



**Untuk Dinas**

**P U T U S A N**

**Nomor 285/Pdt/2017/PT SMG**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

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

**Herybertus Pamor Tjahjanto**, Wiraswasta, bertempat tinggal di Karangasem RT. 02 / RW. 04, Ds. Ngering, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DAMAS KURNIADI, S.H.**, Advokat yang beralamat di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Rahayu Slamet & Rekan, Jalan Kopral Sayom, Gang Pangkur Rt. 01 / Rw. 09, Karangasem, Klaten Utara, Klaten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**M e l a w a n :**

1. **Erick Catur Saputro**, bertempat tinggal di Karangasem RT. 01 / RW. 05, Ds. Ngering, Kec. Jogonalan, Kab. Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Terbading I semula Tergugat I**;
2. **PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. ( BTPN ) Pusat Jakarta c.q. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. ( BTPN ) MUR Cabang Klaten**, yang berkedudukan hukum di Jl. Pemuda Utara No. 77 Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Terbading II semula Tergugat II**;  
Dalam hal ini diwakili kuasanya, Yb. Wahyu Kusnadi, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU. 443/DIR/LTG/X/2016, tertanggal 28 Oktober 2016;
3. **Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kementerian Keuangan, C.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq.**



**Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Surakarta**, berkedudukan hukum di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula **Tergugat III**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Santoso, berdasarkan Surat Tugas Nomor ST- 1528/WKN.09/KNL.02/2016 sebagaimana Nota Dinas Kepala Seksi Hukum dan Informasi Nomor ND-649/WKN.09/KNL.02/2016, tanggal 11 November 2016;

**4. Pemerintah Republik Indonesia C.q Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta c..q Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Semarang di Semarang c.q Kepala Kantor Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Klaten di Klaten**, berkedudukan hukum di Jalan Veteran No. 88, Bareng Lor, Klaten Utara, Klaten, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula **Turut Tergugat**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Sapta Giri, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 600. 14/29/X/2016, tertanggal 20 Oktober 2016;

#### **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT**

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 285 / Pdt / 2017 / PT SMG tanggal 19 Juli 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln., tanggal 15 Maret 2017, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana surat gugatannya tertanggal 13 Oktober 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan



Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 13 Oktober 2016 dalam register perkara nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu sewaktu Ibu Penggugat yang bernama Maria Suharti masih hidup Penggugat pernah mengajukan pinjaman kredit modal usaha kepada Tergugat II sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 0000687 – SPK – 7032 – 1009 dengan jaminan berupa tanah milik Orang Tua Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 117/ Ngering, atas nama Maria Suharti, Nyonya. Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pekarangan/ rumah Subagyo
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan yang dikelola oleh Supardi
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Suharto
- Sebelah Barat : Jalan kampung

Untuk selanjutnya tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut mohon disebut **OBYEK SENGKETA** dalam perkara a Quo;

2. Bahwa pada awalnya pembayaran angsuran atas pinjaman/ kredit Penggugat kepada Tergugat II berjalan lancar dan teratur setiap bulannya. Namun karena ada faktor-faktor yang tak diduga usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami masalah yang menyebabkan modal usaha milik Penggugat menjadi vakum dan tidak bisa ditarik, hal ini menyebabkan usaha yang dijalankan oleh Penggugat menjadi tersendat sehingga berimpas pada pembayaran angsuran kredit Penggugat pada Tergugat I. namun demikian Penggugat tetap berupaya untuk menutup angsurannya pada Tergugat II meskipun kadang terlambat;

3. Bahwa kemudian tiba-tiba datang peringatan dari Tergugat II yang menyatakan apabila hutang tidak segera dilunasi maka tanah jaminan ( Obyek Sengketa ) akan dijual lelang.oleh karena kondisi keuangan yang sedang sulit Penggugat berupaya menemui Tergugat I untuk membicarakan masalah ini agar mendapat solusi. Akhirnya pihak Tergugat II menyatakan bahwa hutang/ pinjaman akan direstrukturisasi dengan angsuran yang lebih kecil, dan Penggugat disuruh menunggu untuk prosesnya lebih lanjut;

4. Bahwa selang beberapa waktu Penggugat mendapat pemberitahuan dari Tergugat II bahwa Obyek sengketa telah dimohonkan jual lelang



oleh Tergugat II pada Tergugat III dan telah dijadwalkan lelang oleh Tergugat III pada tanggal 14 April 2014;

5. Bahwa kemudian sehari sebelum dilakukan lelang tepatnya tanggal 10 April 2014 Penggugat berupaya mencari informasi mengenai lelang atas obyek sengketa tersebut dengan mendatangi Tergugat III ( KPNL Surakarta ). Bahwa kemudian oleh Tergugat III diberitahukan bahwa sudah ada peserta lelangnya yakni ERICK CATUR SAPUTRO ( TERGUGAT I );
6. Bahwa kemudian Penggugat menemui Tergugat I karena tempat tinggalnya dekat dengan rumah Penggugat, dengan tujuan agar Tergugat III bersedia mundur dari peserta lelang sementara Penggugat mencari pinjaman untuk melunasi seluruh hutang Penggugat pada Tergugat II, dan Tergugat I pun menyatakan bersedia untuk mengundurkan diri dari lelang;
7. Bahwa selang satu hari kemudian alangkah terkejutnya Penggugat mendapat kabar bahwa Obyek Sengketa telah terjual lelang dengan pemenang lelangnya adalah Tergugat I, dengan harga lelang sebesar Rp. 112.000.000,- ( seratus duabelas juta rupiah ), bahwa nilai harga lelang tersebut jauh dari harga pasar dan tidak sepatutnya, karena sebelumnya tanah Obyek Sengketa ada yang menawar sebesar Rp. 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah );
8. Bahwa kemudian setelah memenangkan lelang Tergugat I mengajukan proses peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa kepada Kantor Pertanahan dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten ( Turut Tergugat ), dan hingga saat ini masih dalam proses di BPN;
9. Bahwa perbuatan Tergugat III yang menjual lelang atas permohonan Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga yang tidak patut ( tidak sesuai dengan kepatutan umum ) adalah sangat-sangat merugikan Penggugat dan dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, dan melanggar ketentuan Undang-Undang Sebagaimana diatur ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga TIDAK SAH MENURUT HUKUM;
10. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II yang menetapkan harga jual lelang atas Obyek Sengketa dengan harga yang tidak patut merupakan Perbuatan yang Melawan Hukum, maka perbuatan hukum setelahnya



yakni perbuatan lelang atas obyek sengketa oleh Tergugat III yang dimenangkan oleh Tergugat I kemudian Proses peralihan hak atas sertifikat Tanah Obyek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat menjadi hak milik Tergugat I adalah Tidak Sah Menurut Hukum sehingga harus dinyatakan Batal;

11. Bahwa dengan adanya Gugatan/ Tuntutan Hukum ini, mohon pada Turut Tergugat untuk tidak melakukan proses peralihan hak/ pembebanan apapun terhadap tanah obyek sengketa, yakni tanah pekarangan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 117, atas nama Maria Suharti, Nyonya yang terletak di desa Ngering, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, sampai adanya putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap ( Incracht Van Gewijsde );
12. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta serta bukti-bukti yang kuat dan untuk menjamin agar tanah obyek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain, maka kami mohon kepada Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan ( *Conservatoir Beslaag* ) terhadap obyek sengketa;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Klaten/ Majelis Hakim Yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( CB ) atas tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan menurut hukum Obyek sengketa sebagaimana posita angka 1 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat II ( Bank BTPN, tbk. MUR Cab. Klaten ) yang mengajukan permohonan lelang dengan menetapkan harga jual lelang tanah obyek sengketa dibawah harga pasar yang tidak sesuai dengan kepatutan umum adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat III ( KPKNL SURAKARTA ) yang melakukan lelang tanah Obyek Sengketa atas permohonan Tergugat II (Bank BTPN, tbk. MUR Cab. Klaten ) dan dimenangkan oleh Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;





6. Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat ( Kantor Pertanahan dan Tata Ruang / BPN Kabupaten Klaten ) yang memproses peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa atas permohonan Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa tanpa beban dan syarat apapun kepada Penggugat, dan apabila tidak dapat diserahkan maka berdasarkan putusan ini maka Penggugat berhak mengajukan sertifikat baru pada Kantor Pertanahan dan Tata Ruang/ BPN Kabupaten Klaten ( Turut Tergugat );
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat pihak Tergugat II telah mengajukan jawabannya tanggal 13 Desember 2016 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa GUGATAN dari PENGGUGAT yang diajukan pada Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara a quo objek perkaranya sama dengan perkara Register No. 43/Pdt.G/2014/PN.Kln yang telah diputus oleh PN Klaten pada tanggal 22 Januari 2015 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 23 Maret 2016 yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap dengan amar putusan menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya. Maka sudah selayaknya GUGATAN PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard). Adapun dasar hukum TERGUGAT II meminta Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima didasarkan aturan dan pendapat hukum sebagai berikut:

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MARI nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 memberikan menyatakan sebagai berikut :

“Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem”.



Menurut Yahya Harahap apabila gugatan yang diajukan PENGGUGAT merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, tergugat dapat mengajukan eksepsi nebis in idem, hal itu ditegaskan pula dalam Putusan MA No. 588 K/SIP/1973 dan juga putusan MA No. 350 K/SIP/1970 (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, hlm. 440).

2. Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing, hal ini dikarenakan PENGGUGAT bukan pemilik objek sengketa, dan saat ini telah beralih hak kepemilikannya kepada pemenang lelang. Sehingga sudah selayaknya gugatan PENGGUGAT ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, **Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958** yang menyatakan:

*"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak."*

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang dinyatakan secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II.
2. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil PENGGUGAT, karena permasalahan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II tidak ada, hal ini dibuktikan PENGGUGAT sebagai debitur sudah melunasi pinjaman atau kreditnya kepada TERGUGAT II selaku kreditur;
3. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT terutama posita angka 1, 2 dan 3, karena gugatan ini terlihat sebuah rekayasa, karena PENGGUGAT dalam kasus sebelumnya perkara Register No. 43/Pdt.G/2014/PN.Kln merupakan TERGUGAT V, yang sudah mengakui obyek sengketa dijaminakan kepada TERGUGAT II dan sudah mengakui hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II mengalami macet;
4. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil PENGGUGAT posita angka 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dikarenakan dalil PENGGUGAT tidak benar, adapun semua proses sudah dijalankan dengan sah dan benar sebagaimana dibuktikan dalam Risalah Lelang (*vide* bukti T III-15 ), sebagaimana Risalah lelang No.376/2014 merupakan akta otentik hal



ini disebutkan dalam Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

**“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.” Selain itu sudah dibuktikan oleh TERGUGAT II dalam perkara sebelumnya dengan register No.43/Pdt.G/2014/PN.Kln.,**

5. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil PENGUGAT posita angka 7, karena TERGUGAT II sudah memberikan surat peringatan I sampai surat peringatan ke III, dan Surat pemberitahuan pra lelang, serta PENGUGAT telah mengumumkan lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar tanggal 26 Maret 2014 melalui surat kabar harian Jawa Pos, dengan demikian proses lelang eksekusi hak tanggungan telah sah sebagaimana Pasal 43 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

**“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada”.**

5. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil gugatan PENGUGAT posita angka 11 dan 12, hal ini dikarenakan Permohonan sita jaminan (CB) PENGUGAT tidak mempunyai dasar hukum, hal ini dikarenakan PARA PENGUGAT bukan pemilik lagi atas beberapa obyek jaminan karena sudah beralih kepada pemenang lelang, sehingga tidak mempunyai dasar hukum. Hal ini sesuai dengan Putusan MARI nomor 476 K/Sip/1974 Tanggal 14 Nopember 1974 yang menyebutkan:

**"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga".**

6. Bahwa Permohonan sita jaminan (CB) PENGUGAT haruslah dinyatakan ditolak, dikarenakan tidak sesuai dengan kaedah hukum sebagaimana hal ini didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 disebutkan bahwa :





**“Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan conservatoir beslaag”;**

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT II mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM PUTUSAN SELA**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**Subsidiar**

Mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat pihak Tergugat III telah mengajukan jawabannya tanggal 28 Desember 2016 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan



lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 11 April 2014, yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permohonan dari Tergugat II, terhadap sebidang tanah tersebut dalam SHM No. 117 luas 240 m<sup>2</sup> atas nama Maria Suharti, Nyonya, terletak di Ds. Ngering, Kec. Jogonalan, Kab. Klaten, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

4. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang sebagaimana tersebut di atas pernah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Klaten yang tercatat dalam register perkara nomor : 43/Pdt.G/2014/PN Kln, oleh Grasianus Sunanto dan Margaretha Sundari sebagai Para Penggugat dan Penggugat dalam perkara tersebut sebagai Tergugat V, yang dalam amar putusannya Majelis Hakim Pemeriksa perkara tersebut menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, sebagaimana Relas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor : 43/Pd.G/2014/PN Kln, tanggal 05 Februari 2015, yang telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta kepada KPKNL Surakarta selaku Tergugat IV;
5. Bahwa pelelangan atas objek sengketa *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh penggugat sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat II sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 0000687-SPK-7032-1009 tanggal 16 Oktober 2009 dan/atau dengan perubahan /pembaharuannya;
6. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat II telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya , antara lain :
  - Surat Peringatan I Nomor : 04/7032-SP-1/0713 tanggal 04 Juli 2013;
  - Surat Peringatan II Nomor : 05/7032-SPII/0713 tanggal 16 Juli 2013;
  - Surat Peringatan III Nomor : 07/7032-SP3/0713 tanggal 29 Juli 2013;
7. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat pemberitahuan, maka Tergugat II memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6



Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

“ Apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “;

8. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 129/JGNL/PHT/I /2012 tanggal 18 Januari 2012, yang berbunyi :

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

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; “
9. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri,



- benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial;
10. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;
11. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :
- Hak tersebut menjadi "matang" ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
  - Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
  - Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat "*melalui pelelangan umum*" sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata "serta") akan terlunasi piutang kreditur;
12. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya;
13. Bahwa selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat III terhadap obyek sengketa dengan surat nomor : 01/7032/0114 tanggal 29 Januari 2014 perihal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan;
14. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*., maka selanjutnya Tergugat III memeriksa dan



- melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II;
15. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-85/WKN.09/KNL.02/2014 tanggal 11 Maret 2014. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan R.I, Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :
- “ Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Klas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang“;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat III, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat II wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 11 April 2014 telah diumumkan oleh Tergugat II melalui selebaran tanggal 13 Maret 2014 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 28 Maret 2014 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat III;
17. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Tergugat II telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 290/Ket-11.19/XI/2013 tanggal 22 November 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;





18. Bahwa dalam pelelangan umum atas obyek sengketa pada tanggal 11 April 2014, Sdr. Erick Catur Saputro / Tergugat I, telah ditunjuk sebagai pemenang lelang;
19. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum;
20. Bahwa sesuai penjelasan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
21. Bahwa pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“ lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“ Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan “, serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“ Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan “;



22. Bahwa Tergugat III dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat II adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

23. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 11 April 2014 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 376/2014 tanggal 11 April 2014;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I adalah pembeli lelang yang sah;
6. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 27 Desember 2016 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



**I. Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa terhadap perkara Nomor : 111/Pdt.G/2016/PN Kln dengan obyek sengketa sebagai berikut :

SHM. No.117, Desa Ngering, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten seluas 240 m2, an. Maria Suharti, Nyonya,

- Pertama kali tercatat atas nama Supadi Hadiwihardjo, yang berasal dari bekas hanggaduh run-tumurun C. 90, P.184-1 seb;
- Kemudian beralih nama menjadi atas nama Kaenting Prijoatmojo, berdasarkan Akta Hibah tanggal 26-02-1966 No. 11 PPAT Kecamatan Jogonalan;
- Kemudian diwaris atas nama 1. Maria Suharti, Nyonya, 2. Grasianus Sunanto, 3. Herybertus Pamor Tjahjanto, 4. Margaretha Sundari (4orang), berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 10/03/2009 No. 593.2/IIII/2009, diketahui oleh Kepala Desa Ngering dan dikuatkan Camat Jogonalan;
- Kemudian beralih nama menjadi atas nama Maria Suharti, Nyonya, berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No. 110/JGL/174/2009 tgl. 06/04/2009 yang dibuat oleh Ekani Nur Widjajanti, SH. Selaku PPAT;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan No. 40877/2011 Peringkat Pertama APHT PPAT Bambang Nugroho Dwi Suparmanto, SH., No. 68/JGNL/IX/2011 tanggal 06/09/2011, senilai Rp. 137.500.000,- (Seratus Tiga Puluh Tujuh Juta Lima ratus Ribu Rupiah) pada PT Bank Perkreditan Rakyat Gunung Mas, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 287 Klaten;
- Kemudian di roya berdasarkan Surat Roya Nomor 097/BPR/GM /ROYA/12/2011 tanggal 20/12/2011 dari PT. BPR GUNUNG MAS, KLATEN Hak Tanggungan Nomor 4087/2011 dihapus;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan No. 675/2012 Peringkat Pertama APHT PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, SH., No. 129/JGNL /PHT/I/2012 tanggal 18/01/2012, senilai 153.000.000,- (Seratus Lima Puluh Tiga Juta Rupiah) pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Gunung Mas, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 287 Klaten;
- Kemudian pencatatan SKPT Nomor 296/Ket.11.19/XI/2013, untuk keperluan Lampiran Pelaksanaan Lelang;



- Kemudian ada Pencatatan Blokir sementara berdasarkan Surat dari Sdr. Hendra Setiawan, Sarjana Hukum tanggal 16-04-2014, bidang tanah ini diblokir ada Perkara Perdata Nomor 43/Pdt.G/2014/PN Klt;

II. Petitum :

Bahwa Turut Tergugat ( Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten ) dalam hal ini sifatnya hanya melaksanakan pencatatan administrasi saja dan tidak berhak menguji kebenaran materiil Akta Peralihan Hak atas tanah tersebut, karena pengajuannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 114 Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan tentang pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga gugatan Penggugat **tidak dapat kami terima** / gugatan tersebut **kami tolak**;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Klaten, telah menjatuhkan putusan pada tanggal 15 Maret 2017 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln., yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi dari Tergugat II;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.677.000,- ( satu juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah );

Menimbang, bahwa kepada Tergugat I dan Turut Tergugat yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 15 Maret 2017 Nomor 111/Pdt.G/2016/ PN. Kln., dengan relasnya masing-masing bertanggal 17 Maret 2017 dan 20 Maret 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln. tanggal 27 Maret 2017 yang dibuat oleh SRI PRIH UTAMI, S.H.M.H. Panitera Pengadilan Negeri Klaten, yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan



permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 15 Maret 2017 Nomor 111/Pdt.G/2016/ PN. Kln., dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2017 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 April 2017 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 April 2017 ;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 10 April 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 10 April 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 April 2017 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 April 2017 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 April 2017 ;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 April 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Klaten telah memberitahukan masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 April 2017 ;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 April 2017 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 April 2017 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 April 2017 ;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 April 2017 ;

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 25 April 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 25 April 2017, dan kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 April 2017 ;





- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 2 Mei 2017 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 5 Mei 2017 ;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 04 Mei 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 04 Mei 2017, dan kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 Mei 2017;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12 Mei 2017 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2017 ;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Mei 2017;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, dalam Memori Bandingnya pada pokoknya antara lain mengemukakan :

- Bahwa Hakim tidak mempertimbangkan asas kemanusiaan yang telah dilanggar oleh pihak Tergugat dengan melelang tanah beserta bangunan tersebut dibawah harga Pasaran yaitu Rp 112.000.000,- (seratus dua belas juta rupiah) yang harga sepantasnya dari objek sengketa tersebut adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa akibat tindakan lelang tersebut Penggugat telah dirugikan baik materiil maupun non materiil ;
- Bahwa didalam lelang tidak diberitahukan risalah lelang kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui proses lelang tersebut;
- Bahwa pemenang lelang (Tergugat I ) bukanlah pihak yang berhak mengikuti lelang tersebut sehingga proses lelang tersebut tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan;



- Bahwa oleh karena lelang tersebut batal demi hukum maka haruslah objek sengketa diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II didalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya antara lain mengemukakan:

- Bahwa TERBANDING II berpendapat seluruh uraian alasan alasan PEMBANDING dalam memori bandingnya tersebut merupakan alasan alasan yang bersifat pengulangan kembali / mengulang sebagaimana dalam jawab jinawab yang sudah diperiksa dan dipertimbangkan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tingkat pertama secara keseluruhan;
- Bahwa TERBANDING II / TERGUGAT II tidak sependapat dengan dalil PEMBANDING dalam posita memori banding Pembanding angka 1 dan 2 karena lelang sudah dilaksanakan dan sah menurut hukum, sebagaimana Risalah lelang No.376/2014 merupakan akta otentik hal ini disebutkan dalam Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa TERBANDING II / TERGUGAT II tidak sependapat dengan dalil PEMBANDING dalam posita memori banding Pembanding angka 3 karena tidak ada aturan perundang-undangan yang menyatakan risalah lelang diberikan kepada Debitur yang dalam perkara a quo bukanlah pemilik jaminan/obyek sengketa;
- Bahwa TERBANDING II / TERGUGAT II tidak sependapat dengan dalil PEMBANDING dalam posita memori banding Pembanding angka 4 dan 5 karena dalil PEMBANDING tidak memiliki dasar hukum, selain itu lelang telah sah dan TERGUGAT I sah sebagai pemenang lelang sebagaimana telah dipertimbangkan dalam judex factie tingkat pertama dan juga telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Klaten nomor 43/Pdt.G/2014/PN. Kln, tertanggal 23 Maret 2015 jo putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara nomor : 166/PDT/2015/PT. SMG jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara perdata nomor : 3424/K/PDT /2015, obyek perkara yang sama ini telah diputus yang amar



putusannya pada pokoknya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat, telah didalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya antara lain mengemukakan :

- Bahwa Terbanding III dahulu Tergugat III menolak seluruh dalil yang diajukan Pembanding dahulu Penggugat a quo sebagaimana yang dikemukakan dalam memori bandingnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
- Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 11 April 2014 telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Atas pelaksanaan lelang tersebut dibuatkan Risalah Lelang Nomor 376/2014 tanggal 11 April 2014 dan oleh karena itu maka pelaksanaan lelang tanggal 11 April 2014 adalah sah menurut hukum;
- Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 86 menyebutkan:
  1. Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan / Salinan / Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai;
  2. Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;



- b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- c. Pengawas Lelang (superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang / kepentingan dinas; atau
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln, tanggal 15 Maret 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta membaca pula Kontra Memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa terhadap apa yang diuraikan oleh Pembanding didalam Memori Bandingnya tersebut, adalah tidak beralasan, karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama antara lain menyatakan : bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T II -19, T II - 20 dan T II - 21 berupa turunan Putusan Pengadilan Negeri Klaten, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan Putusan Mahkamah Agung yang mana setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati putusan tersebut ternyata apa yang menjadi obyek dan



tuntutan dalam putusan a quo sama dengan obyek dan tuntutan dalam perkara nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln., yaitu pembatalan atas lelang Sertifikat Hak Milik No. 117/Ngering, atas nama Maria Suharti yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta atas permintaan PT. BANK TABUNGAN PENSUNAN NASIONAL Tbk. ( BTPN ) Cabang Klaten. Bahwa dalam putusan a quo, HERYBERTUS PAMOR TJAHJANTO yang saat ini menjadi Penggugat, juga menjadi pihak yaitu berkedudukan sebagai pihak Tergugat V;

Bahwa oleh karena apa yang menjadi obyek dan tuntutan dalam perkara nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln. adalah sama dan telah diputus sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Klaten nomor : 43/Pdt.G/2014 /PN. Kln., tertanggal 23 Maret 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara nomor 166/Pdt/2015/PT. SMG., tertanggal 24 Januari 2017 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara Perdata Nomor 3424/ K/Pdt/2015, maka gugatan Penggugat ne bis in idem;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut haruslah dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln, tanggal 15 Maret 2017 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang - undangan yang berlaku ;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 111/Pdt.G/2016/PN. Kln, tanggal 15 Maret 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

**Halaman 23, Putusan Nomor 285/Pdt/2017/PT SMG**





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

- Menghukum Pembanding semula Penggugat, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Senin** tanggal **14 Agustus 2017** oleh kami **Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **Eddi Risdianto, S.H.,M.H.** dan **Singgih Budi Prakoso, S.H.M.H.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **21 Agustus 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta didampingi **Hj. Ponny Agustini, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Ketua Majelis,

*Ttd.*

**Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.**

Hakim Anggota,

*Ttd.*

**Eddi Risdianto, S.H.,M.H.**

*Ttd.*

**Singgih Budi Prakoso, S.H.M.H.**

Panitera Pengganti,

*Ttd.*

**Hj. Ponny Agustini, S.H.,M.H.**

Biaya-biaya :

|                                      |    |           |
|--------------------------------------|----|-----------|
| 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 ) ; |    |           |

**Halaman 24, Putusan Nomor 285/Pdt/2017/PT SMG**