** menerima Jaminan Kebendaan **Penggugat** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436**, diidentifikasi adalah sebagai **sebidang tanah kosong** yang diatasnya **berdiri 4 (empat) bangunan**, dengan perincian: a. **1 (satu) bangunan** digunakan **Penggugat** sendiri untuk usaha **Isi Air Ulang**,

- b. **2 (dua) bangunan** disewa-sewakan oleh **Penggugat**; dan
c. **1 (satu) bidang** dalam keadaan tertutup (**bukti T-III-6**).

terdaftar atas nama **WALIDI**, tanggal lahir **05-03-1953**, NIB : **11.08.78.14.00266**, dengan luas tanah **417 m²**, dan berdasarkan pada **Perjanjian Pokok** dibebani **Hak Tanggungan** dengan:

- a. **Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 567/2014**, tertanggal **14 Juli 2014 (bukti T-III-7)**, dan ternyata dalam **Sertifikat Hak Tanggungan No. 3350/2014** tertanggal **13 Agustus 2014**, dengan nilai **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)** sebesar **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)**. (**bukti T-III-8**).
- b. **Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22/2015**, tertanggal **22 Januari 2015 (bukti T-III-9)**, dan ternyata dalam **Sertifikat Hak Tanggungan No. 00623/2015** tertanggal **10 Februari 2015** dengan

Halaman 22 dari 70 Halaman Putusan Nomor : 404/PDT/2017/PT SMG



nilai **Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua)** sebesar **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**. (*bukti T-III-10*).

dengan demikian **Total Nilai Hak Tanggungan** yang menjadi hak dari **Tergugat-III** adalah sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**.

11. Bahwa **Penggugat** terikat dengan semua perikatan yang dibuat dengan **Tergugat-III** baik dalam **Perjanjian Pokok (obligatoir)** maupun **Perjanjian Jaminan (accessoir)** dan telah memenuhi ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata** tentang **syarat Sahnya Perjanjian** dan berlaku mengikat pula sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (**Pasal 1338 KUH Perdata**).
12. Bahwa sebagaimana telah disebutkan **Tergugat-III** pada bagian **Eksepsi**, yang pada pokoknya **Tergugat-III** **TIDAK PERNAH MENGENAL** pihak : - **Tergugat-I**, *in casu* **Paryono**

- **Tergugat-II**, *in casu* **Ahmad Faizin**

baik **untuk sendiri-sendiri** maupun **secara bersama-sama** yang dalam dalil **Penggugat** disebutkan mempunyai **Usaha Yang Dijalankan/Bisnis** yang sama dengan **Usaha Yang Digeluti/Bisnis Penggugat**, yaitu dalam bidang **Proyek Struktural Pemerintah** berupa:

perbaikan gorong-gorong, perbaikan balai desa kangkung, perbaikan gorong-gorong dan jalan depan kantor KPU Kendal dan perbaikan jalan limbangan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal seperti disebutkan dalam **posita butir ke-2 (dua) gugatan**.

Tergugat-III memberikan fasilitas kredit kepada **Penggugat** berdasarkan analisa kelayakan usaha adalah dalam bidang : **air isi ulang dan jasa pembayaran listrik dan telepon** seperti ternyata dalam : - **Proposal Pengajuan Kredit** tertanggal **19 Juni 2014 (bukti T-III-11)**

- **Proposal Pengajuan Kredit** tertanggal **20 Desember 2014 (bukti T-III-12)**

Apabila **Penggugat** mendalilkan mempunyai **Usaha Yang Digeluti/Bisnis Kontraktor** atau **Pemborong** atau usaha apapun yang berhubungan dengan bidang dimaksud, maka hal tersebut adalah **diluar sepengetahuan dari Tergugat-III**.

13. Bahwa **Tergugat-III** **menolak dengan tegas** dalil **Penggugat** yang pada pokoknya **Tergugat-III** telah melakukan perbuatan-perbuatan:



- a. Menyimpan Sertifikat Hak Milik No. 908, terletak di Desa Kebongagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal yang diserahkan oleh Penggugat sebagaimana dalil Penggugat dalam *posita*: - butir ke-6 (*enam*)

- butir ke-7 (*tujuh*)

dan;

- b. Menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 908, terletak di Desa Kebongagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal kepada (Tergugat-I dan Tergugat-II) sebagaimana dalil Penggugat dalam *posita*: - butir ke-9 (*sembilan*)

- butir ke-24 (*dua puluh empat*)

14. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 908 dimaksud TIDAK PERNAH DITERIMA dan TIDAK PERNAH DISIMPAN oleh Tergugat-III, apalagi menjadi **JAMINAN KEBENDAAN** berdasarkan pada **Perjanjian Pokok** yang diikat secara *proper* menurut undang-undang untuk menjamin pelunasan hutang atas nama pihak-pihak sebagai debitur dari Tergugat-III, yaitu:

- a. Penggugat; *atau*
b. Tergugat-I; *atau*
c. Tergugat-II

ataupun sebagai **BARANG YANG DITITIPKAN UNTUK DISIMPAN** dalam kekuasaan Tergugat-III.

Tergugat-III HANYA menerima Jaminan Kebendaan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 436/Campurejo seperti ternyata pada dokumen sebagai berikut:

- a. Surat nomor : 44/BPR-PB/KRDT PST/06/2014 tertanggal 23 Juni 2014 dengan perihal : Persetujuan Kredit (*bukti T-III-13*).
- b. Surat nomor : 35/BPR-PB/KRDT PST/12/2014 tertanggal 23 Desember 2014 dengan perihal : Persetujuan Kredit (*bukti T-III-14*).
- c. Berita Acara Marketing Kredit PT. BPR Pasar Boja tertanggal 23 Juni 2014 (*bukti T-III-15*).
- d. Berita Acara Marketing Kredit PT. BPR Pasar Boja tertanggal 23 Desember 2014 (*bukti T-III-16*).



- e. Tanda Penerimaan Jaminan dari Penggugat tertanggal 23 Juni 2014 (*bukti T-III-17*).
- f. Tanda Penerimaan Jaminan dari Penggugat tertanggal 23 Desember 2014 (*bukti T-III-18*).
- d. Surat dari Tergugat-III kepada Turut Tergugat-I, dengan perihal : permohonan pengikatan kredit dan barang jaminan (*bukti T-III-19*).
- e. Surat Keterangan Turut Tergugat-I nomor : 1032/PPAT/VI/2014 tertanggal 23 Juni 2014 (*bukti T-III-20*).
- f. Laporan Data Agunan (nomor urut : 49) per bulan Juni 2014 PT. BPR Pasar Boja (*bukti T-III-21*).
- g. Proposal Pengajuan Kredit tertanggal 19 Juni 2014 (*vide bukti T-III-11*).
- h. Proposal Pengajuan Kredit tertanggal 20 Desember 2014 (*vide bukti T-III-12*).

Jawaban Tergugat-III untuk membantah Dalil Penggugat juga dikuatkan dengan pernyataan secara tegas dalam **PENGAKUAN** dari pihak-pihak pada Sidang Mediasi hari Kamis, tanggal 12 Januari 2017 yang dipimpin oleh Hakim Mediator Yth: Ibu Popi Juliyan, SH. MH, masing-masing sebagai berikut:

a. **Elly Suryani, SH in casu (Notaris & PPAT Kabupaten Kendal) in casu Turut Tergugat-I**

Menyatakan bahwa dapat dicantumkannya keberadaan **Sertifikat Hak Milik No. 908** sebagai klausul, yaitu dalam **Pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama No. 39** (perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I & Tergugat-II) yang menyatakan seperti **posita butir ke-6 (enam) gugatan** : “..... memberikan jaminan tanah berupa **Sertifikat Hak Milik Nomor :**

908 Desa Kebonagung, Surat Ukur tanggal 06 September 2008, nomor : 513/Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kendal terdaftar atas nama Ahmad Faizin **selama perjanjian ini berlangsung sertifikat disimpan di BPR Pasar Boja dstdst.....**”



hanya berdasarkan pertanyaannya kepada **Penggugat** saja, tanpa suatu keyakinan adanya kebenaran peristiwa tersebut dan tidak melihat dan tidak menanyakan pula kepada **Penggugat** apakah ada bukti penerimaan (tanda terima) dari **Tergugat-III** *in casu* PT. BPR Pasar Boja apabila memang sertifikat SHM No. 908 dimaksud diterima fisiknya oleh **Tergugat-III**.

b. **Walidi in casu Penggugat**

Menyatakan bahwa dalam rentang waktu perjanjian (setidak-tidaknya setelah tanggal 19 Juni 2014) yang dibuat dengan (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**), **Sertifikat SHM No. 908** oleh **Penggugat** dijadikan sebagai jaminan hutang pada **RENTENIR** yang bernama **APSAH**, dengan dalil bahwa perbuatan **Penggugat** tersebut atas sepengetahuan dari (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**), walaupun hal tersebut dibantah oleh (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) yang menyatakan bahwa perbuatan **Penggugat** untuk menjadikan **Sertifikat SHM No. 908** sebagai jaminan hutang pada **RENTENIR** dimaksud adalah tanpa sepengetahuan dari (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**).

c. (**Paryono in casu Tergugat-I**) dan (**Ahmad Faizin in casu Tergugat-II**)

c.1. Menyatakan mempunyai hubungan/pertalian darah, yaitu bahwa **Ahmad Faizin** adalah Anak Kandung dari **Paryono**.

c.2. Menyatakan bahwa sampai dengan gugatan *a quo* **Sertifikat SHM No. 908** berada dalam penguasaan (**Tergugat-I** dan **Tergugat-II**) serta telah menjadi jaminan kebendaan pada **Lembaga Keuangan Bank (LKB)** atau **Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB)** lainnya.

d. **Ma'ruf, S.Pdi in casu Tergugat-IV**

d.1. Menyatakan sebagai **Pemenang Lelang** atas **Obyek Lelang** sebagaimana tersebut sebagai **SHM No. 436** berdasarkan pada **pelaksanaan lelang** tanggal 21 Desember 2015 bertempat di Kantor **Tergugat-V**.

d.2. Menyatakan telah menguasai secara hukum sertifikat SHM No. 436 dan **fisik** obyek lelang.

namun apabila **Penggugat** mempunyai dalil dan tetap berkeyakinan bahwa **Tergugat-III** adalah sebagai pihak yang (**PERNAH MENERIMA** dan **TELAH MEMBERIKAN**) **Sertifikat SHM No. 908/Kebon Agung**



kepada pihak-pihak seperti tersebut dalam dalil gugatan, maka Tergugat-III Men-SOMMIER Penggugat untuk menunjukkan bukti-bukti tersebut.

15. Bahwa Tergugat-III *in casu* PT. BPR Pasar Boja tunduk dan patuh pada aturan-aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai Regulator yang menjalankan fungsi pengawasan terhadap kegiatan Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR), berdasarkan pada UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan secara tegas telah mengatur apa yang seharusnya dijalankan dan apa yang tidak diperbolehkan dari kegiatan Bank Perkreditan Rakyat sebagai berikut:

Pasal 13 : Usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi :

- Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
- Memberikan kredit;
- Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
- Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.

Pasal 14 : Bank Perkreditan Rakyat dilarang:

- Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran;
- Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing;
- Melakukan penyertaan modal;
- Melakukan usaha perasuransian;
- Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

Termakna dengan jelas dari apa yang seharusnya dijalankan dan apa yang tidak diperbolehkan dari kegiatan Bank Perkreditan Rakyat oleh Bank Indonesia membuktikan bahwa Tergugat-III *in casu* PT. BPR Pasar Boja TIDAK MENYEDIKAKAN LAYANAN seperti tersebut dalam Pasal 14 dimaksud termasuk menyediakan layanan PENYIMPANAN



BARANG BERHARGA dalam bentuk **Save Deposit Box (SDB)** seperti layanan yang disediakan **Bank Umum** kepada nasabah-nasabahnya.

16. **Bahwa Penggugat mengalami Wanprestasi, sehingga Tergugat-III berwenang melakukan Eksekusi Lelang terhadap Jaminan Debitur in casu Penggugat.**

16.1. Bahwa setidaknya tertanggal **24 Februari 2015** **Penggugat** mulai menunjukkan **itikad tidak baik** dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban bunga sebesar **Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah)** tiap bulannya sesuai perjanjian, dan **keadaan wanprestasi** tersebut terus berlangsung, sehingga **Tergugat-III** mengirimkan **peringatan-peringatan** sebagaimana tersebut dalam surat sebagai berikut:

No. Surat	Tanggal	Perihal
138/BPR-PB/PST/III/2015	6 Maret 2015	Peringatan I (Pertama), (bukti T-III-22)
431/BPR-PB/PST/V/2015	25 Mei 2015	Peringatan II (Kedua), (bukti T-III-23)
445/BPR-PB/PST/V/2015	1 Juni 2015	Peringatan III (Ketiga), (bukti T-III-24)

sebagaimana telah diakui oleh **Penggugat** dalam **posita** butir ke-**13 (tiga belas)** gugatan, namun kesemua surat-surat tersebut diatas **tidak pernah diindahkan** oleh **Penggugat** hingga setelah **Tanggal Jatuh Tempo** pinjaman **Penggugat (23 Juni 2015)** juga tidak menunjukkan **ITIKAD BAIK** untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya (**pembayaran pokok, tunggakan bunga dan denda**) baik dengan cara **pembayaran-pembayaran** sebagian terlebih dahulu maupun dengan cara **sekaligus seketika**.

Tidak hanya terbatas pada pemberian **Peringatan I, Peringatan II** dan **Peringatan III** seperti tersebut diatas, **Tergugat-III** juga menyampaikan surat-surat yang pada intinya meminta supaya **Penggugat segera melunasi/membayar keseluruhan kewajiban pinjaman/hutangnya** kepada **Tergugat-III** mengingat **keadaan Wanprestasi Penggugat** dengan merujuk pada **Pasal 11** perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat-III**, yaitu **Perjanjian**



Kredit No. 53, tertanggal 23 Juni 2014 *juncto* Adendum Perjanjian Kredit No. 34 tertanggal 23 Desember (*vide bukti T-III-1 & T-III-3*) yang pada pokoknya menyatakan: "Bank berhak untuk seketika tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian ini dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Debitur berdasarkan perjanjian ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya, baik yang dibuat secara Notariil maupun yang dibuat secara dibawah tangan yang mungkin ada, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud, dan karena itu pemberitahuan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi".

seperti tersebut dalam surat-surat sebagai berikut:

No. Surat	Tanggal	Perihal
148/Rem&Lit/BPR-PB/PST/VI/2015	11 Juni 2015	Pemberitahuan (bukti T-III-25)

16.2. Bahkan setelah Jatuh Tempo pinjamannya pun Tergugat-III bersedia dan membuka diri agar secara kekeluargaan (**compromized settlement**) Penggugat segera melakukan pembayaran kewajiban pinjaman atau hutang kepada Tergugat-III, namun penawaran dari Tergugat-III tidak pernah diindahkan pula oleh Penggugat, sehingga memaksa Tergugat-III untuk melakukan upaya hukum yaitu dengan melakukan Parate Eksekusi/Lelang Hak Tanggungan terhadap Jaminan Kebendaan Penggugat, yaitu SHM No. 436, terletak di Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal dengan peringatan Somasi Lelang seperti ternyata dalam surat sebagai berikut:

No. Surat	Tanggal	Perihal
175/Rem&Lit/BPR-PB/PST/IX/2015	2 September 2015	Somasi Lelang (bukti T-III-26)



Tergugat-III melaksanakan Parate Eksekusi/Lelang Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang **Hak Tanggungan** yang memberikan hak kepada **Tergugat-III**: *"apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

Disertai penjelasan yang berbunyi:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan".

17. Bahwa **Penggugat** dalam **posita butir ke-18 (delapan belas)** gugatan telah mendalilkan yang pada pokoknya **Tergugat-III** telah **melanggar waktu pelaksanaan lelang** antara:

- Pelaksanaan **lelang** untuk **kali pertamanya**, yaitu pada tanggal **8 Desember 2015**, dengan;
- Pelaksanaan **lelang ulang** **Tergugat-III** untuk **kali kedua**, yaitu pada tanggal **21 Desember 2015**.

yang dimohonkan **Tergugat-III** kepada **Kementrian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan in casu Tergugat-V** terhadap jaminan kebendaan **Penggugat** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436**, dengan **menggunakan dalil** **Pasal 44 ayat (1) Peraturan**



Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93/PMK.06/2010 tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

Pasal 44 ayat (1):

(1) *Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*

- a. *pengumuman dilakukan **2 (dua) kali**, jangka waktu **Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari** dan diatur sedemikian rupa sehingga **Pengumuman Lelang kedua** tidak jatuh pada hari libur/hari besar.*
- b. *pengumuman pertama diperkenankan **tidak menggunakan surat kabar harian**, tetapi dengan cara **pengumuman melalui selebaran, tempelan** yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan*
- c. *pengumuman kedua harus dilakukan **melalui surat kabar harian** dan dilakukan paling singkat **14 (empat belas) hari** sebelum pelaksanaan lelang.*

18. Bahwa **Penggugat** telah **KELIRU MENGARTIKAN** dan **SALAH MEMAHAMI** bunyi dari **Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93/PMK.06/2010** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dikaitkan dengan gugatan *a quo*. **KESALAHAN Penggugat** dimaksud adalah dalam **memahami** dan **mengartikan** **PELAKSANAAN LELANG** yang **diterjemahkan** dan **dipahami sama** dengan **PENGUMUMAN LELANG**

Adapun logika dan aplikasi yang telah dijalankan oleh **Tergugat-III** adalah sebagai berikut:

a. Lelang Pertama

adalah **Lelang** yang dimohonkan **Tergugat-III** kepada **Tergugat-V** untuk **kali pertama/Jilid ke-I (pertama)** terhadap jaminan kebendaan **Penggugat** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436**, melalui surat nomor : **193/Rem&Lit/BPR-PB/X/2015** tertanggal **27 Oktober 2015 (bukti T-III-27)**.



Permohonan **Tergugat-III** pada pokoknya dapat disetujui oleh **Tergugat-V** dengan diterbitkannya surat nomor : **S-1734/WKN.09/KNL.04/2015** tertanggal **28 Oktober 2015** dengan perihal : **Penetapan Hari dan Tanggal Lelang (bukti T-III-28)**, sebagai berikut:

Hari : **Selasa**
Tanggal : **08 Desember 2015**
Pukul : **10.00 WIB**
Tempat Lelang : **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang - Pekalongan**
Jalan Sriwijaya Nomor 1 P e k a l o n g a n

Pada tanggal **24 November 2015**, melalui surat nomor : **231/Rem&Lit/BPR-PB/XI/2015 (bukti T-III-29)**, **Tergugat-III** telah memberitahukan pelaksanaan lelang dimaksud untuk menjadikan perhatian bagi **Penggugat**, tetapi isi dan pokok surat ini **tidak diindahkan** oleh **Penggugat**.

Dalam rangka memenuhi **azas publisitas** sekaligus **menghimpun peminat lelang**, **Tergugat-III** sebelum pelaksanaan lelang dimaksud dengan merujuk kepada **Pasal 44 ayat (1) butir-b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93/PMK.06/2010** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang** untuk memberitahukan kepada khalayak ramai melalui **selebaran tempel (bukti T-III-30)** tertanggal **18 November 2015** sebagai **“PENGUMUMAN PERTAMA” Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**.

Pengumuman Lelang pertama tersebut oleh **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93/PMK.06/2010** dalam wajib disusulkan oleh **Pengumuman Lelang kedua** yang dalam hal ini oleh **Tergugat-III** telah diumumkan melalui **koran Harian Wawasan** hari **Senin** tertanggal **24 November 2015 (bukti T-III-31)** sesuai bunyi dari: **Pasal 44 ayat (1) butir ke-c:**

*“Pengumuman kedua harus dilakukan melalui **surat kabar harian** dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang”.*

Pelaksanaan **Lelang Pertama** pada hari, tanggal dan tempat sesuai tersebut diatas dengan **Limit Lelang** sebesar **Rp. 608.650.000,-**



(enam ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)
terselenggara dengan hasil : **TIDAK ADA PEMINAT** atau **TIDAK ADA YANG MENGAJUKAN PENAWARAN** sesuai tersebut dalam **Risalah Lelang No. 732/2015** tertanggal **8 Desember 2015**, diterbitkan oleh **Tergugat-V. (bukti T-III-32)**

b. Lelang Kedua

adalah **Lelang Ulang** yang dimohonkan **Tergugat-III** kepada **Tergugat-V** untuk **kali kedua/Jilid ke-II (dua)** terhadap jaminan kebendaan **Penggugat** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436/Boja**, setelah dalam pelaksanaan **Lelang Pertama (8 Desember 2015)** Obyek Lelang sebagaimana tersebut sebagai **SHM No. 436 TIDAK ADA PEMINAT** atau **TIDAK ADA YANG MENGAJUKAN PENAWARAN**.

Lelang ulang dimohonkan oleh **Tergugat-III** melalui surat nomor : **241/Rem&Lit/BPR-PB/XII/2015** tertanggal **10 Desember 2015 (bukti T-III-33)**, dengan merujuk pada **Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/PMK.06/2010** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang** seperti tersebut dalam:

Pasal 1 Ayat (24):

Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.

Permohonan **Tergugat-III** pada pokoknya dapat disetujui oleh **Tergugat-V** dengan diterbitkannya surat nomor : **S-2219/WKN.09/KNL.04/2015** tertanggal **10 Desember 2015** dengan perihal : **Penetapan Hari dan Tanggal Lelang (bukti T-III-34)**, sebagai berikut:

Hari : **Senin**
Tanggal : **21 Desember 2015**
Pukul : **10.30 WIB**
Tempat Lelang : **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Pekalongan
Jalan Sriwijaya Nomor 1 P e k a l o n g a n**



Tergugat-III tetap melakukan pengumuman sebelum pelaksanaan **Lelang Ulang** sebagai **azas publisitas** kepada khalayak ramai untuk menghimpun peminat lelang dengan merujuk pada:

Pasal 47:

(1) *Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diulang, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*

a. *lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:*

1) *Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau*

2) *Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.*

b. *lelang barang bergerak, pengumuman Lelang Ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (2)*

(2) *Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.*

Tergugat-III telah memberitahukan pula kepada **Penggugat** adanya **Jadwal Pelaksanaan Lelang Ulang** seperti tersebut diatas melalui surat nomor : **251/Rem&Lit/BPR-PB/XII/2015** tertanggal **14 Desember 2015** untuk dijadikan perhatian bagi **Penggugat**. (**bukti T-III-35**), dan telah mengumumkannya kepada khalayak ramai untuk menghimpun peminat lelang melalui **koran Harian Wawasan** hari **Senin** tertanggal **14 Desember 2015** (**bukti T-III-36**).

Pelaksanaan **Lelang Ulang** pada **hari, tanggal dan tempat** sesuai tersebut diatas dengan **Limit Lelang** sebesar **Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)** terselenggara dengan hasil : **TERJUAL**, dengan **Pemenang Lelang** seperti yang namanya



tersebut dalam **Salinan Risalah Lelang No. 784/2015** tertanggal **21 Desember 2015**, diterbitkan oleh **Tergugat-V. (bukti T-III-37)**

19. Bahwa semua pelaksanaan **Lelang Hak Tanggungan** tersebut diatas telah memenuhi klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan** nomor : **567/2014** tertanggal **14 Juli 2014**; *juncto* **Akta Pemberian Hak Tanggungan** nomor : **22/2015** tertanggal **22 Januari 2015** yang berbunyi:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama denegan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan 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 kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; 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”.*

dan sudah sepatutnya berdasarkan kedudukan **obyek lelang (SHM No. 436/Campurejo, Kabupaten Kendal)** dan **pada waktu pelaksanaannya (Lelang Pertama dan Lelang Kedua/Lelang Ulang)**, **Tergugat-III** melaksanakan **Parate Eksekusi/Lelang hak Tanggungan** melalui **Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan** dengan berpedoman pula pada aturan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.



20. Bahwa **Tergugat-III** menolak dengan tegas dalil dalam **posita** butir ke-**23 (dua puluh tiga) gugatan** yang pada pokoknya sisa atas penjualan Jaminan sebagaimana tersebut sebagai **SHM No. 436** tidak pernah diserahkan kepada **Penggugat**.

Adanya **Sisa Hasil Bersih Lelang** dimaksud sudah diberitahukan **Tergugat-III** kepada **Penggugat** melalui surat nomor : **279/Rem&Lit/BPR-PB/II/2016** tertanggal **1 Februari 2016**, dan sampai dengan gugatan *a quo*, **Penggugat** belum datang guna menerima **Sisa Hasil Bersih Lelang** dimaksud di **Kantor Tergugat-III** yaitu di **Jalan Pemuda No. 49-B, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal** melalui **Kasir/Teller** pada setiap hari dan jam kerja. (*bukti T-III-38*)

21. **Mohon Akta:**

Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat-III mohon akta atas pengakuan **Penggugat** sebagaimana dalil **Penggugat** pada **posita** butir ke-**20 (dua puluh) gugatan**, yang pada isi dan pokoknya mengatakan, yaitu: "*Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka sepantasnya kalau Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-V dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat.*"

22. Bahwa Dalil tersebut diatas adalah **tidak benar** dan **mengada-ada** yang sepatutnya **ditolak** oleh **Majelis Hakim** dalam perkara *a quo* karena jelas **tidak ada** satupun perbuatan dari **Tergugat-III** dalam:

- a. **Membuat/mengadakan perikatan perdata** dengan **Penggugat** yang dituangkan dalam suatu perjanjian, yaitu:
 - **Perjanjian Kredit No. 53**, tertanggal **23 Juni 2014**,
 - **Adendum Perjanjian Kredit No. 34**, tertanggal **23 Desember 2014**kesemuanya dibuat melalui perantaraan **Elly Suryani, SH in casu Turut Tergugat-I**.
- b. **Menerima Tanah & Bangunan** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436** sebagai **Jaminan Kebendaan** yang diberikan oleh **Penggugat** dan mengikat jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (*Perjanjian Accessoir*).



c. **Melakukan Lelang Hak Tanggungan** terhadap **Jaminan Kebendaan Tanah & Bangunan** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436** disebabkan **Penggugat** nyata-nyata telah **Wanprestasi**.

merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang merugikan **Penggugat**, lebih-lebih **Penggugat** pun tidak pernah merincikan kerugian-kerugian dimaksud.

23. Bahwa beralihnya kepemilikan Hak Atas Tanah (SHM No. 436) sebagaimana tersebut dalam *posita* Ke-25 (dua puluh lima) gugatan, adalah dikarenakan akibat **Keadaan Wanprestasi** dari **Penggugat**, yang merupakan jaminan kebendaan yang diberikan **Penggugat** kepada **Tergugat-III**, dijual melalui pelelangan umum melalui perantara **Tergugat-V** dan terjual kepada **Tergugat-IV** *in casu* pemenang lelang.

24. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** tidak memenuhi isi dan makna terhadap:

Pasal 1865 KUH Perdata:

“barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau guna menguatkan haknya untuk membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut”.

juncto;

Pasal 163 HIR:

“barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Prinsip pembuktian ini dianut juga oleh **Prof. R. Subekti, SH** yang dalam bukunya **“Hukum Pembuktian (cetakan ke-3, Pradnya Paramita, Jakarta 1975, halaman 8)”** menyatakan **“bahwa tidak hanya peristiwa saja yang dapat dibuktikan, tetapi juga suatu hak”**.

25. Bahwa **Tergugat-III** **menolak dengan tegas** permohonan **Penggugat** kepada **Majelis Hakim** untuk mengajukan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** seperti tersebut dalam *posita* butir ke-21 (dua puluh satu) gugatan dan *petitum* butir ke-3 (tiga) gugatan dikarenakan **Penggugat** khawatir agar obyek sengketa **tidak dialihkan** kepada pihak lain **sangatlah tidak memenuhi alasan pokok** dalam permintaan sita jaminan, yaitu:



- a. Kekhawatiran dan persangkaan Penggugat haruslah nyata dan beralasan secara obyektif, Penggugat seyogyanya harus dapat menunjukkan fakta tentang langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya, atau setidaknya Penggugat haruslah dapat menunjukkan indikasi obyektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan harta bendanya untuk menghindari gugatan *a quo*.
- b. Kekhawatiran dan persangkaan Penggugat bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya, hal tersebut haruslah dilakukan oleh Tergugat selama proses persidangan dalam perkara *a quo*.
- c. Sampai saat ini belum ada putusan *provisional* yang dikabulkan oleh Majelis Hakim yang dapat dijadikan dasar hukum bagi Penggugat untuk mengajukan putusan serta-merta dalam perkara ini.

Perihal **Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)** ini diatur dalam **Pasal 227**

(1) HIR, yang intisari dari ketentuannya adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada sangkataan yang beralasan, bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;
 - b. Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik Penggugat; yang artinya dalam perkara *a quo* Penggugat mengakui bahwasanya Hak Kepemilikan terhadap Bidang Tanah sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436/Campurejo sudah tidak dalam kekuasaan dan milik dari Penggugat**.
 - c. Permohonan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri *c.q* Majelis Hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan;
 - d. Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis;
 - e. ***Conservatoir Beslag*** dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak dan barang tidak bergerak.
26. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas *posita* butir ke-22 (dua puluh dua) gugatan, sebab permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij Voorrad*) dalam perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam **Pasal 180 HIR**, dikarenakan:



- a. **Penggugat tidak dapat menunjukan** adanya **akta autentik** yang mendasari lahirnya gugatan *a quo*, dan tidak dapat pula menunjukkan **akta bawah tangan** yang isinya diakui oleh **Tergugat** yang menyatakan kepemilikan **Penggugat** terhadap **objek sengketa** dalam perkara ini.
- b. **Penggugat tidak dapat menunjukan** adanya putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan **Penggugat** dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan *a quo*.
- c. Sampai dengan saat ini belum ada **putusan provisional** yang dikabulkan oleh **Majelis Hakim** yang dapat dijadikan dasar hukum bagi **Penggugat** untuk mengajukan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij Voorrad*) dalam perkara ini.

Berdasarkan pada segala hal yang terurai diatas, **Tergugat-III** mohon dengan hormat sudilah kiranya agar **Majelis Hakim Yang Mulia**, memeriksa dan **mengadili** perkara *a quo* berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan **Eksepsi Turut Tergugat-III** cukup **beralasan** dan **dapat diterima**.
- Menyatakan **gugatan Penggugat** **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

- a. **Menolak Gugatan Penggugat untuk sebagian**, yaitu khusus pada **petitum Penggugat** sebagaimana tersebut pada dalam **Primair** :
 - butir **ke-1** (*satu*)
 - butir **ke-2** (*dua*)
 - butir **ke-3** (*tiga*)
 - butir **ke-5** (*lima*)
 - butir **ke-6** (*enam*)
 - butir **ke-7** (*tujuh*)
 - butir **ke-8** (*delapan*)
 - butir **ke-9** (*sembilan*)
 - butir **ke-10** (*sepuluh*)
 - butir **ke-11** (*sebelas*)



- butir **ke-12** (*dua belas*)

atau setidaknya **menyatakan tidak dapat diterima**.

b. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya yang timbul atas perkara *a quo*.

Subsidiar:

Apabila **Majelis Hakim** mempunyai pendapat lain, maka **Turut Tergugat-III** mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*)

JAWABAN TERGUGAT IV:

1. Bahwa **Saya** menolak semua **dalil-dalil** dan **alasan-alasan** yang dikemukakan **Penggugat** dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang **Saya** akui kebenarannya.
2. Bahwa **Saya** sebagai adalah seorang pengusaha, menjalankan usaha dalam bidang jual beli tanah kosong (*kavling*) maupun *property*, atau membeli bidang tanah kosong untuk kemudian **Saya** dirikan bangunan untuk kemudian **Saya** jual kembali dalam bentuk **Rumah** atau **Rumah Toko (Ruko)**.
3. Bahwa **Saya** didudukkan dalam perkara ini oleh **Penggugat** dikarenakan kapasitas **Saya** sebagai **pemenang lelang** barang tidak bergerak berupa **sebidang tanah kosong yang di atasnya berdiri bangunan** sebagai berikut :

NIB : 11.08.78.14.00266

No. Sertifikat : Hak Milik No. 436

No. Surat Ukur : 137/CAMPUREJO/2006

Tgl. Surat Ukur : 07 September 2006

Luas : 417 m²

Dahulu Atas Nama : **W a l i d i**, dan saat ini sudah menjadi Atas

Nama : **Ma'ruf, S.Pdi**

Letak : **Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten**

Kendal (*bukti-1*)

4. Bahwa **Saya** menolak dan sangat berkeberatan atas tuntutan dari **Penggugat** yang mohon kepada **Majelis Hakim** dalam perkara ini untuk:
 - a. Menetapkan **Saya** sebagai pihak yang telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.



- b. Meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap **Sertifikat Hak Milik No. 436**.
- c. Menyatakan menurut hukum bahwa **pelaksanaan lelang** yang dilaksanakan melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan (Tergugat-V)** adalah tidak sah.
- c. Menyatakan menurut hukum bahwa **Sertifikat Hak Milik No. 436** yang sudah menjadi **Hak Milik Saya** yang diterbitkan oleh **Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal (Turut Tergugat-II)** adalah cacat hukum.
- d. Menyatakan bahwa **Sertifikat Hak Milik No. 436** harus dikembalikan kepada **Penggugat**.
- e. Menyatakan menghukum **Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal (Turut Tergugat-II)** untuk membatalkan **Sertifikat Hak Milik No. 436** dikembalikan dengan atas nama **Penggugat (Walidi)**.
- f. Menghukum **Saya** untuk **membayar biaya** atas perkara ini.
5. Bahwa sebelum perkara ini dilayangkan oleh **Penggugat, Saya tidak pernah mengenal, tidak pernah bertemu** dan **tidak pernah pula membuat perjanjian** dengan pihak-pihak : **Penggugat, Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-V** dan **Turut Tergugat-II**, sedangkan terhadap **Turut Tergugat-I (Elly Suryani, SH sebagai Notaris & PPAT) di Kabupaten Kendal** sudah **Saya** kenal sejak tahun 2015 karena urusan bisnis dan pekerjaan **Saya**.
Saya hanya pernah bertemu dengan **Tergugat-III (PT. BPR Pasar Boja)** dan **Tergugat-V (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan)** yang pada saat itu diwakili oleh pejabatnya masing-masing, tepatnya pada hari **Senin** tanggal **21 Desember 2015** bertempat di **Kantor Tergugat-V (Jl. Sriwijaya No. 1 – Kota Pekalongan)** guna mengikuti **Penjualan Dimuka Umum/Lelang Eksekusi** berdasarkan iklan pada **Harian/Koran Wawasan** yang terbit pada hari **Senin** Tanggal **14 Desember 2015** dengan judul **“Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan” (bukti-2)**.

Adapun rincian terhadap barang yang akan dilelang adalah sebagai berikut:

- Termohon Lelang : **Walidi**



- Limit Lelang : **Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)**
- Uang Jaminan : **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)**
- Jenis Barang Lelang: **Sebidang Tanah & Bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut dalam SHM No. 436, Luas Tanah : 417 m², Luas Bangunan : 100 m², terdaftar atas nama : WALIDI**
- Letak Obyek Lelang : **DesaCampurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal.**

Untuk memastikan **kebenaran, letak, ukuran dan batas-batas obyek lelang**, pada hari **Selasa tanggal 15 Desember 2015** Saya menemui **Tergugat-III (PT. BPR Pasar Boja)** selaku **Pemohon Lelang** guna meminta penjelasan hal-hal dimaksud serta melihat secara langsung **Sertifikat SHM No. 436** dan membandingkannya dengan kondisi **obyek lelang**. Kesimpulannya adalah **Saya** menerjemahkan **obyek lelang** sebagai : **Bidang Tanah Kosong** seluas **417 m²**, dan pada bagian depan bidang lahan berdiri **4 (empat) bangunan petak-petak yang saling bersebelahan** yang peruntukkan dan *design* nya adalah sebagai kios (tempat usaha/bisnis).

Saya tertarik/berminat untuk mengikuti **Lelang Eksekusi** tersebut dengan pertimbangan:

- a. **Lokasi obyek lelang yang strategis**, yaitu terletak di **Jalan Raya Utama (main street)** Semarang – Boja.
 - b. **Harga atau Limit Lelang yang terjangkau**, dan **memiliki nilai ekonomis**.
 - c. **Batas-batas obyek lelang yang jelas** sesuai **gambar situasi** dalam **Sertifikat Hak Milik No. 436**.
 - d. **Obyek lelang dapat menjadi Hak Milik Saya** (apabila dinyatakan sebagai pemenang lelang) sesuai aturan dan hukum yang berlaku.
6. Bahwa **Saya** menyanggupi persyaratan seperti apa yang disebutkan dalam **Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan (Koran Wawasan Tanggal 14 Desember 2015)**, yaitu melakukan **Penyetoran Uang Jaminan** sebagai bukti **Minat** terhadap **Obyek Lelang** sebagai berikut: -



Bank : **BNI (Pesero) Cabang Pekalongan**

- Tanggal Setor : **18 Desember 2015**
- Nama Penyetor : **Ma'ruf**
- No. Rekening : **131.180.108**
- Nominal : **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)**
- Keterangan : **Uang Jaminan Lelang Walidi (bukti-3).**

7. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi pada hari dan tanggal sesuai dengan pengumuman koran Wawasan tersebut **TIDAK ADA PEMINAT LAIN selain** Saya sendiri, yang artinya adalah **tidak ada PIHAK LAIN** yang melakukan penawaran **melebihi penawaran** Saya sesuai dengan Limit Lelang yang ditetapkan Tergugat-III (PT. BPR Pasar Boja) yaitu sebesar **Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)**. Pada hari yang sama pula Saya dinyatakan oleh Tergugat-V (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan) sebagai **Pemenang Barang Lelang (SHM No. 436)** sesuai dengan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan (**bukti-4**), sekaligus menerima pula pemberitahuan berupa **Rincian Uang Hasil Lelang**, yaitu kewajiban yang harus Saya laksanakan selain melakukan penyetoran **Uang Jaminan** sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)**. (**bukti-5**)

Kewajiban tersebut sudah Saya tunaikan sehingga Saya mendapatkan bukti berupa :

- a. **Kuitansi** Nomor : **K-211/WKN.09/KNL.04.06/2015** tertanggal **22 Desember 2015**, diterbitkan oleh Tergugat-V atas pembayaran **Bea Lelang Pembeli** sebesar **2%** dari **Limit Lelang** atau sebesar **Rp. 7.700.000,- (tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah)**, (**bukti-6**).
- b. **Slip Setor** Bank Jateng *tervalidasi* tertanggal **29 Desember 2015**, atas pembayaran **BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)** sebesar **Rp. 16.250.000,- (enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)**, (**bukti-7**) dan;



- **Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB)**, tertanggal **29 Desember 2015** menunjuk obyek **Sertifikat Hak Milik No. 436/Campurejo, (bukti-8)**.

sehingga **Saya** pun pada tertanggal **6 Januari 2016** mendapatkan penegasan dari **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan (Tergugat-V)** melalui **Kutipan Risalah Lelang** dengan register nomor : **784/2015** sebagai **Alas Hak** guna **melakukan balik nama** dari atas nama **Termohon Lelang (Walidi)** ke atas nama **Saya (Ma'ruf, S.Pdi)** selaku **Pemenang Lelang. (bukti-9)**

8. Bahwa pada pertengahan bulan **Januari 2016**, ketika **Saya** melakukan proses balik nama **Sertifikat SHM No. 436** di **Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal (Turut Tergugat-II)** melalui **Elly Suryani, SH** selaku **Notaris & PPAT Kabupaten Kendal (Turut Tergugat-I)** mendapatkan kendala yaitu adanya **BLOKIR** terhadap **Hak Atas Tanah (SHM No 436)** dengan **Pemohon Blokir** adalah **Penggugat (Walidi)** dengan tujuan dan alasan yang tidak jelas.

Dalam masa **blokir (30 hari)**, ternyata **Penggugat** tidak melakukan upaya melakukan **Gugatan Perdata**, sehingga setelah **30 hari** sejak diblokirnya **Hak Atas Tanah** tersebut, keadaan **Blokir** pun dilepaskan oleh **Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal (Turut Tergugat-II)**, sehingga **Sertifikat Hak Milik No. 436** secara hukum beralih hak nya menjadi **Hak Milik Saya** tertanggal **30 Maret 2016**.

Adanya upaya **Blokir** dari **Penggugat** merupakan pertanda bahwa **Penggugat** tidak bisa menerima/tidak ikhlas **Sertifikat Hak Milik No. 436 TERJUAL** melalui **Pelelangan Umum** yang dimohonkan oleh **Tergugat-III (PT. BPR Pasar Boja)**, sehingga **Saya** pun mulai melakukan pendekatan-pendekatan *persuasif* kepada **Penggugat** yang pada pokoknya supaya:

- Penggugat** bersedia **meninggalkan lahan dan bangunan** dalam **Hak Milik No. 436** dengan pemberian **sejumlah uang** sebagai **Tali Asih**.
- Penggugat** bersedia **membeli kembali** bidang tanah (**SHM No. 436**) dengan harga yang disepakati dengan **Saya**.

Namun upaya-upaya tersebut **tidak mendapatkan sambutan yang positif** dari **Penggugat**, sehingga **Saya** memutuskan untuk menempuh jalur hukum yaitu dengan melakukan **Permohonan Eksekusi Riil** kepada



Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal berdasarkan **Grosse Risalah Lelang Nomor : 784/2015** tertanggal **21 Desember 2015** diterbitkan oleh **Tergugat-V. (bukti-10)**

Permohonan Eksekusi Riil Saya dikabulkan oleh **Ketua Pengadilan Kabupaten Kendal** berdasarkan **hal-hal yang sah dan telah patut menurut hukum**, sehingga diterbitkanlah **Penetapan Nomor : 4/Eks.SHT/2016/PN.Kdl** pada tanggal **29 Juni 2016. (bukti-11).**

Meskipun **Saya** telah mendapatkan kepastian berupa **Penetapan Eksekusi Riil**, **Saya** tetap berusaha agar **Penggugat** secara **kekeluargaan (musyawarah & mufakat)** dapat memilih opsi yang **Saya** tawarkan seperti tersebut diatas dengan cara mengutus **3 (tiga) negosiator**, namun upaya **Saya** tersebut **juga tidak indahkan oleh Penggugat**, sehingga dengan terpaksa **Saya** melaksanakan **Eksekusi Riil** terhadap **Hak Atas Tanah (SHM No. 436)** pada tanggal **29 November 2016** berdasarkan **Penetapan Nomor : 4/Eks.SHT/2016/PN.Kdl** dengan **Pelaksana Eksekusi** adalah **Panitera Pengadilan Negeri Kendal. (bukti-12).**

Per tanggal **29 November 2016**, Tanah & Bangunan sebagaimana tersebut sebagai **SHM No. 436** secara **hukum dan fisik telah Saya kuasai**, ditengah-tengah **Penggugat** melayangkan gugatan ini yang teregister di **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal** pada tanggal **27 Oktober 2016. (bukti-13).**

Pada sidang mediasi tanggal **12 Januari 2017**, dipimpin oleh **Yth. Hakim Mediator : Ibu Popi Juliarni, SH.MH** telah mendapatkan **benang merah** dapatnya tercapai **kesepakatan perdamaian** dalam perkara ini berada pada pihak-pihak:

- **Penggugat (Walidi)**
- **Tergugat-I (Paryono)**
- **Tergugat-II (Ahmad Faizin)**
- **Tergugat-IV (Ma'ruf, S.Pdi)**

Berdasarkan pertimbangan pada 1 (satu) dan lain hal, dalam **sidang mediasi** pula (**12 Januari 2017**) **Saya** menyatakan bersedia apabila **Penggugat** akan **membeli kembali Hak Atas Tanah (SHM No. 436)** tersebut dengan harga sebesar **Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)** dengan **cara pembayaran** secara **sekali** dan **seketika**, kemudian **Hakim Mediator** pun memberikan tenggang waktu hingga



tanggal **26 Januari 2017 (2 minggu)** sejak Mediasi tanggal **12 Januari 2017** supaya pihak **Penggugat** dan **(Tergugat-I & Tergugat-II)** yang mempunyai perjanjian tersendiri dalam kerja sama proyek **pembangunan/kontraktor bermusyawarah** untuk mencapai kesepakatan yang akan dibawa hasilnya pada persidangan mediasi selanjutnya pada tanggal **26 Januari 2017**.

Dalam sidang mediasi tanggal **26 Januari 2017**, ternyata antara **Pengugat** dan **(Tergugat-I & Tergugat-II)** tidak berhasil untuk mencapai suatu kesepakatan, sehingga tidak ada suatu kesimpulan dapat dilakukannya pembayaran sebesar **Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)** kepada **Saya** untuk kemudian **Sertifikat Hak Milik No. 436 Saya** serahkan kepada **Penggugat** sesuai dengan tuntutan Penggugat dalam perkara ini.

Hakim Mediator menyatakan bahwa **Mediasi** terhadap **Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl** adalah **Tidak Berhasil/Gagal** dan mengembalikan perkara ini kepada **Majelis Hakim** yang memeriksa dan **mengadili perkara** untuk dilanjutkan dalam sidang **Pokok Perkara**.

9. Bahwa **Saya menolak** alasan **Penggugat** dalam butir ke-21 (dua puluh satu) gugatan yang mohon untuk diletakkan **Sita Jaminan (conservatoir beslag)**, dikarenakan hal tersebut adalah **sangat tidak beralasan** dan **sangat tidak berdasar**.

Penggugat masih pula menyatakan dalam dalil gugatannya bahwa **SHM No. 436** adalah milik **Penggugat**, padahal nyata-nyata sampai dengan gugatan ini **Saya** jawab, **Asli Sertifikat SHM No. 436 berada dalam kekuasaan Saya** dan hak atas tanah pada **Buku Tanah di Badan Pertanahan Nasional c.q Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal** telah ternyata dengan jelas bahwa **Nama Pemegang Hak** dalam **Sertifikat Hak Milik No. 436** adalah : **Ma'ruf, S.Pdi**.

10. Bahwa **Saya** adalah **Pemenang Lelang** terhadap **Hak Atas Tanah** sebagaimana tersebut dalam **SHM No. 436** yang sampai gugatan ini **Saya** Jawab, **Hak Atas Tanah** tersebut secara **de jure** dan **de facto** sudah **Saya kuasai dengan baik** untuk dapat **Saya** dipergunakan sebagaimana mestinya. Perolehan **Hak Atas Tanah (SHM No. 436)** adalah berdasarkan pada **Pelelangan Umum** yang pada **Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan** oleh **Tergugat-III (PT. BPR**



Pasar Boja) melalui Koran Wawasan (14 Desember 2015) menyebutkan : **"berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Tahun 1996"**, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya **Hak dan Kepentingan Saya** sebagai **Pemenang Lelang** dilindungi oleh **Undang-undang dan Hukum yang berlaku di Indonesia**.

Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, **Tergugat-IV** mohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar berbunyi sebagai berikut:

- a. Menolak **Gugatan Penggugat untuk seluruhnya** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat tidak dapat diterima**.
- b. Menyatakan **sah dan benar menurut hukum Pelaksanaan Penjualan Dimuka Umum/Lelang Eksekusi terhadap barang lelang Sebidang Tanah & Bangunan** berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut dalam **SHM No. 436**, luas tanah **417 m²**, luas bangunan **99 m²** atas nama **WALIDI**, terletak di **Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal** yang dimohonkan oleh **Tergugat-III (PT. BPR Pasar Boja)** melalui perantara **Tergugat-V (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan)** pada tanggal **21 Desember 2015** bertempat di Kantor **Tergugat-V**.
- c. Menyatakan **sah, benar dan berkekuatan hukum** peralihan **Hak Milik No. 436/Campurejo** dari **Penggugat/Termohon Lelang/Walidi** kepada **Tergugat-IV/Pemenang Lelang/Ma'ruf, S.Pdi** berdasarkan **Kutipan Risalah Lelang Nomor : 784/2015** tertanggal **6 Januari 2016**, diterbitkan oleh **Kementrian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan** melalui **Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal (Turut Tergugat-II)**.
- d. Menyatakan bahwa **Saya** adalah **Pembeli Barang Lelang** terhadap **Obyek Lelang (SHM No. 436)** yang mempunyai **itikad baik**.
- e. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Namun apabila **Majelis Hakim** berpendapat lain, **Saya** mohon **putusan yang seadil-adilnya** berlandaskan pada **Keadilan** berdasarkan **Ketuhanan Yang Maha Esa**.



Demikianlah **Jawaban** atas gugatan **Penggugat Saya** sampaikan, atas **perhatian** dan **keputusan Majelis Hakim** yang **memeriksa** dan **mengadili** perkara ini, **diucapkan terima kasih**

JAWABAN TERGUGAT V:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dengan tegas Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya
2. **Eksepsi *Obscur libel***
 - 2.1. Dalam posita angka 16 (enam belas) halaman 4 (empat) gugatan Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 8 bulan Desember 2015 Tergugat V mengeluarkan surat lelang pertama dengan limit lelang sebesar Rp 608.650.000,00 (enam ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dan dalam posita angka 17 (tujuh belas) menyebutkan bahwa pada tanggal 21 bulan Desember 2015 surat lelang kedua dari Tergugat V, limit lelang sebesar Rp 385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)
 - 2.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan (Tergugat V) pada tanggal 8 bulan Desember 2015 tidak pernah mengeluarkan surat lelang pertama dengan limit lelang sebesar Rp 608.650.000,00 (enam ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dan pada tanggal 21 bulan Desember 2015 juga tidak pernah surat lelang kedua dari Tergugat V, limit lelang sebesar Rp 385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)
 - 2.3. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*obscur libel*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima, sebab posita dan petitum yang diajukan tidak jelas/kabur.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat V



menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat V hanya menyampaikan tanggapan terhadap gugatan Penggugat yang terkait dengan tugas dan fungsi Tergugat V
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar pokok gugatan Penggugat khususnya terhadap Tergugat V adalah sehubungan dengan pelelangan yang dilakukan oleh PT. BPR Pasar Boja selaku Tergugat III melalui perantaraan KPKNL Pekalongan selaku Tergugat V terhadap SHM Nomor 436 luas \pm 417 m² terletak di Desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal atas nama Walidi selanjutnya disebut objek sengketa
4. Tergugat V keberatan dengan dalil/alasan Penggugat pada angka 18 (tiga belas) halaman 5 (lima) yang menyatakan bahwa lelang terhadap objek sengketa yang menurut Penggugat telah terjadi pelanggaran terhadap waktu pelaksanaannya sehingga pelaksanaan lelang harus dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum. Dalil/alasan tersebut tidak benar dengan alasan :
 - a. Dapat Tergugat V tegaskan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 2015 adalah berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang 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
 - b. Bahwa lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat V pada tanggal 21 Desember 2015 sesuai Risalah Lelang Nomor 784/2015 tanggal 21 Desember 2015 adalah lelang yang dilaksanakan atas permintaan Tergugat III berdasarkan surat nomor 241/Rem&Lit/BPR-PB/XII/2015 tanggal 10 Desember 2015 hal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan
 - c. Bahwa lelang terhadap objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji Penggugat sebagai debitur terhadap Tergugat III selaku kreditur dalam hal pemenuhan kewajiban utang Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit



Nomor 53 tanggal 23 Juni 2014 dan Addendum Perjanjian Kredit
Nomor 34 tanggal 23 Desember 2014

- d. Bahwa terhadap hal tersebut, Tergugat III dengan itikad baik menyurati Penggugat dengan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III
- e. Bahwa lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat V pada tanggal 21 Desember 2015 tersebut adalah merupakan lelang ulang terhadap pelaksanaan lelang sebelumnya yaitu pada tanggal 8 Desember 2015. Sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 732/2015 tanggal 8 Desember 2015 bahwa lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran
- f. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang 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 disebutkan :

(1) *Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diulang, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :*

a. *Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :*

1) *Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau*

2) *Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.*

b. *Dst...*



g. Bahwa Tergugat III sebagai penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa melalui surat kabar harian Wawasan yang terbit pada tanggal 14 Desember 2015 dengan menunjuk pengumuman lelang sebelumnya yang terbit melalui surat kabar harian yang sama tanggal 24 November 2015.

5. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek sengketa telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1941 : 3*) jjs Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang 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, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan Tergugat V adalah sah dan mengikat secara hukum.

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat V dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menyatakan Tergugat V tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V sesuai Risalah Lelang Nomor 784/2015 tanggal 21 Desember 2015 sah menurut hukum
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.



Atau, Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

JAWABAN TURUT TERGUGAT I:

1. Bahwa benar pada tanggal 19 Juni 2014 Pihak Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah datang menghadap saya, untuk membuat suatu perjanjian kerja sama di bidang Pengelolaan Kontruksi.
2. Dan para pihak menerangkan kewajiban dan hak mereka masing-masing dalam perjanjian kerjasama tersebut, yaitu :
 - Pihak Penggugat berkewajiban menyediakan modal sebesar Rp. 400.000.000, - (empat ratus juta rupiah), dan berhak mendapat keuntungan bersih sebesar 40 % setiap 6 bulan sekali.
 - Dan Tergugat I serta Tergugat II berkewajiban membayar hutang beserta bunga yang berhubungan dengan pinjaman di Bank, menjalankan usaha di Bidang Kontruksi dan Penyediaan Bahan Bangunan serta memberikan jaminan berupa sertifikat Hak Milik Nomor : 908 / Desa Kebonagung, Surat Ukur Tanggal 06 September 2008, Nomor : 513 / Kebonagung / 2008, Seluas 128 M2, terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, terdaftar atas nama AHMAD FAZIN , dan berkewajiban mengembalikan modal sebesar Rp. 400.000.000, - (empat ratus juta rupiah) pada akhir masa perjanjian kerjasama tersebut yaitu tanggal 30 Desember 2014.
 - Tergugat I dan Tergugat II berhak untuk mendapatkan keuntungan bersih sebesar 60 % setiap 6 bulan sekali
3. Sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua persetujuan yang dibuat **secara sah** berlaku sebagai undang-undang yang membuatnya ini berarti bahwa pihak Penggugat dan Tegugat I Serta Tergugat II berkewajiban melaksanakan semua pasal-pasal yang dibuat dalam surat perjanjian tersebut.

Saya selaku Notaris yang membuat akta perjanjian Kerjasama tersebut tidak bisa di ikut sertakan menanggung kerugian yang ditimbulkan apabila salah satu pihak dari yang membuat perjanjian tersebut merugikan pihak lainnya

JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.



2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 24 halaman 6, berdasarkan data buku tanah Hak Milik No.908 yang terletak di Desa Kebonagung Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal, masih tercatat atas nama Ahmad Faizin (Tergugat II) dan tidak dibebani hak tanggungan oleh PT. BPR Pasar Boja (Tergugat III).
3. Bahwa Turut Tergugat II dalam melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik No.436 yang terletak di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, dari atas nama Walidi (Penggugat) menjadi atas nama Ma'ruf, SPdi (Tergugat IV) telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu : Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;
4. Bahwa Hak Milik No.436 / Ds. Campurejo yang semula tercatat atas nama Walidi (Penggugat) pada tanggal 31-05-2011 telah beralih atau dibalik nama kepada Ma'ruf, SPdi (Tergugat IV) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 784/2015 tanggal 21-12-2015 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan (Tergugat V).

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan pendaftaran peralihan Hak Milik No. 436 atas nama Ma'ruf, SPdi (Tergugat IV) yang terletak di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang dilakukan Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain maka Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 13 Juni 2017, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI:

Halaman 53 dari 70 Halaman Putusan Nomor : 404/PDT/2017/PT SMG



DALAMEKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III mengenai gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.858.000,00 (tiga juga delapan ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat sebagaimana tertuang dalam Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl., melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekalongan yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 11 Juli 2017 telah memberitahukan isi putusan tersebut kepada Tergugat V;

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Smg., tertanggal 13 Juli 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kendal yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 13 Juli 2017 telah memberitahukan isi putusan tersebut kepada Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 13 Juni 2017, Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl., pada tanggal 22 Juni 2017 Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Kendal, sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl., dan Akta Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan patut masing masing kepada :

- Terbanding I / semula Tergugat I, dan Terbanding II / semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 28 Juli 2017.
- Terbanding III / semula Tergugat III, Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 31 Juli 2017;



- Terbanding V / semula Tergugat V melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 31 Juli 2017;
- Terbanding IV / semula Tergugat IV melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 1 Agustus 2017;
- Terbanding IV / semula Tergugat IV melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 1 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat tidak mengajukan memori banding.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat tersebut, Terbanding IV / semula Tergugat IV dan Terbanding III / semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding bertanggal September 2017.

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara perdata Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl. sebagaimana tertuang dalam relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor : 37/Pdt.G/2017/PN.Kdl., masing-masing kepada :

- Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat pada tanggal 16 Agustus 2017.
- Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 23 Agustus 2017.
- Terbanding II / semula Tergugat II pada tanggal 23 Agustus 2017.
- Terbanding III / semula Tergugat III, pada tanggal 22 Agustus 2017;
- Terbanding IV / semula Tergugat IV, pada tanggal 16 Agustus 2017;
- Terbanding V / semula Tergugat V, pada tanggal 16 Agustus 2017;
- Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Agustus 2017;
- Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang – undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat tidak mengajukan memori banding.



Menimbang, bahwa atas permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat, Terbanding III / semula Tergugat III dan telah mengajukan kontra memori banding bertanggal September 2017. dan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat yang sekarang sebagai Pembanding dalam perkara ini menyatakan tidak setuju atas Putusan Pengadilan Kendal yang telah menyidangkan perkara tersebut dan telah menjatuhkan amar putusan yang berbunyi, "**Gugatan Penggugat tidak dapat diterima**".

Bahwa inti gugatan Penggugat terhadap Tergugat III (BPR Pasar Boja) sebagaimana dalam gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa tergugat I dan Tergugat II tidak segera menyelesaikan kredit macet di Tergugat III sehingga pada tanggal lupa sekitar bulan Maret 2015 klien kami mendapat peringatan dari Tergugat III sebanyak 3 (tiga) kali, yang isinya segera untuk menyelesaikan fasilitas kredit yang pernah diterima klien kami.
- Bahwa klien kami beritikad baik untuk menyelesaikan kredit di Tergugat III dengan cara minta waktu 4 (empat) bulan tetapi tidak mendapat persetujuan dari Tergugat III;
- Bahwa klien kami tidak ingin aset yang digunakan di Tergugat III (PT.BPR Pasar Boja) lepas kepemilikannya ke orang lain karena aset tersebut merupakan satu-satunya sebagai tempat berteduh keluarga kami;
- Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah jelas merupakan perbuatan meiwawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka sepantasnya kalau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V membayar ganti kerugian kepada Tergugat.
- Bahwa berdasarkan uraian posita angka 15 dan posita angka 16 diatas, maka sesuai dan berdasarkan ketentuan pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/tahun 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, telah terjadi pelanggaran terhadap waktu pelaksanaan lelang pertama ke lelang kedua, yang terkesan dipaksakan sehingga pelaksanaan lelang harus dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum maka terhadap perbuatan hukum berikutnya dalam proses balik nama objek sengketa kepada siapapun konon termasuk tergugat IV harus dinyatakan tidak sah.



- Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka sepatasnya kalau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat.

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal yang menyidangkan perkara ini telah menjatuhkan amar putusannya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)
- menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.858.000;00 (tiga Juta delapan ratus lima puluh delapan ribu rupiah)

Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya oleh Pengadilan Negeri Kendal yang menyidangkan perkara ini telah menjatuhkan amar putusannya yang pada pokoknya menyatakan "**Gugatan Penggugat tidak dapat diterima**".

Bahwa dalam gugatan Penggugat antara lain mempermasalahkan tentang sah tidaknya lelang yang dianggap telah melanggar hukum, karena telah dilaksanakan lelang dua kali, ketika kita berbicara lelang, menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang berbunyi sebagai berikut:

*"lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang **didahului dengan pengumuman lelang**"*

Bahwa berdasarkan bukti T.III-25, bukti T.III-26, bukti T.III-27, bukti T.III-28 dan 29 adalah bukti bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur yang diharuskan oleh peraturan Undang-undang, selanjutnya pasal 1 angka 24 peraturan ini yang mengatakan, "*lelang ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang pembelinya wanprestasi*".

Bahwa dalam amar putusan Pengadilan Negeri Kendal yang menyidangkan perkara ini telah menjatuhkan amar putusan berupa "**Gugatan Penggugat**



tidak dapat diterima". Bahwa amar putusan tersebut adalah sudah benar, karena sudah sesuai dengan kehendak dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa gugatan dari Penggugat yang sekarang adalah pembanding, dalam positanya telah tidak sesuai dengan peraturan baik peraturan yang timbul atas kehendak para pihak secara sukarela maupun peraturan yang secara umum berlaku (peraturan Menteri Keuangan tentang mekanisme lelang) dan telah pula tidak sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi;

"semua persetujuan yang dibuat secara sukarela sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

"lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.(Rahmadi Usman, Hukum lelang, sinar grafika,2016:20)"

Bahwa risalah lelang nomor 784/2015, tanggal 21 Desember 2015, dalam risalah lelang tersebut, dinyatakan bahwa pemenang lelang dinyatakan sebagai berikut:

"terhadap barang berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang betdiri diatasnya tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 436 luas kurang lebih 417 M2 atas nama WAUDI, terietak di desa Campurejo kecamatan Boja Kabupaten Kendal terdapat 1 (satu) orang peserta yaitu saudara Ma'ruf, S.Pdi, pekerjaan karyawan Swasta, alamat Jalan Bukit Tunggal VI CI 11/20 RT 010 RW 008, desa kelurahan Bring in, Kecamatan Ngaliyan, kota Semarang, yang menawar barang tersebut dengan harga penawaran sebesar Rp.385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)"

Bahwa berdasarkan pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan yang diterbitkan oleh SMNetwork pada hari senin pahing tanggal 14 Desenber 2015 telah diberitahukan secara terbuka tentang akan



dilakukannya eksekusi lelang terbuka, secara detail hal-hal yang diperlukan sudah dimuat dalam pengumuman lelang tersebut, sehingga sah menurut peraturan. Selanjutnya dalam kutipan risalah lelang nomor 784/2015 sebagaimana bukti T.IV-9 tersebut, maka kepemilikan atas objek lelang dikuasai secara sah oleh pemenang lelang dalam hal ini adalah sdr MA'RUF, S.Pdi sebagaimana tersebut diatas, sehingga kepemilikan objek tersebut sah menurut hukum.

- Bahwa Risalah Lelang nomor: 784/2015, tanggal 21 Desember 2015, Pejabat Lelang GUNAWAN RAHARJO, S.M, yang dalam risalah lelang tersebut telah secara sah menurut Undang-undang, bahwa pemenang Lelang adalah Tergugat IV (sdr MAKRUF, S.Pdi.
- Bahwa berdasarkan PENGUMUMAN LELANG ULANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN, bahwa secara terbuka telah diumumkan pengumuman ulang lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.

Bahwa berdasarkan bukti sebagaimana tersebut diatas, kalau mendasari kepada Asas Lelang, antara lain Asas Keterbukaan, Asas keadilan, asas Kepastian Hukum. Yang dimaksud dengan asas keterbukaan, adalah asas untuk memberi ruang informasi kepada Publik bahwa akan adanya lelang terhadap objek hukum tertentu, bahwa berdasarkan bukti T.IV.2, secara terbuka telah diumumkan, dengan demikian jelaslah bahwa asas keterbukaan telah terpenuhi. Selanjutnya asas kepastian hukum, syarat untuk dikatakan kepastian hukum adalah pelaksanaan lelang harus dibuat risalah Lelang, maka asas ini telah terpenuhi dan risalah lelang itu adalah sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 4/Eks.SHT/2016/PN.Kdl yang dalam amarnya yang berbunyi "memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kendal atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dipandang cakap dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan EKSEKUSI PENGOSONGAN terhadap :

Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 yang berbunyi sebagai berikut:

"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"



Selanjutnya berdasarkan pasal 10 peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas, yang berbunyi:

"(1) penjual atau pemilik barang yang dimaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

(2) dalam hal lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa lelang eksekusi panitia urusan lelang negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk nota dinas oleh kepala sekdi piutang negara KPKNL kepada KPKNL.

Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas, apabila dikaitkan dengan risalah lelang nomor 784/2015 tanggal 21 Desember 2015 dalam lembar ke tujuh sudah ada berita acaranya yang dinyatakan sebagai Pemenang. Bahwa pelaksanaan lelang ini adalah dengan cara lelang non eksekusi wajib, maka dengan demikian pemenang lelang dalam perkara ini sudah tidak dapat diganggu gugat lagi. dalam risalah lelang tersebut dengan jelas telah dinyatakan pemenangnya secara sah adalah sdr MA'RUF, S.Pdi.

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kendal sebagaimana tersebut diatas, yang dalam amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

"yang rhenyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard):

Adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi peremptoria adalah eksepsi yang berisi sangkalan yang dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang tidak dapat diperkarakan, eksepsi ini memiliki bermacam bentuk, antara lain: (1) eksepsi temporis (eksepsi daluwarsa), (2) eksepsi non pecuniae numerateae (eksepsi yang berisi sangkalan tergugat bahwa uang yang dijanjikan untuk dibayar kembali, tidak pernah diterima), (3) eksepsi dolimali (eksepsi terkait dengan keberatan mengenai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian). (4) eksepsi metus (eksepsi yg diajukan penggugat bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan Dwang) atau compulsion, (5) eksepsi non adimpleti contractus (eksepsi ini diajukan dan diterapkan



dalam perjanjian timbal balik dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. (6) eksepsi Domini (eksepsi yang merupakan tangkisan yang diajukan tergugat terhadap gugatan yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik penggugat tetapi milik orang lain atau milik Tergugat) dan (7) eksepsi Litis Pendens (eksepsi yang berisi mengenai sengketa yang digugat penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan (namun belum ada putusan yang inkraacht van gewisdje).

- Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari posita gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan Petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) yang mohon untuk dinyatakan tidak sahnya pelaksanaan lelang yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang wilayah Pekalongan (KPKNL Wilayah Pekalongan), maka telah jelas peristiwa hukum mana yang digugat oleh Penggugat yaitu mengenai pelaksanaan lelang atas jaminan kredit penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 436 luas kurang lebih 417 M2 terletak di desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, sehingga persoalan hukum yang akan diselesaikan adalah apakah pelaksanaan lelang tersebut sebagaimana yang terurai dalam dalil gugatan Penggugat apakah telah melanggar hak subjektif Penggugat atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat III yang telah diatur dalam undang-undang atau dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan Undang-undang.

Menimbang bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga materi Eksepsi Tergugat III tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal dalam perkara ini tidak perlu lagi diperdebatkan.

Gugatan Penggugat Obscur libel (obscure libel Exeptie).

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal dalam pertimbangannya telah mengabulkan gugatan tergugat III dan Tergugat V telah dinyatakan telah Obscur libel, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



- Dalam pokok Perkara.

Pertimbangan Majelis Hakim, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dan eksepsi Tergugat III dapat diterima, dan gugatan Penggugat telah dinyatakan sebagai Obscuur libel, maka dengan sendirinya Pokok Perkara tidak dapat diperiksa lebih lanjut dan gugatan penggugata harus dinyatakan "tidak dapat diterima"(Niet Ontvankelijke Verklaard).

KESIMPULAN KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT III TERHADAP OBJEK LELANG.

Kesimpulan :

1. Bahwa berdasarkan risalah lelang nonnor 784/2015,
2. Bahwa berdasarkan peraturan Menteri Keuangannomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
3. Bahwa berdasarkan kutipan risalah lelang nomor :784/2015.
4. Bahwa berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan
5. Bahwa berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 00436/kabupaten Kendal pada lembar ke 6 (enam) pada kolom sebab perubahan, tanggal pendaftaran, nomor daftar isian tertulis sebagai berikut:

LELANG

Berdasarkan kutipan risalah lelang

Nomor: 784/2015

Tanggal 21/12/2015

Yang dibuat oleh kepala Kantor

Pelayanan kekayaan negara dari lelang

Pekalongan.....dst

Selanjutnya pada kolom

Nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya

Tertulis nama

MA'RUF, S.Pdi

Pada kolom tersebut tertulis 30 Mar 2016:

hal-hal yang telah terurai diatas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai benar dengan ketentuan yang berlaku dan sah menurut



peraturan bahwa tergugat III telah menjalankan peraturan tentang lelang telah sesuai benar.

Untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Semarang untuk menjatuhkan amar putusan, menguatkan Amar Putusan Pengadilan Negeri Kendal yang telah menjatuhkan amar putusannya yang berupa "Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima" dan membebaskan biaya yang timbul da lam perkara ini kepada Penggugat yang sekarang ini sebagai Pembanding.

Menimbang, bahwa atas permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat, Terbanding IV / semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding bertanggal September 2017. dan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat IV (Makruf S.Pdi) sebagaimana dalam gugatan Penggugat, yang mendalilkan bahwa **pada pokoknya balik nama atas objek lelang tersebut adalah tidak sah**, bahwa perlu Tergugat IV jelaskan, bahwa berdasarkan :

- Bahwa ukuran sah tidaknya balik nama atas objek lelang itu, menurut kamus dictionary af law complete editions dari M Marwan dan Jimmy P., mengartikan lelang atau dalam bahasa belanda disebut Veiling, sebagai berikut:

"lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.(Rahmadi Usman,Hukum lelang, sinargrafika,2016:20)"

Bahwa risalah lelang nomor 784/2015, tanggal 21 Desember 2015, dalam risalah lelang tersebut, dinyatakan bahwa pemenang lelang dinyatakan sebagai berikut:

"terhadap barang berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segaia sesuatu yang betdiri diatasnya tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 436 luas kurang lebih 417 M2 atas nama WALIDI, terletak di desa Campurejo kecamatan Boja Kabupaten Kendal terdapat 1 (satu) orang peserta yaitu saudara Ma'ruf, S.Pdi, pekerjaan karyawan Swasta, alamat Jalan Bukit Tunggal VI CIII/20 RT 010 RW 006, desa kelurahan Bringin,



Kecamatan Ngaliyan, kota Semarang, yang menawar barang tersebut dengan harga penawaran sebesar Rp.385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)”

Bahwa berdasarkan risalah lelang tersebut, maka kepemilikan atas objek lelang dikuasai secara sah oleh pemenang lelang dalam hal ini adalah sdr MA'RUF, S.Pdi sebagaimana tersebut diatas, sehingga kepemilikan objek tersebut sah.

- Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Bukti T-IV-10 tentang Risalah Lelang nomor : 784/2015, tanggal 21 Desember 2015, Pejabat Lelang GUNAWAN RAHARJO, S.M, yang dalam risalah lelang tersebut telah secara sah menurut Undang-undang, bahwa pemenang Lelang adalah Tergugat IV (sdr MAKRUF, S.Pdi.
- Bahwa berdasarkan bukti T.IV-2 tentang PENGUMUMAN LELANG ULANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN, bahwa secara terbuka telah diumumkan pengumuman ulang lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.

Bahwa berdasarkan bukti sebagaimana tersebut diatas, kalau mendasari kepada Asas Lelang, antara lain Asas Keterbukaan, Asas keadilan, asas Kepastian Hukum. Yang dimaksud dengan asas keterbukaan, adalah asas untuk memberi ruang informasi kepada Publik bahwa akan adanya lelang terhadap objek hukum tertentu, bahwa berdasarkan bukti T.IV.2, secara terbuka telah diumumkan, dengan demikian jelaslah bahwa asas keterbukaan telah terpenuhi. Selanjutnya asas kepastian hukum, syarat untuk dikatakan kepastian hukum adalah pelaksanaan lelang harus dibuat risalah Lelang, hal ini apabila dikaitkan dengan bukti T.IV-10, maka asas ini telah terpenuhi dan risalah lelang itu adalah sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 4/Eks.SHT/2016/PN.Kdl yang dalam amarnya yang berbunyi “memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kendal atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dipandang cakap dengan disertai oieh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan EKSEKUSI PENGGSONGAN terhadap:

“sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No 436 tanggal 20 Oktober 2006 seluas 417 M2, dahulu



atasnama pemegang hak WALIDI sekarang atas nama pemegang hak MA/RUF S.Pdi terletak di desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah”

Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 yang berbunyi sebagai berikut:

“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”

Selanjutnya berdasarkan pasal 10 peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas, yang berbunyi:

“(1) penjual atau pemilik barang yang dimaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

(2) dalam hal lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa lelang eksekusi panitia urusan lelang negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk nota dinas oleh kepala sekdi piutang negara KPKNL kepala KPKNL.

Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas, apabila dikaitkan dengan risalah lelang nomor 784/2015 tanggal 21 Desember 2015 dalam lembar ke tujuh tergugat IV (sdr MA'RUF, S.Pdi) dinyatakan sebagai Pemenang. Bahwa pelaksanaan lelang ini adalah dengan cara lelang non eksekusi wajib, maka dengan demikian pemenang lelang dalam perkara ini sudah tidak dapat diganggu gugat lagi. dalam risalah lelang tersebut dengan jelas telah dinyatakan pemenangnya secara sah adalah sdr MA'RUF, S.Pdi.

Bahwa kami yang berlatar belakang pendidikan Fakultas Tarbiyah IAIN Walisongo Semarang, yang sekarang ini sudah berganti nama menjadi Universitas Negeri Walisongo (UIN) Semarang, saya kurang faham tentang mekanisme hukum, apalagi dalam perkara Banding, dan saya tidak pernah mendapat penjelasan tentang hal ikhwal banding dalam perkara ini, namun demikian setelah saya bertanya kepada yang mengerti tentang Banding ini, saya memberanikan diri untuk membuat tulisan tentang Kontra Memori Banding, semoga ada manfaatnya. Bahwa saya selaku terbanding IV mencoba membuat kontra memori banding terhadap permohonan banding



dari Penggugat (pemohon banding). Adapun kontra memori banding saya adalah sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kendal sebagaimana tersebut diatas, yang dalam amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

“yang menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard):

Adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi peremptoria adalah eksepsi yang berisi sangkalan yang dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang tidak dapat diperkarakan, eksepsi ini memiliki bermacam bentuk, antara lain: (1) eksepsi temporis (eksepsi daluwarsa), (2) eksepsi non pecuniae numerateae (eksepsi yang berisi sangkalan tergugat bahwa uang yang dijanjikan untuk dibayar kembali, tidak pernah diterima), (3) eksepsi dolimali (eksepsi terkait dengan keberatan mengenai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian). (4) eksepsi metus (eksepsi yg diajukan penggugat bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan Dwang) atau compulsion, (5) eksepsi non adimpleti contractus (eksepsi ini diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik dimana masing- masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. (6) eksepsi Domini (eksepsi yang merupakan tangkisan yang diajukan tergugat terhadap gugatan yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik penggugat tetapi milik orang lain atau milik Tergugat) dan (7) eksepsi Litis Pendentis (eksepsi yang berisi mengenai sengketa yang digugat penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan (namun belum ada putusan yang inkracht van gewisdje).
- Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari posita gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan Petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) yang mohon untuk dinyatakan tidak sahnya pelaksanaan lelang yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang wilayah Pekalongan (KPKNL Wilayah Pekalongan), maka telah jelas peristiwa hukum mana yang digugat oleh Penggugat yaitu mengenai pelaksanaan lelang atas jaminan kredit penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 436 luas kurang



lebih 417 M2 terletak di desa Campurejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, sehingga persoalan hukum yang akan diselesaikan adalah apakah pelaksanaan lelang tersebut sebagaimana yang terurai dalam dalil gugatan Penggugat apakah telah melanggar hak subjektif Penggugat atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat III yang telah diatur dalam undang-undang atau dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan Undang-undang.

Menimbang bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga materi Eksepsi Tergugat HI tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal dalam perkara ini tidak perlu lagi diperdebatkan.

- Gugatan Penggugat Obscur libel (obscure libel Exeptie).

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal dalam pertimbangannya telah mengabulkan gugatan tergugat III dan Tergugat V telah dinyatakan telah Obscur libel, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- Dalam pokok Perkara.

Pertimbangan Majelis Hakim, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dan eksepsi Tergugat III dapat diterima, dan gugatan Penggugat telah dinyatakan sebagai Obscur libel, maka dengan sendirinya Pokok Perkara tidak dapat diperiksa lebih lanjut dan gugatan penggugata harus dinyatakan "tidak dapat diterima"(Niet Ontvankelijke Verklaard).

KESIMPULAN KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT IV TERHADAP OBJEK LELANG.

Kesimpulan:

1. Bahwa berdasarkan risalah lelang nomor 784/2015,
2. Bahwa berdasarkan peraturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
3. Bahwa berfasarkan kutipan risalah lelang nomor :784/2015.
4. Bahwa berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (bukti T-IV-8)
5. Bahwa berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 00436/kabupaten Kendal

Halaman 67 dari 70 Halaman Putusan Nomor : 404/PDT/2017/PT SMG



pada lembar ke 6 (enam) pada kolom sebab perubahan, tanggal pendaftaran, nomor daftar isian tertulis sebagai berikut:

LELANG

Berdasarkan kutipan risalah lelang

Nomor: 784/2015

Tanggal 21/12/2015

Yang dibuat oleh kepala Kantor

Pelayanan kekayaan negara dari lelang

Pekalongan.....dst

Selanjutnya pada kolom

Nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya

Tertulis nama

MA'RUF, S.Pdi

Pada kolom tersebut tertulis 30 Mar 2016.

hal-hal yang telah terurai diatas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai benar dengan ketentuan yang berlaku dan sah menurut peraturan bahwa tergugat IV sebagai pemenang atas objek lelang tersebut.

Untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Semarang untuk menjatuhkan amar putusan, menguatkan pemenang lelang adalah berdasar hukum, dan kepadanya diberikan hak hukum sebagaimana peraturan yang berlaku.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan - keberatan dari Pembanding / semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendal, namun demikian Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini berdasarkan fakta yang ada, sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III / semula Tergugat III, dan Terbanding IV / semula Tergugat IV, hanya mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta



salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 13 Juni 2017, Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl., yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 13 Juni 2017, Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl., haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, ketentuan Undang – Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan pasal-pasal dari undang-undang maupun peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding / semula Penggugat.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN.Kdl., tanggal 13 Juni 2017, yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding / semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditentukan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari SELASA, tanggal 5 Desember 2017, oleh kami, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H., Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis, Yohannes Sugiwidarto, S.H., dan Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Tinggi selaku Anggota, putusan mana pada hari KAMIS, tanggal 14 Desember 2017 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi



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

oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh *Abdul Munif, S.H.* Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim –Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Tertanda

Tertanda

Yohannes Sugiwardarto, S.H.,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.

Tertanda

Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Tertanda

Abdul Munif, 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)