



PUTUSAN

Nomor : 301/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANISAH Umur 47 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Desa Pandangan Wetan RT.15 RW.05 Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang, selanjutnya disebut **Pembanding semula Pelawan**;

Lawan:

1. PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, Unit Pasar Pandangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang, berkedudukan di Kelurahan Randublatung Kecamatan Randu Blatung, Kabupaten Blora Jawa Tengah;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu FX. INDARKO KUNTO, NELSY WATY, KUNTO DWI LAKSONO, ADHLAN FADHILLA AHMAD, TUNING SUMIASIH, DINA MARTINA NAINGGOLAN, SENOAJI, BASUKI PURWANTO, HENDRA AWAN CAHYONO, kesemuanya para karyawan pada Bank Danamon Indonesia QQ Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Randublatung yang beralamat di Jalan Ronggolawe No. 41 Wulung Randu Blatung, Kabupaten Blora Propinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus No : SK-HKM-327 tertanggal 21 Agustus 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang Nomor W12.U30/86/HK.01/8/2017 tertanggal 29 Agustus 2017, Selanjutnya disebut **Terbanding semula Terlawan I**;

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG, alamat : Jalan Imam Bonjol Nomor : 1D Lantai 4 Semarang, Selanjutnya disebut **Terbanding semula Terlawan II**;

3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKALONGAN, alamat : Jalan Sriwijaya Nomor : 1 Pekalongan, Selanjutnya disebut **Terbanding semula Terlawan III**;
Untuk Terlawan II dan Terlawan III diwakili oleh kuasanya yaitu YADHY CAHYADY, SH.,MH dalam hal ini selaku kuasa dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala KPKNL Semarang dan Kepala KPKNL Pekalongan beralamat di Gedung Djuanda I, Lantai 15 Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa khusus Nomor : SKU-312/MK.1/2017 tertanggal 5 September 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang Nomor W12.U30/94/HK.01/9/2017 tertanggal 29 September 2017 telah menunjuk MUHAMMAD ALATAS berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 31 Oktober 2017 dan tanggal 14 November 2017;

4. SOEHONO ALIAS SOEHONO GONDO SAPUTRO, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Kartini Nomor 77 A, Desa Sawahan RT.02 RW.01 Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, Dalam hal ini diwakili oleh ALI HADI, SH.MH. Advokat/Penasehat hukum ALI HADI SH, & Associates alamat Desa Balongmulyo RT.03 RW.01 Kragan-Rembang, berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor 12/PN/Pdt.G/AH/VIII/2017 Tanggal 15 Agustus 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang Nomor W12.U30/87/HK.01/8/2017 tertanggal 29 Agustus 2017, Selanjutnya disebut Terbanding semula Terlawan IV;
5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG, alamat Jalan Pemuda KM.1 Rembang, Dalam ini diwakili oleh WIDIHARTO, SH, SOLEH TAUFIQ HIDAYAT, SH, SUGENG WIBOWO, S.ST dan MOHAMMAD AULIA ILMAN, S, Si kesemuanya adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, berdasarkan surat tugas No. 158 /ST /33.17.600/VIII /2017 tertanggal 29 Agustus 2017, surat tugas No. 172 /ST/33.17.600 /IX/2017 tertanggal 13 September 2017 dan surat tugas No. /ST /33.17.600/X/2017 tertanggal 3 Oktober 2017, Selanjutnya disebut Terbanding semula Terlawan V;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 301/Pdt/2018/PT SMG tanggal 17 Juli 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 301/Pdt/2018/PT SMG tanggal 18 Juli 2018;

Halaman 2 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 2 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 3 Agustus 2017 dalam Nomor Register 18/Pdt.G/2017/PN Rbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan sangat keberatan dan menolak atas eksekusi yang diajukan oleh Terlawan IV berdasarkan hasil lelang tertanggal 15 Desember 2010 Nomor : 271/2010 yang dilaksanakan oleh YULIANTO Sarjana Hukum , Sarjana Administrasi Publik NIP: 19730701199602001 Pejabat Lelang Klas I di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPCLN) Pekalongan yang bertentangan dengan Peraturan Hukum dan syarat – syarat lelang, atas permintaan dari Terlawan I (PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Pandangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang) sebagai pemegang hak atas jaminan hutang dari Pelawan berupa sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 412 atas nama ANISAH luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya , sebelah Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin, sebelah Barat : tanah H. Sarbini, untuk selanjutnya atas tanah dan bangunan milik dan atas nama ANISAH tersebut mohon disebut sebagai obyek sengketa ;
2. Bahwa atas tanah dan bangunan obyek sengketa Hak Milik dan atas nama ANISAH (Pelawan) tersebut, oleh Pelawan telah dijadikan sebagai jaminan hutang Kepada Terlawan I (PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Pandangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang) sebesar Rp60 000 000,- (enam puluh juta rupiah) sebagaimana diikat dengan Perjanjian kredit Nomor : DSP/001/814/0305 tanggal 24 Maret 2005 dan selanjutnya diadakan penambahan plafon kredit sebesar Rp 70 300 000,- (tujuh puluh juta tiga ratus ribu rupiah) sebagaimana diikat dengan Perjanjian kredit Nomor : ADD/007/DSP-814/1205 tanggal 13 Desember 2005 yang semula Terlawan I tersebut berkedudukan / beralamat di Desa Pandangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sekarang pindah alamat di Kelurahan Randublatung Kecamatan Randublatung Kabupten Blora Jawa Tengah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pelawan yang telah mendapatkan pinjaman / hutangan modal usaha untuk usaha Toko Material / Bangunan tersebut telah dipergunakan untuk menambah modal pengadaan material / bahan bangunan untuk melayani kebutuhan pembangunan di wilayah sekitar Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang, namun setelah bahan bangunan / material tersebut dibawa oleh Para Pelanggan ternyata sulit tagihanya sehingga menjadikan usaha Toko Bangunan / Material milik Pelawan tersebut mengalami kerugian dan kesulitan untuk pembayaran angsuran hutang kepada Terlawan I yang berujung gagal bayar / mancet, dan meskipun Pelawan mengalami kerugian karena kesulitan menagih dari konsumen bangunan tersebut Pelawan tetap berusaha untuk membayar pinjaman kepada Terlawan I dan juga memberitahukan tentang keadaan usaha Pelawan kepada Terlawan I untuk mencari solusi dengan kesepakatan rincian pinjaman hutang Pelawan terakhir pada per bulan Oktober 2010 yang harus dibayar sebesar Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan Pelawan diberikan waktu pembayaran sampai pada tanggal 12 Oktober 2010 di Kantor Terlawan I yang telah pidah di Kelurahan Randublatung Kabupaten Blora Jawa Tengah, namun demikian setelah Pelawan berusaha membayar dan melunasi pinjaman Pelawan tersebut kepada Terlawan I ternyata ditolak oleh Terlawan I dan Terlawan I meminta kepada Pelawan untuk menunggu setelah adanya survey atas obyek sengketa jaminan tersebut dari Terlawan I;
4. Bahwa Pelawan dalam rangka penantian kabar dan survey atas obyek sengketa jaminan hutang tersebut yang telah dijanjikan oleh Terlawan I, ternyata Terlawan I telah melakukan pengajuan lelang jaminan hak tanggungan milik Pelawan tersebut kepada Terlawan III yang menurut catatan dalam risalah lelang tersebut Terlawan III telah mendapat ijin dari Terlawan II sebagaimana surat Nomor : S-127/WKN.9/2010 tanggal 12 Nopember 2010 sehingga akhirnya Terlawan III telah melaksanakan lelang pada tanggal 15 Desember 2010 dan telah ditetapkan Pemenang lelang yaitu Terlawan IV dengan nilai harga lelang sebesar Rp 40 200 000,- (empat puluh juta dua ratus ribu rupiah) dan Terlawan IV atas dasar risalah lelang No. 271/2010 yang dibuat oleh Yulianto, Sarjana Hukum, Sarjana Administrasi, Pejabat Lelang Kelas I. Berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan tanggal 15 -12-2010 telah di keluarkan oleh Terlawan III tersebut digunakan proses balik nama kepada Terlawan V dan akhirnya Terlawan V tersebut mencatat dalam peralihan hak kepemilikan (SHM No.412) berdasarkan Lelang : Risalah

Halaman 4 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang No. 271/2010 tanggal 15 -12-2010 yang dibuat oleh Yulianto, Sarjana Hukum, Sarjana Administrasi, Pejabat Lelang Kelas I. Berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ,maka di catat perubahan hak kepemilikan sertifikat hak milik Nomor : 412 Desa Plawangan dari atas nama ANISAH (Pelawan) dibalik nama menjadi atas nama kepada SOEHONO GONDO SAPUTRO (Terlawan IV) tertanggal 11 Januari 2011;

5. Bahwa atas pelaksanaan lelang tertanggal 15 Desember 2010 tersebut atas barang jaminan hak tanggungan milik Pelawan yang dilakukan oleh Yulianto, Sarjana Hukum, Sarjana Administrasi, Pejabat Lelang Kelas I. Berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan tersebut adalah tidak berdasarkan hukum, karena pejabat lelang bernama Yulianto, Sarjana Hukum, Sarjana Administrasi, Pejabat Lelang Kelas I. Berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan tersebut tidak mempunyai kompetensi hukum untuk melaksanakan lelang atas barang jaminan hak tanggungan di wilayah kerja atas sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No.412 atas nama ANISAH luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya, sebelah Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin, sebelah Barat : tanah H. Sarbini, untuk selanjutnya atas tanah dan bangunan milik dan atas nama ANISAH tersebut, di Wilayah kerja Kabupaten Rembang Jawa Tengah, oleh karena berdasarkan wilayah Kerja dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai pemekaran dari KPKNL Tegal. dengan Wilayah kerja KPKNL Pekalongan meliputi Kota Pekalongan, Kabupaten Pekalongan, Kabupaten Batang dan Kabupaten Pemalang, dan Wilayah kerja Kabupaten Rembang Jawa Tengah tersebut masuk wilayah kerja dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kudus, yang membawahi wilayah Kabupaten Kudus, Kabupaten Pati, Kabupaten Jepara, Kabupaten Blora dan Kabupaten Rembang, atau paling dekat dengan wilayah kerja Kantor Pelayanan

Halaman 5 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, oleh karena ternyata Terlawan III tidak mempunyai kompetensi hukum karena sudah diluar wilayah kerja dari pejabat lelang tersebut tetap melaksanakan lelang atas jaminan hak tanggungan milik dari Pelawan, maka atas risalah lelang tersebut Nomor : lelang No. 271/2010 tanggal 15 -12-2010 yang dibuat oleh Yulianto, Sarjana Hukum, Sarjana Administrasi, Pejabat Lelang Kelas I. Berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

6. Bahwa atas pelaksanaan lelang tertanggal 15 Desember 2010 tersebut atas barang jaminan hak tanggungan milik Pelawan yang dilakukan oleh Yulianto, Sarjana Hukum, Sarjana Administrasi, Pejabat Lelang Kelas I. Berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan tersebut, Pelawan tidak pernah mendapatkan tegoran, peringatan dan pemberitahuan dari Terlawan I sebagai persyaratan dilaksanakan pelelangan tersebut dan juga untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari Pelawan, Pelawan juga tidak pernah diberikan kesempatan untuk menjual sendiri atas jaminan tersebut kepada pihak lain dan sebagaimana disebutkan dalam rincian hutang Pelawan kepada Terlawan I dan Pelawan mempunyai kewajiban pembayaran tersebut tercatat : 1). Pokok Pinjaman sebesar Rp 54 470 530, 66, 2). Tunggakan Bunga sebesar Rp 72 369 711, 52, 3). Denda sebesar Rp 9 436 497, 00, 4). Lain lain sebesar Rp 2 178 621, 23, sehingga Total kewajiban Rp 198 455 360, 43, hal tersebut sangat bertolak belakang dengan pemberitahuan dari Terlawan I kepada Pelawan saat Pelawan menghadap untuk mau membayar hutang kepada Terlawan I di Kantor Terlawan I di Kelurahan Randublatung Kecamatan Randublatung Kabupaten Blora setelah Kantor Terlawan I pindah tempat kedudukan yang saat itu Terlawan I memberikan kesempatan kepada pelawan untuk membayar hanya sisa hutang pokok sebesar Rp 40 000 000,- saja, bahwa atas kenyataan sisa pokok pinjaman Pelawan yang kurang Rp 40 000 000,- (empat puluh juta rupiah) tersebut adalah sama dengan harga limit atas jaminan hak tanggungan milik Pelawan tersebut, sehingga bila total kewajiban dari Pelawan tersebut sebesar Rp198 455 360, 43 kepada Terlawan I dan Terlawan I hanya menetapkan harga limit dari Jaminan hak tanggungan milik Pelawan hanya sebesar Rp 40 000 000,- (empat puluh juta rupiah) saja sehingga kekurangan sebesar Rp 158 455 000,- (seratus lima puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah), dan sehingga penetapan nilai limit dari Terlawan I tersebut

Halaman 6 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat merugikan kepada Pelawan yaitu sebesar Rp158 455 000,- (seratus lima puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) sesuai dengan harga tanah di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang , dengan keterangan harga tanah yang dibuat oleh kepala Desa Plawangan per / M2 sebesar Rp 750 000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga dapat di rinci / dihitung nilai dari tanah hak tanggungan milik Pelawan tersebut sebesar Rp 750 000,- X 332 M2 = Rp 249 000 000,- (dua ratus empat puluh Sembilan juta rupiah) , sehingga semestinya nilai limitnya sebesar Rp 249 000 000,- (dua ratus empat puluh Sembilan juta rupiah), maka jelas tanggungan kewajiban dari Pelawan kepada Terlawan I tersebut bisa tercukupi dan bahkan ada selisih sisa yang bisa dikembalikan kepada Pelawan sebesar Rp 50 544 640,- (lima puluh juta lima ratus empat puluh empat ribu enam ratus empat puluh rupiah), sehingga dalam hal ini Terlawan I sangat ceroboh dalam menentukan harga limit atas tanah jaminan Pelawan tersebut, oleh karena atas pelaksanaan lelang tersebut telah kental dengan direkayasa dengan penentuan harga limit yang sangat rendah dari kenyataan harga umum serta lokasi wilayah kerja pejabat lelang yang tidak mempunyai kompetensi wilayah kerja sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai pemekaran dari KPKNL Tegal, dan juga telah direkayasa untuk yang mengikuti lelang di KPKNL di Pekalongan hanya seorang saja yaitu Terlawan IV sehingga penjualan lelang atas barang jaminan tersebut yang diajukan oleh Terlawan I melalui Terlawan III yang telah mendapat ijin dari Terlawan II akhirnya langsung bisa dimenangkan / dibeli lelang oleh Terlawan IV, bahwa Terlawan III meskipun telah mengetahui adanya kekuarangan data pada dokumen persyaratan lelang sebagaimana tersebut namun demikian Terlawan III tersebut dan telah memaksakan diri dengan dalih telah mendapat ijin dari Terlawan II sehingga tetap melaksanakan lelang tersebut, jelas hal tersebut menjadikan hasil pelelangan tertanggal 15 Desember 2010 No. 271 / 2010 yang dilakukan oleh Terlawan III beralasan untuk dinyatakan mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena atas Pelelangan barang jaminan tersebut yang telah diajukan Terlawan I melalui Terlawan III atas ijin Terlawan II bertentangan dengan hukum atau sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 7 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena dalam Pelelangan tersebut yang diajukan Terlawan I melalui Terlawan III atas ijin Terlawan II adalah sebagai perbuatan melawan hukum maka atas penetapan pemenang lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan III terhadap Terlawan IV sebagai pemenang lelang terhadap barang jaminan tersebut adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah;
8. Bahwa demikian pula terhadap dokumen surat-surat tanah berupa Sertipikat Hak milik Nomor : 412 atas nama ANISAH tanah dan bangunan rumah diatasnya seluas 332 M2, terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010 , dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya, sebelah Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin, sebelah Barat : tanah H. Sarbini, yang telah diproses / dibalik nama kepada SOEHONO GONDO SAPUTRO (Terlawan IV) tertanggal 11 Januari 2011 yang telah dilakukan oleh Terlawan V adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa tindakan/perbuatan Terlawan I yang mengajukan lelang kepada Terlawan III yang ternyata dalam penjualan lelang tersebut yang dimenangkan oleh Terlawan IV tersebut yang tidak memenuhi syarat –syarat yang ditentukan oleh ketentuan hukum tersebut jelaslah dalam hal ini Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga perbuatan / tindakan Para Terlawan tersebut merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang sangat merugikan Pelawan;
10. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Pelawan tersebut baik kerugian materiil dan imateriil yang Pelawan alami akibat perbuatan atau tindakan Para Terlawan dalam penjualan lelang tersebut yang dimenangkan oleh Terlawan IV tersebut yang tidak memenuhi syarat –syarat yang ditentukan oleh ketentuan hukum tersebut adalah sebesar Rp258 455 000,- (dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 1. Kerugian materiil : dari nilai penjualan yang umum diwilayah obyek lelang permeter persegi dari obyek lelang adalah sebesar sebesar Rp 750 000,- X 332 M2 = Rp 249 000 000,- (dua ratus empat puluh Sembilan juta rupiah), dan Terlawan I menetapkan harga limit

Halaman 8 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- penjualan lelang tersebut hanya di tetapkan dengan harga limit sebesar Rp40 000 000,- (empat puluh juta rupiah) saja, sehingga ada kerugian sebesar Rp 158 455 000,- (seratus lima puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);
2. Kerugian immaterill : Akibat perbuatan Para Terlawan, Pelawan mengalami tekanan lahir dan bathin, meskipun hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang namun rasa keadilan sangat wajar apabila dinilai dengan nominal sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
11. Bahwa Pelawan sangat meragukan itikad tidak baik Para Terlawan akan membayar uang ganti rugi kepada Pelawan tersebut tepat waktu, untuk itu sangat beralasan hukum apabila Para Terlawan dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari, apabila Para Terlawan lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak gugatan perlawanan ini di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang hingga Para Terlawan melaksanakan putusan ini.
12. Bahwa Pelawan setelah tahu adanya Pelelangan barang jaminan tersebut oleh Terlawan I melalui Terlawan III yang dapat ijin dari Terlawan II dan telah terjual kepada Terlawan IV telah berusaha untuk menemui Terlawan I maupun Terlawan IV agar kiranya bisa mengembalikan barang jaminan tersebut kepada Pelawan dengan cara Pelawan tetap membayar tunggakan pinjamanya kepada Terlawan I dan mengembalikan harga penjualan tersebut kepada Terlawan IV, namun hal tersebut tidak pernah berhasil dan malah dibantah oleh Terlawan I maupun Terlawan IV, dan Pelawan diminta untuk menyelesaikan di Pengadilan saja;
13. Bahwa dengan demikian Lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan III atas ijin dari Terlawan II yang akhirnya dimenangkan oleh Terlawan IV sebagai pembeli lelang sebagaimana Lelang dengan Risalah lelang Nomor : 271/2010 tertanggal 15 Desember 2010 yang secara nyata telah terjadi penjualan lelang yang telah melanggar Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai pemekaran dari KPKNL Tegal, dan Pasal 44 ayat 1,2,3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dan sudah sepatutnyalah Lelang tersebut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Bahwa untuk menjamin gugatan Pelawan, Pelawan mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang berkenan untuk melakukan sita jaminan

Halaman 9 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas : sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No. 412 atas nama ANISAH luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya, sebelah Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin, sebelah Barat : tanah H. Sarbini;

15. Bahwa oleh karena gugatan Pelawan ini didukung dengan bukti-bukti yang sah dan autentik serta menyakinkan, kiranya berkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang dalam putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi dari Para Terlawan;
16. Bahwa sepatutnya Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V dihukum secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
17. Bahwa berdasarkan seperti hal-hal tersebut diatas, Pelawan memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang, kiranya berkenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :
Dalam Provisi :

- Menghentikan sementara proses eksekusi pengosongan sampai dengan menunggu proses pemeriksaan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan di Pengadilan Negeri Rembang ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti atas : sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No.412 atas nama ANISAH luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya, sebelah Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin , sebelah Barat : tanah H. Sarbini;

Dalam Pokok Perkara :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya .
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang beritikad baik dan benar.
3. Menolak permohonan eksekusi (Terlawan IV) untuk seluruhnya .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Terlawan I mengajukan lelang melalui Terlawan III menjual lelang atas sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No. 412 atas nama ANISAH luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya, sebelah Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin, sebelah Barat : tanah H. Sarbini, yang tidak memenuhi ketentuan syarat-syarat lelang sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 44 ayat 1,2,3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dan sudah sepatutnyalah Lelang tertanggal 15 Desember 2010 Nomor 271/2010 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan atas perbuatan Para Terlawan sebagai perbuatan yang telah melawan hukum .
5. Menyatakan lelang dan risalah lelang tertanggal 15 Desember 2010 Nomor : 271/2010, yang dilakukan oleh Terlawan III mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum .
6. Menyatakan Terlawan IV yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang tertanggal 15 Desember 2010 Nomor : 271/2010 yang dilaksanakan oleh Terlawan III tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak milik Nomor : 412 atas nama ANISAH luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya, sebelah Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin, sebelah Barat : tanah H. Sarbini dari atas nama ANISAH kepada SOEHONO GONDO SAPUTRO (Terlawan IV) yang telah dilakukan oleh Terlawan V cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar kerugian yang dialami Pelawan sebesar Rp258 455 000,- (dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kerugian materill : dari nilai penjualan yang umum diwilayah obyek lelang permeter persegi dari obyek lelang adalah sebesar sebesar Rp 750 000,- X 332 M2 = Rp 249 000 000,- (dua ratus empat puluh Sembilan juta rupiah), dan Terlawan I menetapkan harga limit penjualan lelang tersebut hanya di tetapkan dengan harga limit sebesar Rp 40 000 000,- (empat puluh juta rupiah) saja, sehingga ada kerugian sebesar Rp 158 455 000,- (seratus lima puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima rupiah);
2. Kerugian immaterill : Akibat perbuatan Terlawan, Pelawan mengalami tekanan lahir dan bathin, meskipun hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang namun rasa keadilan sangat wajar apabila dinilai dengan nominal sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Secara tanggung renteng dan tunai / kontan;

9. Menguhukum Para Terlawan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Para Terlawan lalai memenuhi putusan dimaksud terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang hingga Para Terlawan melaksanakan putusan perkara a quo;
10. Menghukum kepada Terlawan I dan Terlawan IV atau siapa saja yang mendapatkan kuasa dari padanya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 412 atas nama ANISAH / dibalik nama SOEHONO GONDO SAPUTRO luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010, dalam keadaan baik dan seperti semula setelah Pelawan menyelesaikan tunggakan dan tanggungan hutang kepada Terlawan I dan bilamana perlu maka pelaksanaanya dengan bantuan alat negara (Polisi);
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rembang atas sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No. 412 atas nama ANISAH / dibalik nama SOEHONO GONDO SAPUTRO luas kurang lebih 332 M2 terletak di Desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dan sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Nomor : 37/2010 tanggal 13 Desember 2010 , dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut yaitu : sebelah Utara : tanah Negara – Jalan Raya, sebelah

Halaman 12 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : tanah H. Muksin, sebelah Selatan : tanah H. Muksin, sebelah Barat : tanah H. Sarbini;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi dari Para Terlawan;
13. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV serta Terlawan V secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

Subsida :

Atau sebagai penggantinya :

Memberikan putusan yang adil dan bijaksana .

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan tersebut Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERLAWAN I :

DALAM EKSEPSI.

A. Pengadilan Negeri Rembang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan atau Mengadili Perkara a quo (Kompetensi Absolut).

1. Bahwa senyatanya Pelawan dalam Gugatan a quo intinya antara lain berkeinginan dan bermohon agar KONON sertifikat Objek Eksekusi SHM No.412 atas nama Terlawan IV dinyatakan batal demi hukum sebagaimana sbb :

- a. Posita Point 8 . "Bahwa ... dst ... yang telah diproses/ dibaliknama kepada SOEHONO GONDO SAPUTRO (Terlawan IV) tertanggal 11 Januari 2011 yang telah dilakukan oleh Terlawan V adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum"
- b. Petitem point 7. "Menyatakan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor :412 ... dst ... dari atas nama ANISAH kepada SOEHONO GONDO SAPUTRO (Terlawan IV) yang telah dilakukan oleh Terlawan V cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah ;

2. Bahwa senyatanya haruslah dipahami oleh Pelawan jika penerbitan sertifikat Tanah Berikut Bangunan Rumah Objek Eksekusi dari atas nama Pelawan menjadi keatas nama Terlawan IV oleh Terlawan V adalah merupakan salah satu produk administrative dari Pejabat Tata Usaha Negara yang mana mendasarkan Yurisprudensi Putusan MARI sbb ;

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No.: 350.K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969 dinyatakan ;

Halaman 13 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menyatakan batal surat bukti hak milik suatu instansi secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri melainkan semata-mata masuk wewenang administratif

b. Kompetensi Pengadilan Negeri

Bestuursmaatregel tgl. 25 September 1965 itu sesuai dengan sifatnya hanyalah berupa tindakan sementara saja dari Administrasi yang dengan sendirinya hilang kekuatan mengikatnya dengan adanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti yang menyangkut persoalan yang sama. Namun demikian, bukanlah wewenang Peradilan Umum untuk menyatakan bahwa bestuursmaatregel itu batal, karena yang berwenang untuk itu adalah Administrasi (Pemerintah).

Putusan Mahkamah Agung tgl. 29-1-1976 No. 783 K/Sip/1973.

Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 271.

c. Kompetensi Pengadilan Negeri

Pembatalan surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, bukanlah wewenang Pengadilan melainkan wewenang Administrasi; pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan harus minta pembatalan surat bukti hak milik itu kepada instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang telah diperolehnya.

Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968.

Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 274.

sehingga dalam hal Pelawan berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Terlawan V dimaksud maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Pelawan adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus in casu Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan Umum in casu Peradilan Negeri Rembang, sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Rembang menjadi tidak wenang untuk memeriksa perkara a quo;

B. Tentang Gugatan Pelawan "Obscur libels"

1. Bahwa dengan dicampur-adukkannya perlawanan Pelawan yang mana intinya/ pokok perkaranya KONON berkaitan dengan adanya banyak Permasalahan berkait adanya :



- a. Perbuatan Melawan Hukum;
- b. Perlawanan Eksekusi Pengosongan;
- c. Pembatalan Lelang;
- d. Pembatalan Sertipikat Tanah atas objek Eksekusi;

Senyatanya tidak hanya mengakibatkan terjadinya kumulasi gugatan akan tetapi juga menjadikan gugatan ini menjadi kabur dan atau tidak jelas "Obscure libelle" selanjutnya karena gugatan Pelawan tidak jelas maka gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975);

2. Bahwa karena ketidakcermatan Pelawan dalam perkara a quo telah lalai untuk merumuskan posita dan petitumnya dengan jelas dan tegas "een duidelijke en bepaalde conclusie" sebagaimana ternyata dalam Pasal 8 RV. Sehingga dengan demikian jelas sekali karena posita dan petitum Pelawan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterima petitum tersebut. (Vide Yurisprudensi MARI No.492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970).;
 3. Bahwa kekaburan gugatan Pelawan adalah semakin nyata dengan tidak diuraikan dan dijelaskannya gugatan perbuatan melawan hukum apa dan bagaimana yang konon dilakukan oleh Terlawan I yang didalilkan Pelawan sehingga menimbulkan kerugian;
- C. Tentang Gugatan Pelawan "Nebis in idem"**
1. Bahwa dahulu senyatanya Pelawan pernah mengajukan gugatan yang pokok perkaranya sama dengan gugatan a quo yaitu berkaitan dengan KETIDAK-SETUJUANNYA atau KEBERATANNYA atas eksekusi Objek hasil lelang/ Obyek Eksekusi atas permohonan Terlawan IV kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang sebagaimana gugatan perkara perdata No.02/Pdt.Plw/2013/PN. Rbg yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 28 Agustus 2013;
 2. Bahwa senyatanya dalam putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap "in kracht van gewisdje" oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.02/Pdt.Plw/2013/PN. Rbg di Pengadilan Negeri Rembang tertanggal 3 Juni 2014 yang mana dalam amarnya memutuskan :

MENGADILI :

Dalam Provisi :

Menyatakan tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima Eksepsi Terlawan II, III dan IV.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan tidak benar;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.340.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah).

Yang dibenarkan dan dikuatkan pula oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 309/PDT/2014/PT.SMG tertanggal 3 November 2014, yang mana dalam amarnya memutuskan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang tertanggal 03 Juni 2014 nomor 02/Pdt.Plw/2013/PN.Rbg yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan membayar ongkos perkara pada kedua tingkat pengadilan untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

3. Bahwa secara hukum sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/sip/1973 tertanggal 13 April 1976 ditegaskan “Jika ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama “ sehingga adalah cukup beralasan kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo secara hukum menyatakan Pelawan adalah Pelawan tidak benar atau setidaknya tidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

D. Tentang Gugatan Pelawan Didasarkan Pada Itikad Tidak Baik (Te Kwader Throuw).

1. Bahwa Terlawan I meragukan dan atau mempertanyakan itikad baik Pelawan dalam pengajuan gugatan a quo karena senyatanya ketika Terlawan I berusaha untuk melakukan pendekatan secara persuasif kepada Pelawan agar hutang Pelawan dapat dibayarkan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan namun terhadapnya tidak dihiraukan oleh

Halaman 16 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



Pelawan, maka Terlawan I secara lisan menegur Pelawan melalui Surat Peringatan yang diterbitkan oleh Terlawan I;

2. Bahwa dikarenakan tidak adanya itikad baik yang dilakukan oleh Pelawan, maka Terlawan I memohon kepada Terlawan III agar dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Eksekusi yang telah dilaksanakan sebagaimana Risalah Lelang Nomor 271/2010 dengan pemenang lelang Terlawan IV ;
3. Bahwa senyatanya Terlawan IV sesuai hukum adalah pemilik sah atas Objek Eksekusi maka sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum untuk menguasai, menikmati Objek Eksekusi, maka sudah benar jika Terlawan IV mengajukan permohonan eksekusi pengosongan No.06/Pdt.Eks/2013/PN.Rbg melalui Pengadilan Negeri Rembang;
4. Bahwa karenanya demikian menjadi terang dan jelas sebagaimana dalil-dalil Terlawan I tersebut diatas jika gugatan a quo adalah didasarkan pada itikad tidak baik dari Pelawan.

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Terlawan I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara a quo untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari Terlawan I untuk selanjutnya memberikan putusan hukum dengan menerima seluruh eksepsi Terlawan I serta menolak Gugatan Pelawan atau setidaknya menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Demikian jawaban Terlawan I untuk eksepsi, namun apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berpendapat lain atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo tidak berkenan maka perkenallah kiranya kini Terlawan I akan menyampaikan jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan dan ataupun permohonan-permohonannya, untuk pokok perkara yaitu sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Pelawan dalam Gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Terlawan I mohon atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai diatas secara mutatis mutandis dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara;
3. Bahwa senyatanya tindakan hukum Terlawan IV yang mengajukan permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang berdasarkan hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Terlawan III atas permohonan Terlawan I adalah sudah Tepat dan Benar secara hukum mengingat senyatanya Terlawan IV adalah berkedudukan sebagai pihak yang sah secara hukum atas Obyek Eksekusi yang dimilikinya berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 271/2010 tertanggal 15 Desember 2010 yang kemudian sudah dicatatkan peralihan haknya oleh Terlawan V sah ke atas nama Terlawan IV namun ternyata Pelawan hingga saat ini masih menguasai secara melawan hukum atas Obyek Eksekusi;
4. Bahwa Terlawan I menolak tegas dalil Pelawan Point 3, 4, 5, 6 dan 7 sebagaimana positanya karena senyatanya proses Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Eksekusi yang yang dilaksanakan Kantor Lelang Negara atas permohonan Terlawan I yang dimenangkan Terlawan IV yang dilanjutkan balik-nama sertipikat atas Obyek Eksekusi melalui perantaraan Terlawan V kemudian terhadapnya dilakukan Eksekusi Pengosongan oleh Pengadilan Negeri Rembang adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum mengingat Kantor Lelang Negara selaku instansi pemerintah yang berwenang atas permohonan Terlawan IV adalah berhak dan dibenarkan secara hukum untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Eksekusi melalui saluran yang berlaku berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT sebagai bentuk aktualisasi dari system parate eksekusi dan "eigenmachtige verkoop" sebagaimana digariskan Pasal 1178 KUHPerdara ditegaskan "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum serta mengambil pelunasan piutang dari penjualan tersebut." Pelaksanaan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa perantaraan hakim, tanpa melalui bantuan atau campur tangan, tanpa fiat atau tanpa izin pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam 224 HIR

Halaman 18 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



dimana hal ini sering disebut dengan eksekusi yang disederhanakan “vereenvoudgde executie”. Senyatanya harus dipahami dan dimengerti pula oleh Pelawan jika RAKERNAS Makasar 2007 berkaitan dengan permasalahan pengosongan atas Obyek Lelang eksekusi hak tanggungan telah direvisi dalam RAKERNAS Palembang 2009 terakhir di revisi/ dikoreksi kembali sebagaimana Surat Wakil Ketua MARI Bidang Yudisial No .02/Wk.MA.Y/I/2010 tertanggal 8 Januari 2010 Perihal ; Perbaikan perumusan hasil Rakernas Palembang tahun 2009 tentang Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Hak Tanggungan dimana jelas dan tegas jika pengosongan atas obyek yang telah dilelang melalui lelang eksekusi hak tanggungan oleh Kantor Lelang Negara diajukan tanpa perlu mengajukan gugatan biasa namun dapat diajukan melalui permohonan pengosongan melalui Pengadilan Negeri setempat sebab pada dasarnya pasal 200 ayat (11) HIR/208 ayat (2) Rbg tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan suatu putusan pengadilan tetapi juga terhadap pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara;

5. Bahwa senyatanya tidak terbantahkan sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa Pelawan dengan sepengetahuan dan sepersetujuan Edi Suwanto selaku Suaminya adalah merupakan Debitur dari Terlawan I atas fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp.60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : DSP/0011/814/0305 tertanggal 24 Maret 2005 jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : ADD/007/DSP-814/1205 tertanggal 13 Desember 2005 atas Februari 2011 fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp.70.300.000,- (Tujuh puluh juta tiga ratus ribu rupiah) yang untuk menjamin hutangnya dahulu diserahkanlah Obyek Eksekusi yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan peringkat Pertama senilai Rp.71.712.000,- (Tujuh puluh satu juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No.139/2005 tertanggal 23 April 2005 dan hak tanggungan peringkat Kedua sebesar Rp.5.618.000,- (Lima juta enam ratus delapan belas ribu rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No.347/2006 tertanggal 16 Agustus 2006 karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri jika atas Obyek Eksekusi dahulu senyatanya telah dibebani hak tanggungan yang terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan “hak preferen” kepada Terlawan I sebagai kreditur yang beritikad baik “te goeder trouw” sehingga karenanya secara hukum



Terlawan I harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

6. Bahwa karena Pelawan sebagaimana posita Point 2 senyatanya telah mengakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya maupun Pembebanan Hak tanggungan atas Obyek Eksekusi sehingga karenanya secara hukum para pihak harus dengan itikad baiknya tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai “*asas hukum pacta sunt servanda*” perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara;
7. Bahwa dengan adanya pengakuan jika benar Pelawan telah menerima dengan baik dan utuh atas pinjaman yang telah dikucurkan oleh Terlawan I maka hal ini melahirkan akibat hukum Pelawan haruslah beritikad baik melakukan pembayaran angsuran kewajiban hutang kepada Terlawan I secara penuh dan tepat waktu dan bukan sebaliknya saat ini justru mengalami KEMACETAN;
8. Bahwa dalil-dalil Pelawan Point 3 dan 6 adalah tidak sangat tidak benar dan sangat mengada-ada atas karena senyatanya sejak Pelawan lalai “wanprestasi” dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I hingga saat sebelum lelang dilaksanakan Pelawan selaku Debitur tidak ada itikad baik dari Pelawan untuk dilakukan pembayaran ataupun penyelesaian;
9. Bahwa merujuk Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPerdara ditegaskan jika ;
 - a. Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang dimaksud dengan wanprestasi/ cedera janji :
 - Lalai memenuhi perjanjian, atau ;
 - Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
 - Tidak berbuat sesuai yang diperjanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan
 - b. Lebih spesifik Pasal 1763 KUHPerdara mengatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan Debitur disebut ingkar janji atau default antara lain:
 - Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan pokok pinjaman dan atau bunga (interest) yakni membayar bunga paling tidak 2 (dua) bulan



- Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada Debitur, namun meskipun sudah lewat 3 (tiga) bulan tidak diindahkan

Dalam keadaan yang seperti inilah Debitur in casu Pelawan dikategorikan “had been in breach of some covenant in mortgage deed” (vide M. Yahya Harahap, SH dalam Bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata hal.201-202) ;

10. Bahwa adalah benar dan tidak terbantahkan jika sebelum Terlawan I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Eksekusi kepada Kantor Lelang Negara senyatanya Terlawan I telah memberikan Surat Peringatan I, II, III ataupun memberikan tenggang waktu yang wajar, patut, pantas dan selayaknya kepada Pelawan selaku Debitur untuk melakukan pelunasan kewajiban hutangnya yang sudah MACET kepada Terlawan I termasuk menjual sendiri Obyek Eksekusi namun senyatanya pula dalam tenggang waktu yang telah diberikan tidak pernah dimanfaatkan dengan baik oleh Pelawan dimana hal ini justru menguatkan dan membenarkan jika Pelawan memang tidak beritikad baik untuk melakukan penyelesaian atas MACETNYA KREDIT pada Terlawan I karenanya adalah sangat mustahil dan tidak mungkin jika Pelawan sebagaimana dalilnya Point 3 dan 6 yang mendalilkan akan melunasi pinjamannya pada Terlawan I namun tidak ditanggapi karena jika memang pada waktu itu Pelawan beritikad baik melakukan pelunasan pinjaman dengan jumlah kewajiban hutang yang patut dan layak pastilah hal tersebut akan diterima dengan baik oleh Terlawan I;
11. Bahwa benar karena Pelawan telah lalai bahkan MACET dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I maka adalah sah dan dibenarkan secara hukum jika Terlawan I dengan perantaraan Kantor Lelang Negara melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Eksekusi pada tanggal 15 Desember 2010 bertempat di Kantor Lelang Negara sebagaimana Risalah Lelang No. 271/2010 dengan pemenang lelangnya Terlawan IV selaku Pembeli Yang Beritikad Baik “te goeder throw” yang harus dilindungi secara hukum;
12. Bahwa akhirnya haruslah dipahami dan dimengerti jika tindakan Terlawan I untuk melakukan eksekusi hak tanggungan atas Objek Eksekusi adalah justru ditujukan demi kebaikan Pelawan agar terhindar dari beban kewajiban hutang yang semakin besar atau membengkak karena adanya beban bunga dan atau denda/penalty yang akan semakin bertambah sehubungan macetnya kredit Pelawan kepada Terlawan I yang mana senyatanya sebelum lelang dilaksanakan Terlawan I telah melakukan peringatan-peringatan dan atau



pemberitahuan-pemberitahuan, pengumuman-pengumuman yang patut secara hukum untuk dilakukan penyelesaian oleh Pelawan;

13. Bahwa sangatlah tidak mendasar dan tanpa bukti apa yang didalilkan Pelawan pada Positanya Point 6 gugatan a quo yang intinya KONON nilai lelang atas Objek Eksekusi tidak sesuai dengan nilai jual yang ditetapkan SEPIHAK oleh Pelawan karena senyatnya haruslah dipahami dan dimengerti jika secara hukum penetapan limit adalah menjadi kewenangan dari Penjual in casu Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam: Pasal 1 angka 12 Keputusan Menkeu No.304/KMK 01/2002 jo. No.450/KMK 01/2002 dimana definisi nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan; Pasal 23 ayat 2 Keputusan Menkeu No.304/KMK 01/2002 ditegaskan yang menentukan nilai limit adalah Penjual; Pasal 15 ayat 1 Keputusan DJPLN No.35/PL/2002 yang menegaskan "Penjual menentukan nilai limit barang yang akan dilelang secara tertulis untuk masing-masing barang atau paket barang yang akan dilelang"; Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK. 07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK. 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang yang ditetapkan oleh Penjual in casu karena Obyek Hak Tanggungan adalah berupa benda tidak bergerak maka limitnya ditentukan oleh Kreditur in casu Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan;
14. Bahwa kembali Terlawan I tegaskan kepada Pelawan untuk kiranya dapat dipahami dan dimengerti jika tindakan Terlawan I untuk melakukan eksekusi hak tanggungan atas Objek Eksekusi adalah justru ditujukan demi kebaikan Pelawan sendiri agar terhindar dari kewajiban hutang yang semakin besar atau membengkak karena adanya beban bunga dan atau denda/penalty yang akan semakin bertambah sehubungan macetnya kredit Pelawan kepada Terlawan I dimana terbukti sebaliknya dengan macetnya kredit Pelawan tersebut justru Terlawan I lah yang dirugikan mengingat dari kewajiban hutang yang ditagihkan pada saat lelang yaitu sebesar Rp 198.455.360,- (seratus Sembilan puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima ribu tiga ratus enam puluh rupiah) senyatanya tidak dapat tertutup seluruhnya dari hasil bersih lelang yang diterima oleh Terlawan I yang hanya sebesar Rp 37.788.000,- (tiga puluh tujuh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) sehingga masih terdapat sisa hutang



yang belum terbayar yaitu sebesar Rp 160.667.360,- (seratus enam puluh juta enam ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh rupiah);

15. Dengan Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Eksekusi sebagaimana Risalah Lelang Nomor 271/2010 tertanggal 15 Desember 2010 yang telah dibaliknama menjadi atas nama Terlawan IV atas bantuan Terlawan V adalah telah sesuai, telah sah dan tidak berlawanan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terhadapnya tidaklah dapat dibatalkan dengan alasan apapun (Vide Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia hal. 100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan") sehingga karenanya Terlawan I selaku Kreditur yang beritikad baik maupun Terlawan IV selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "te goeder throw" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum;
16. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Terlawan I selaku pihak Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Pelawan serta perlindungan kepada Terlawan IV selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "te goeder throw" terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "justice denied justice delayed" maka Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima gugatan Pelawan (niet onvankelijk verklaard) ;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Terlawan I mohon dengan segenap hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo kiranya berkenan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
2. Menyatakan secara hukum Terlawan I adalah Kreditur yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan Kepentingan-kepentingannya secara hukum;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit Nomor : DSP/0011/814/0305 tertanggal 24 Maret 2005 atas fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp.60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : ADD/007/DSP-814/1205 tertanggal 13 Desember 2005 atas Februari 2011 fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp.70.300.000,- (Tujuh puluh juta tiga ratus ribu rupiah);
4. Menyatakan sah dan mengikat Hak Tanggungan Yang membebani Obyek Eksekusi terdahulu;
5. Menyatakan secara hukum Pelawan selaku Debitur telah lalai / wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I dan saat ini masih mempunyai sisa kewajiban hutang sebesar Rp. 160.667.360,- (seratus enam puluh juta enam ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh rupiah) yang harus diselesaikan kepada Terlawan I;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum pelaksanaan eksekusi pengosongan yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Rembang atas Objek Eksekusi yang dimohon oleh Terlawan IV;
7. Menyatakan sah menurut hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Eksekusi terdahulu oleh Kantor Lelang Negara sebagaimana Risalah Lelang No.271/2010 tertanggal 15 Desember 2010;
8. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara;

ATAU SEMULA/ SEBAGAI PENGGANTINYA;

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

JAWABAN TERLAWAN II :

DALAM PROVISI:

1. Bahwa Terlawan II dan III menolak dengan tegas petitum Pelawan bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang untuk menghentikan sementara proses eksekusi pengosongan atas Sertifikat Hak Milik No. 412 a.n. Anisah yang terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragen, Kabupaten Rembang (untuk



selanjutnya disebut sebagai objek sengketa), sampai terdapatnya putusan gugatan perlawanan a quo yang telah berkekuatan hukum tetap.

2. Bahwa dapat Terlawan II dan III jelaskan, pada pokoknya Pelawan keberatan atas rencana esksekusi terhadap objek sengketa, sebagaimana posita gugatan perlawanan Pelawan halaman 2 angka 1 yang mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa Pelawan sangat keberatan dan menolak atas eksekusi yang diajukan oleh Terlawan IV berdasarkan hasil lelang tertanggal 15 Desember 2010 No. 271/2010 ...”.

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK No. 93/PMK.06/2010), yang mengatur sebagai berikut:

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

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, petitum Pelawan bagian provisi pada pokoknya tidak memiliki dasar hukum untuk menanggukkan eksekusi pengosongan atas objek sengketa.
5. Bahwa mengingat petitum Pelawan bagian provisi tidak memiliki dasar hukum untuk tidak melakukan eksekusi objek sengketa, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak petitum bagian provisi yang diajukan oleh Pelawan.

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan Perlawanan Pelawan Keliru Pihak (Error In Persona)

1. Bahwa Pelawan dalam gugatan perlawanannya memasukkan Kepala KPKNL Semarang cq. Terlawan II dan Kepala KPKNL Pekalongan selaku Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo.
2. Bahwa pada posita gugatan perlawanan halaman 3 angka 4, Pelawan menyatakan bahwa “... Terlawan III telah mendapat ijin dari Terlawan II sebagaimana surat No. S-127/WKN.08/2010 tanggal 12 November 2010, sehingga akhirnya Terlawan III telah melaksanakan lelang pada tanggal 15 Desember 2010 ...”.
3. Bahwa dimasukkannya KPKNL Semarang c.q. Terlawan II pada perkara a quo tidak tepat, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa KPKNL Semarang c.q. Terlawan II tidak terkait dengan permasalahan pada perkara a quo, karena pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh KPKNL Pekalongan c.q. Terlawan III.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa dispensasi lelang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJKN IX Semarang sebagaimana surat No. S-127/WKN.08/2010 tanggal 12 November 2010, bukan oleh KPKNL Semarang.
- c. Bahwa dengan demikian, jelas dan nyata bahwa Pelawan telah salah memasukkan KPKNL Semarang c.q. Terlawan II sebagai pihak pada perkara a quo.
4. Bahwa selanjutnya, dimasukkannya KPKNL Pekalongan c.q. Terlawan III juga tidak tepat, karena KPKNL Pekalongan hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari vendu reglement jo. PMK No. 93/PMK.06/2010.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010, yang pada intinya menyatakan Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Pelawan telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo (in casu Terlawan III), mengingat Penjual cq. Terlawan I bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Terlawan III terkait lelang atas SHM No. 412 a.n. Anisah.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Pelawan yang memasukkan Terlawan II dan III pada gugatan perlawanan perkara a quo adalah tidak tepat, sehingga Terlawan II dan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Eksepsi Ne Bis In Idem

1. Bahwa Pelawan sebelumnya pernah mengajukan gugatan yang sama dengan subjek hukum dan objek sengketa yang sama pada Pengadilan Negeri Rembang, yaitu pada perkara No. 2/Pdt.Plw/2013/PN.Rbg jo. No. 309/PDT/2014/PT.Smg, perkara 8/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht), perkara 6/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht) dan perkara 1/Pdt.G/2015/PN.Rbg jo. No. 449/PDT/2015/PT.Smg.
2. Bahwa dapat Terlawan II dan III sampaikan bahwa amar putusan perkara tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 2/Pdt.Plw/2013/PN.Rbg tanggal 3 Juni 2014 jo. putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 309/PDT/2014/PT.Smg tanggal 3 November 2014.

MENGADILI

Halaman 26 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Terlawan II, III dan IV

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan adalah pelawan tidak benar;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.340.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah).

Amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 309/PDT/2014/PT.Smg

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 03 Juni 2014 nomor 02 / Pdt.Plw / 2013 / PN. Rbg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan membayar ongkos perkara pada kedua tingkat pengadilan untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

b. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 8/Pdt.G/2014/PN.Rbg tanggal 2 Desember 2014.

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.636.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

c. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 6/Pdt.G/2014/PN.Rbg tanggal 26 November 2014.

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Halaman 27 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Tuntutan Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 1.608.000,- (satu juta enam ratus delapan ribu rupiah)

d. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 1/Pdt.G/2015/PN.Rbg tanggal 1 Juli 2015 jo. putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 449/PDT/2015/PT.Smg tanggal 10 Desember 2015 (Pelawan telah mengajukan upaya hukum kasasi pada tanggal 25 Januari 2016 dan saat ini masih dalam pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI).

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp1.808.000,00 (satu juta delapan ratus delapan ribu rupiah).

Amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 449/PDT/2015/PT.Smg

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut ;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang, tanggal 01 Juli 2015 Nomor: 01/PDT.G/2015/PN.Rbg yang dimohonkan Banding ;
 - Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
3. Bahwa sesuai angka 1 dan 2 tersebut di atas, jelas menunjukkan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik, karena mengajukan perkara dengan subjek hukum dan objek sengketa yang sama berkali-kali.
4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas serta mengingat agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan di kemudian hari terhadap objek sengketa

Halaman 28 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sama, maka Terlawan II dan III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk mengabulkan eksepsi Ne Bis In Idem yang Terlawan II dan III ajukan pada perkara a quo serta menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan II dan III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan II dan III.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian provisi dan bagian eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.
Pelawan Telah Melakukan Wanprestasi
3. Bahwa dalam posita gugatan perlawanan halaman 2 angka 2, Pelawan menjelaskan pada intinya telah terjadi hubungan hukum antara Pelawan sebagai debitur dengan PT Bank Danamon Indonesia Tbk Unit Pasar Pandangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang c.q. Terlawan I selaku kreditur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. DSP/001/814/0305 tanggal 24 Maret 2005 dan addendum Perjanjian Kredit No. ADD/007/DSP-814/1205 tanggal 13 Desember 2005, dengan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan alas hak SHM No. 412 a.n. Anisah.
4. Bahwa dapat Terlawan II dan III jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Pelawan atas Perjanjian Kredit No. DSP/001/814/0305 tanggal 24 Maret 2005 dan addendum Perjanjian Kredit No. ADD/007/DSP-814/1205 tanggal 13 Desember 2005.
5. Bahwa tindakan wanprestasi Pelawan tersebut juga diakui oleh Pelawan pada posita gugatan halaman 3 angka 3, yang menyatakan bahwa:
“... Pelawan tersebut mengalami kerugian dan kesulitan untuk pembayaran angsuran hutang kepada Terlawan I yang berujung gagal bayar/macet ...”.
6. Bahwa atas tindakan wanprestasi Pelawan, Terlawan I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis I, II dan III kepada Pelawan untuk melunasi kewajibannya.
7. Bahwa pada kenyataannya, Pelawan telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Terlawan I 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 hal tersebut pada angka 7 jawaban, telah disepakati dalam akta – akta perikatan antara Pelawan dengan Terlawan I dan akta hak tanggungan atas objek sengketa, dan perikatan tersebut merupakan Undang – Undang bagi kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara).

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

9. Bahwa selanjutnya, Terlawan I melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Terlawan III. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010, yang mengatur sebagai berikut:

“Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud 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”.

10. Bahwa dapat Terlawan III jelaskan, bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa sebagaimana Risalah Lelang No. 271/2010 tanggal 15 Desember 2010 adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK No. 93/PMK.06/2010.

11. 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, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

12. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Terlawan I, selanjutnya Terlawan III memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah



memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan III menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK No. 93/PMK.06/2010 yang mengatur sebagai berikut:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

13. Berdasarkan sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010, yang mengatur:

“ (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.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (in casu Terlawan I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali.

14. Bahwa sesuai Pasal 22 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010 yang mengatur sebagai berikut:

“Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual (in casu Terlawan I) telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang (in casu Terlawan V), yang pada intinya menerangkan bahwa atas objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan, yang diterbitkan untuk keperluan lelang.



15. Bahwa Pelawan pada posita gugatan perlawanan angka 1, 5, 6, 7, 8 dan 13 serta petitum gugatan perlawanan angka 4, 5 dan 6 pada pokoknya mendalilkan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah tidak berdasar hukum/bertentangan dengan hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta merupakan perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan 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 debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.
 - b. Bahwa sebagaimana alasan yang Terlawan III sampaikan pada angka 9 s.d. 14 jawaban tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa Terlawan III melaksanakan lelang atas objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
 - c. Bahwa lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 3 PMK No. 93/PMK.06/2010, yang mengatur sebagai berikut:

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

serta sesuai yang dinyatakan dalam 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”.



d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pelaksanaan jual secara lelang terhadap objek sengketa oleh Terlawan III atas permohonan Terlawan I telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satupun alasan yang membuktikan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Nilai Limit Lelang Merupakan Tanggung Jawab Penjual c.q. Terlawan I

17. Bahwa pada posita gugatan perlawanan angka 6, Pelawan pada pokoknya mempermasalahkan mengenai nilai limit lelang yang menurut Pelawan dijual lelang dengan nilai limit yang lebih rendah dari seharusnya.

18. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2113 K/PDT/2010, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena penentuan harga limit dalam pelelangan sudah tepat karena harga sebenarnya atau harga pasar logis di atas harga limit terendah.”

19. Bahwa selain itu, Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut di atas, dengan alasan bahwa sesuai ketentuan Pasal 35 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur bahwa “Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik barang”. Oleh karena itu, penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab penjual (in casu Terlawan I).

Pelaksanaan Lelang Oleh KPKNL Pekalongan Sah Menurut Hukum

20. Bahwa pada posita gugatan perlawanan halaman 4 angka 5, halaman 6 angka 6 dan halaman 8 angka 13, Pelawan pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh KPKNL Pekalongan tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

21. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut dengan alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa PMK No 135/PMK.01/2006 sudah tidak relevan untuk dijadikan dasar hukum, karena sudah dicabut dan digantikan dengan PMK No. 102/PMK.01/2008.

b. Bahwa pengecualian pelaksanaan lelang harus berada pada wilayah kerja KPKNL atau wilayah kerja pejabat lelang klas II tempat barang berada, diatur pada pasal 20 PMK No. 93/PMK.06/2010.



- c. Bahwa guna memenuhi ketentuan huruf b tersebut di atas, maka penjual (in casu Terlawan I) telah meminta izin kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN IX Semarang dan selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah DJKN IX Semarang memberikan izin dispensasi lelang melalui surat No. S-1279/WKN.9/2010 tanggal 12 November 2010.
- d. Bahwa dalil-dalil Pelawan ini pernah juga disampaikan dan diputus pada perkara No. 2/Pdt.Plw/2013/PN.Rbg jo. No. 309/PDT/2014/PT.Smg, perkara 8/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht), perkara 6/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht) dan perkara 1/Pdt.G/2015/PN.Rbg jo. No. 449/PDT/2015/PT.Smg yang amarnya menyatakan bahwa Pelawan adalah pelawan yang tidak benar dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
- e. Bahwa sesuai uraian huruf d tersebut di atas, maka sudah barang tentu putusan perkara terdahulu juga telah mempertimbangkan mengenai dasar hukum lelang atas objek sengketa, yang pada akhirnya mengabulkan eksepsi KPKNL Pekalongan (in casu Terlawan III).
- f. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Terlawan III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar mengesampingkan dalil tersebut.
22. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Terlawan III menolak dengan tegas petitum Pelawan halaman 10 angka 7, karena pelaksanaan lelang objek sengketa telah sah menurut hukum yang berlaku maka sebagai konsekuensinya, Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum. Permohonan Ganti Rugi Bersifat Illusoir Sehingga Tidak Sesuai Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung
23. Bahwa Terlawan III menolak secara tegas dalil posita halaman 7 dan 8 angka 10 serta petitum gugatan perlawanan halaman 11 angka 8, yang pada pokoknya Pelawan mendalilkan permintaan ganti rugi materiil dan immaterial kepada Para Terlawan sebesar Rp. 258.445.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah), karena permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:
- “Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah



ganti kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”.

- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan”.

- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak”.

Permohonan Uang Paksa (Dwangsoom) Tidak Sesuai Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung

24. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas posita gugatan perlawanan halaman 8 angka 11 dan petitum gugatan perlawanan halaman 11 angka 9, yang pada pokoknya menuntut agar Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Para Terlawan lalai atau melanggar isi putusan dalam perkara ini.

25. Bahwa permintaan uang paksa (dwangsoom) dimaksud bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 menyatakan:

- a. “Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;

- b. Dwangsoom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan”.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

- a. “Uang paksa (Dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;

- b. Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil”.

26. Bahwa berdasarkan jawaban tersebut di atas, permintaan uang paksa (dwangsoom) tersebut tidak berdasar hukum, karena yang Pelawan lah yang melakukan wanprestasi dan juga perkara a quo pokok permasalahannya adalah hutang piutang serta apabila dilaksanakan



eksekusi dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil, maka permohonan uang paksa tersebut sudah sepantasnya ditolak.

Permohonan Uitvoerbaar bij voorraad

27. Bahwa pada posita halaman 9 angka 15 dan petitum gugatan perlawanan halaman 12 angka 12, Pelawan pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi dari para Terlawan.
28. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut, karena hal tersebut jelas bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan provisional, bahwa tuntutan putusan serta merta tidak bisa hanya didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pelawan dan memberikan petunjuk kepada peradilan dibawahnya agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- 1) Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya.....dst;
 - 2) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
 - 5) Dikabulkannya tuntutan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang jelas tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - 6) Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ... dst;
 - 7) Pokok sengketa mengenai Bezitrecht.
29. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 dengan tegas disebutkan "setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa dikarenakan tidak satu pun ketentuan dalam SEMA tersebut dipenuhi oleh Pelawan dalam dalil gugatan perlawanannya, maka tuntutan Pelawan mengenai putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) haruslah ditolak.
31. Bahwa selanjutnya, mengingat tidak terdapat fakta hukum yang menyatakan Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Pelawan tentang pembebanan biaya perkara oleh Para Terlawan haruslah ditolak.
32. Bahwa Terlawan III menolak dalil-dalil Pelawan untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Terlawan II dan III tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

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

DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Terlawan II dan III;
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

JAWABAN TERLAWAN III :

DALAM PROVISI:

1. Bahwa Terlawan II dan III menolak dengan tegas petitum Pelawan bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang untuk menghentikan sementara proses eksekusi pengosongan atas Sertifikat Hak Milik No. 412 a.n. Anisah yang terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragen, Kabupaten Rembang (untuk



selanjutnya disebut sebagai objek sengketa), sampai terdapatnya putusan gugatan perlawanan a quo yang telah berkekuatan hukum tetap.

2. Bahwa dapat Terlawan II dan III jelaskan, pada pokoknya Pelawan keberatan atas rencana esksekusi terhadap objek sengketa, sebagaimana posita gugatan perlawanan Pelawan halaman 2 angka 1 yang mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa Pelawan sangat keberatan dan menolak atas eksekusi yang diajukan oleh Terlawan IV berdasarkan hasil lelang tertanggal 15 Desember 2010 No. 271/2010 ...”.

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK No. 93/PMK.06/2010), yang mengatur sebagai berikut:

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

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, petitum Pelawan bagian provisi pada pokoknya tidak memiliki dasar hukum untuk menanggukkan eksekusi pengosongan atas objek sengketa.

5. Bahwa mengingat petitum Pelawan bagian provisi tidak memiliki dasar hukum untuk tidak melakukan eksekusi objek sengketa, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak petitum bagian provisi yang diajukan oleh Pelawan.

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan Perlawanan Pelawan Keliru Pihak (Error In Persona)

1. Bahwa Pelawan dalam gugatan perlawanannya memasukkan Kepala KPKNL Semarang cq. Terlawan II dan Kepala KPKNL Pekalongan selaku Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo.
2. Bahwa pada posita gugatan perlawanan halaman 3 angka 4, Pelawan menyatakan bahwa “... Terlawan III telah mendapat ijin dari Terlawan II sebagaimana surat No. S-127/WKN.08/2010 tanggal 12 November 2010, sehingga akhirnya Terlawan III telah melaksanakan lelang pada tanggal 15 Desember 2010 ...”.
3. Bahwa dimasukkannya KPKNL Semarang c.q. Terlawan II pada perkara a quo tidak tepat, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa KPKNL Semarang c.q. Terlawan II tidak terkait dengan permasalahan pada perkara a quo, karena pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh KPKNL Pekalongan c.q. Terlawan III.



- b. Bahwa dispensasi lelang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJKN IX Semarang sebagaimana surat No. S-127/WKN.08/2010 tanggal 12 November 2010, bukan oleh KPKNL Semarang.
- c. Bahwa dengan demikian, jelas dan nyata bahwa Pelawan telah salah memasukkan KPKNL Semarang c.q. Terlawan II sebagai pihak pada perkara a quo.
4. Bahwa selanjutnya, dimasukkannya KPKNL Pekalongan c.q. Terlawan III juga tidak tepat, karena KPKNL Pekalongan hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari vendu reglement jo. PMK No. 93/PMK.06/2010.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010, yang pada intinya menyatakan Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Pelawan telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo (in casu Terlawan III), mengingat Penjual cq. Terlawan I bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Terlawan III terkait lelang atas SHM No. 412 a.n. Anisah.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Pelawan yang memasukkan Terlawan II dan III pada gugatan perlawanan perkara a quo adalah tidak tepat, sehingga Terlawan II dan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Eksepsi Ne Bis In Idem

1. Bahwa Pelawan sebelumnya pernah mengajukan gugatan yang sama dengan subjek hukum dan objek sengketa yang sama pada Pengadilan Negeri Rembang, yaitu pada perkara No. 2/Pdt.Plw/2013/PN.Rbg jo. No. 309/PDT/2014/PT.Smg, perkara 8/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht), perkara 6/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht) dan perkara 1/Pdt.G/2015/PN.Rbg jo. No. 449/PDT/2015/PT.Smg.
2. Bahwa dapat Terlawan II dan III sampaikan bahwa amar putusan perkara tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 2/Pdt.Plw/2013/PN.Rbg tanggal 3 Juni 2014 jo. putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 309/PDT/2014/PT.Smg tanggal 3 November 2014.

M E N G A D I L I



DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Terlawan II, III dan IV

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan adalah pelawan tidak benar;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.340.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah).

Amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 309/PDT/2014/PT.Smg

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 03 Juni 2014 nomor 02 / Pdt.Plw / 2013 / PN. Rbg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan membayar ongkos perkara pada kedua tingkat pengadilan untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

- b. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 8/Pdt.G/2014/PN.Rbg tanggal 2 Desember 2014.

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.636.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

- c. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 6/Pdt.G/2014/PN.Rbg tanggal 26 November 2014.

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Tuntutan Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 1.608.000,- (satu juta enam ratus delapan ribu rupiah)

d. Amar putusan Pengadilan Negeri Rembang No. 1/Pdt.G/2015/PN.Rbg tanggal 1 Juli 2015 jo. putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 449/PDT/2015/PT.Smg tanggal 10 Desember 2015 (Pelawan telah mengajukan upaya hukum kasasi pada tanggal 25 Januari 2016 dan saat ini masih dalam pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI).

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp1.808.000,00 (satu juta delapan ratus delapan ribu rupiah).

Amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 449/PDT/2015/PT.Smg

MENGADILI:

- Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut ;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang, tanggal 01 Juli 2015 Nomor: 01/PDT.G/2015/PN.Rbg yang dimohonkan Banding ;
 - Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
3. Bahwa sesuai angka 1 dan 2 tersebut di atas, jelas menunjukkan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik, karena mengajukan perkara dengan subjek hukum dan objek sengketa yang sama berkali-kali.
4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas serta mengingat agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan di kemudian hari terhadap objek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sama, maka Terlawan II dan III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk mengabulkan eksepsi Ne Bis In Idem yang Terlawan II dan III ajukan pada perkara a quo serta menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan II dan III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan II dan III;
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian provisi dan bagian eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.
Pelawan Telah Melakukan Wanprestasi
3. Bahwa dalam posita gugatan perlawanan halaman 2 angka 2, Pelawan menjelaskan pada intinya telah terjadi hubungan hukum antara Pelawan sebagai debitur dengan PT Bank Danamon Indonesia Tbk Unit Pasar Pandangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang c.q. Terlawan I selaku kreditur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. DSP/001/814/0305 tanggal 24 Maret 2005 dan addendum Perjanjian Kredit No. ADD/007/DSP-814/1205 tanggal 13 Desember 2005, dengan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan alas hak SHM No. 412 a.n. Anisah.
4. Bahwa dapat Terlawan II dan III jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Pelawan atas Perjanjian Kredit No. DSP/001/814/0305 tanggal 24 Maret 2005 dan addendum Perjanjian Kredit No. ADD/007/DSP-814/1205 tanggal 13 Desember 2005.
5. Bahwa tindakan wanprestasi Pelawan tersebut juga diakui oleh Pelawan pada posita gugatan halaman 3 angka 3, yang menyatakan bahwa:
“... Pelawan tersebut mengalami kerugian dan kesulitan untuk pembayaran angsuran hutang kepada Terlawan I yang berujung gagal bayar/macet ...”.
6. Bahwa atas tindakan wanprestasi Pelawan, Terlawan I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis I, II dan III kepada Pelawan untuk melunasi kewajibannya.
7. Bahwa pada kenyataannya, Pelawan telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Terlawan I 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 hal tersebut pada angka 7 jawaban, telah disepakati dalam akta – akta perikatan antara Pelawan dengan Terlawan I dan akta hak tanggungan atas objek sengketa, dan perikatan tersebut merupakan Undang – Undang bagi kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdato).

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

9. Bahwa selanjutnya, Terlawan I melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Terlawan III. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010, yang mengatur sebagai berikut:

“Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud 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”.

10. Bahwa dapat Terlawan III jelaskan, bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa sebagaimana Risalah Lelang No. 271/2010 tanggal 15 Desember 2010 adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK No. 93/PMK.06/2010.

11. 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, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

12. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Terlawan I, selanjutnya Terlawan III memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah



memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan III menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK No. 93/PMK.06/2010 yang mengatur sebagai berikut:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

13. Berdasarkan sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010, yang mengatur:

“ (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.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (in casu Terlawan I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali.

14. Bahwa sesuai Pasal 22 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010 yang mengatur sebagai berikut:

“Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual (in casu Terlawan I) telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang (in casu Terlawan V), yang pada intinya menerangkan bahwa atas objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan, yang diterbitkan untuk keperluan lelang.



15. Bahwa Pelawan pada posita gugatan perlawanan angka 1, 5, 6, 7, 8 dan 13 serta petitum gugatan perlawanan angka 4, 5 dan 6 pada pokoknya mendalilkan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah tidak berdasar hukum/bertentangan dengan hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta merupakan perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
- a. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan sebagai berikut:
- “Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai 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 debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”. Bahwa sebagaimana alasan yang Terlawan III sampaikan pada angka 9 s.d. 14 jawaban tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa Terlawan III melaksanakan lelang atas objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
- b. Bahwa lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 3 PMK No. 93/PMK.06/2010, yang mengatur sebagai berikut:
- “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.
- serta sesuai yang dinyatakan dalam 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”.



c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pelaksanaan jual secara lelang terhadap objek sengketa oleh Terlawan III atas permohonan Terlawan I telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satupun alasan yang membuktikan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Nilai Limit Lelang Merupakan Tanggung Jawab Penjual c.q. Terlawan I

17. Bahwa pada posita gugatan perlawanan angka 6, Pelawan pada pokoknya mempermasalahkan mengenai nilai limit lelang yang menurut Pelawan dijual lelang dengan nilai limit yang lebih rendah dari seharusnya.

18. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2113 K/PDT/2010, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena penentuan harga limit dalam pelelangan sudah tepat karena harga sebenarnya atau harga pasar logis di atas harga limit terendah.”

19. Bahwa selain itu, Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut di atas, dengan alasan bahwa sesuai ketentuan Pasal 35 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur bahwa “Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik barang”. Oleh karena itu, penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab penjual (in casu Terlawan I).

Pelaksanaan Lelang Oleh KPKNL Pekalongan Sah Menurut Hukum

20. Bahwa pada posita gugatan perlawanan halaman 4 angka 5, halaman 6 angka 6 dan halaman 8 angka 13, Pelawan pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh KPKNL Pekalongan tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

21. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut dengan alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa PMK No 135/PMK.01/2006 sudah tidak relevan untuk dijadikan dasar hukum, karena sudah dicabut dan digantikan dengan PMK No. 102/PMK.01/2008.

b. Bahwa pengecualian pelaksanaan lelang harus berada pada wilayah kerja KPKNL atau wilayah kerja pejabat lelang klas II tempat barang berada, diatur pada pasal 20 PMK No. 93/PMK.06/2010.



- c. Bahwa guna memenuhi ketentuan huruf b tersebut di atas, maka penjual (in casu Terlawan I) telah meminta izin kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN IX Semarang dan selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah DJKN IX Semarang memberikan izin dispensasi lelang melalui surat No. S-1279/WKN.9/2010 tanggal 12 November 2010.
- d. Bahwa dalil-dalil Pelawan ini pernah juga disampaikan dan diputus pada perkara No. 2/Pdt.Plw/2013/PN.Rbg jo. No. 309/PDT/2014/PT.Smg, perkara 8/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht), perkara 6/Pdt.G/2014/PN.Rbg (in kracht) dan perkara 1/Pdt.G/2015/PN.Rbg jo. No. 449/PDT/2015/PT.Smg yang amarnya menyatakan bahwa Pelawan adalah pelawan yang tidak benar dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
- e. Bahwa sesuai uraian huruf d tersebut di atas, maka sudah barang tentu putusan perkara terdahulu juga telah mempertimbangkan mengenai dasar hukum lelang atas objek sengketa, yang pada akhirnya mengabulkan eksepsi KPKNL Pekalongan (in casu Terlawan III).
- f. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Terlawan III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar mengesampingkan dalil tersebut.
22. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Terlawan III menolak dengan tegas petitum Pelawan halaman 10 angka 7, karena pelaksanaan lelang objek sengketa telah sah menurut hukum yang berlaku maka sebagai konsekuensinya, Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum. Permohonan Ganti Rugi Bersifat Illusoir Sehingga Tidak Sesuai Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung
23. Bahwa Terlawan III menolak secara tegas dalil posita halaman 7 dan 8 angka 10 serta petitum gugatan perlawanan halaman 11 angka 8, yang pada pokoknya Pelawan mendalilkan permintaan ganti rugi materil dan immaterial kepada Para Terlawan sebesar Rp. 258.445.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah), karena permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti



kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”.

- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan”.

- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak”.

Permohonan Uang Paksa (Dwangsoom) Tidak Sesuai Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung

24. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas posita gugatan perlawanan halaman 8 angka 11 dan petitum gugatan perlawanan halaman 11 angka 9, yang pada pokoknya menuntut agar Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Para Terlawan lalai atau melanggar isi putusan dalam perkara ini.

25. Bahwa permintaan uang paksa (dwangsoom) dimaksud bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 menyatakan:
 - a. “Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;
 - b. Dwangsoom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:
 - a. “Uang paksa (Dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
 - b. Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil”.

26. Bahwa berdasarkan jawaban tersebut di atas, permintaan uang paksa (dwangsoom) tersebut tidak berdasar hukum, karena yang Pelawan lah yang melakukan wanprestasi dan juga perkara a quo pokok permasalahannya adalah hutang piutang serta apabila dilaksanakan eksekusi dapat



dilaksanakan dengan eksekusi riil, maka permohonan uang paksa tersebut sudah sepantasnya ditolak.

Permohonan Uitvoerbaar bij voorraad

27. Bahwa pada posita halaman 9 angka 15 dan petitum gugatan perlawanan halaman 12 angka 12, Pelawan pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi dari para Terlawan.
28. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut, karena hal tersebut jelas bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan provisional, bahwa tuntutan putusan serta merta tidak bisa hanya didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pelawan dan memberikan petunjuk kepada peradilan dibawahnya agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya.....dst;
 - 2) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
 - 5) Dikabulkannya tuntutan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang jelas tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - 6) Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ... dst;
 - 7) Pokok sengketa mengenai Bezitrecht.
29. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 dengan tegas disebutkan "setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa dikarenakan tidak satu pun ketentuan dalam SEMA tersebut dipenuhi oleh Pelawan dalam dalil gugatan perlawanannya, maka tuntutan Pelawan mengenai putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) haruslah ditolak.
31. Bahwa selanjutnya, mengingat tidak terdapat fakta hukum yang menyatakan Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Pelawan tentang pembebanan biaya perkara oleh Para Terlawan haruslah ditolak.
32. Bahwa Terlawan III menolak dalil-dalil Pelawan untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Terlawan II dan III tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

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

DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Terlawan II dan III;
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

JAWABAN TERLAWAN IV :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan Gugatan Perlawanan yang sama diKepaniteraan Negeri Rembang tanggal 11 September 2013 dengan Nomor Perkara No.2/Pdt.Plw/2013/PN Rbg kemudian telah diputus pada tanggal 3 Juni 2014, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka dengan demikian hal yang sifatnya pengulangan perkara yang sama sehingga tidak perlu perkara ini untuk diperiksa kembali (Nebis in Idem).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Putusan Perkara No.2/Pdt.Plw/2013/PN Rbg, DIKUATKAN dengan Putusan No.309/PDT/2014/PT.SMG tertanggal 03 Nopember 2014;
3. Bahwa Putusan Perkara No.2 /Pdt..Plw /2013 /PN Rbg Putusan Perkara No.309 /PDT /2014 /PT.SMG tertanggal 03 Nopember 2014 telah Berkekuatan Hukum Tetap (INKRACHT VAN GEWISDE).

DALAM KONPENSASI

1. Bahwa Terlawan IV tetap menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan kecuali yang diakui kebenarannya atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa Pelawan tidak pernah mau memahami aturan Ekskusi Lelang secara komprehensif, sehingga merasa keberatan untuk dilakukan Eksekusi. Jikalau pada saat Lelang syarat-syarat lelang tidak terpenuhi maka secara otomatis Lelang tidak bisa dilakukan atau minimal Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan (T III) akan menolaknya. Sehingga prasangka Pelawan akan kurangnya syarat-syarat lelang sangat tidak beralasan;
3. Bahwa Pelawan mengakui sendiri mempunyai pinjaman kredit pada Terlawan I sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagaimana pada surat Perjanjian Kredit Nomor DSP/0011/814/0305 tanggal 24 Maret 2005 kemudian dilakukan pembaruan surat Perjanjian Kredit Nomor ADD/007/DSP/814/1205 tanggal 13 Desember 2005 dengan nilai kredit menjadi Rp.70.300.000,- (tujuh puluh juta tiga ratus ribu rupiah);- Hal ini sebagai pengakuan Para Penggugat sendiri, dan seharusnya Pelawan bisa memahami dan mengerti alasan hukum apa sehingga barang jaminan hutang tersebut kemudian diLelang, sebab dalam kredit mestinya diberlakukan Perjanjian Kredit dengan syarat dan ketentuan yang mana mempunyai akibat hukum;
4. Bahwa benar Pelawan dalam mengajukan kredit tersebut telah memberikan jaminan hutang berupa sebidang tanah bersertifikat hak milik [SHM] Nomor 412 Luas 332 M2 terletak diDesa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang atas nama Anisah (Penggugat II) yang dibebani dengan Hak Tanggungan, kemudian Pelawan mendapatkan kredit dipergunakan untuk apa adalah Hak Pelawan, termasuk bagaimana cara pengembalian dengan cara mengangsur dan kendalanya itu kewajiban dan tanggungjawab Pelawan;
5. Bahwa Hak Tanggungan tersebut terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 51 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rembang yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Nomor: 139/2005 tanggal 23 April 2005 dan Akte Pemberian Hak Tanggungan Nomor 623/APHT/KRG/2005 Tanggal 08 April 2005. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Nomor 00347/2006 Tanggal 16 Agustus 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1018/APHT/KRG/2006 tanggal 14 Juli 2006;

6. Bahwa dengan demikian Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) sudah faham betul dan bagaimana akibat hukum atas penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan bagaimana pula apabila Debitur mengalami tunggakan atas piutang yang kemudian disebut kredit macet dan segala akibat hukumnya;
7. Bahwa menanggapi posita Pelawan pada angka 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) Pelawan dalam sidang-sidang perkara sebelumnya dan mediasi sudah dijelaskan oleh kuasa/wakil dari KPKNL Pekalongan berdasarkan tugas dan wewenangnya untuk melakukan lelang, intinya Syarat-syarat Lelang terpenuhi, KPKNL Pekalongan sebagai lembaga lelang telah mendapatkan Disposisi Kanwil Semarang sehingga dapat melaksanakan Lelang. Sehingga Lelang tersebut adalah Tidak Melawan Hukum, SAH dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Bahwa Posita angka 9 (sembilan) Tidak benar. Apabila Pelawan menyatakan pada Terlawan IV merugikan Pelawan. Justru posisi Pelawan IV memberikan pertolongan dengan ikut serta Lelang, pinjaman kredit Pelawan akhirnya lunas, sehingga membebaskan kewajiban hutang Pelawan pada pihak Bank Danamon (T I);
9. Bahwa menanggapi posita angka 10 (sepuluh), 11 (sebelas) mengenai kerugian dan ganti rugi (dwangsom) yang dibebankan pada Para Terlawan adalah salah. Sebab perkara a quo adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah secara filosofis adalah untuk menjamin pelunasan atas utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur tertentu pula. Dalam arti jika Debitur cidera janji, Kreditur pemegang Hak Tanggungannya berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan

Halaman 52 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



sebagai bentuk aktualisasi dari system parate eksekusi dan “eigenmachtige verkoop” sebagaimana digariskan Pasal 1178 KUHPdata ditegaskan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum serta mengambil pelunasan piutang dari penjualan tersebut.” Pelaksanaan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa perantaraan hakim, tanpa melalui bantuan atau campur tangan, tanpa fiat atau tanpa izin pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam 224 HIR dimana hal ini sering disebut dengan eksekusi yang disederhanakan “vereenvoudgde executie”;

10. Bahwa yang harus dipahami dan dimengerti pula oleh Pelawan hal mana saat RAKERNAS Mahkamah Agung diMakasar 2007 berkaitan dengan permasalahan pengosongan atas Obyek Lelang eksekusi hak tanggungan telah direvisi dalam RAKERNAS Palembang 2009 terakhir di revisi/ dikoreksi kembali sebagaimana Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung RI Bidang Yudisial No.02/Wk.MA.Y/I/2010 tertanggal 8 Januari 2010 Perihal; Perbaikan perumusan hasil Rakernas Palembang tahun 2009 tentang Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Hak Tanggungan dimana jelas dan tegas jika pengosongan atas obyek yang telah dilelang melalui lelang eksekusi hak tanggungan oleh Kantor Lelang Negara diajukan tanpa perlu mengajukan gugatan biasa namun dapat diajukan melalui permohonan pengosongan melalui Pengadilan Negeri setempat;
11. Bahwa selain dan selebihnya Terlawan IV tidak perlu menanggapi;
12. Bahwa karena tidak terbukti dalil-dalil gugatan perlawanan dari Pelawan maka sepatutnya gugatan haruslah ditolak;

Demikian jawaban dan Eksepsi ini kami sampaikan dan dihaturkan terimakasih.

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat IV.

DALAM KOMPENSI

PRIMER:

1. Menyatakan Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On vantkelijk Verklaard);
2. Menyatakan perkara a quo adalah pengulangan atas perkara Nomor Perkara No.2/Pdt.Plw/2013/PN Rbg Jucto Putusan Perkara No.309 /PDT /2014 /PT.SMG (nebis in idem).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

SUBSIDER:

Mengadili sendiri menurut Pengadilan Negeri Rembang yang dipandang adil dan beradap.

Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Rembang telah menjatuhkan putusan tanggal 6 Pebruari 2018 Nomor : 18/Pdt.G/2017/PN Rbg yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi dari Terlawan I, II, III, dan IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.722.400,- (satu juta tujuh ratus dua puluh dua ribu empat ratus rupiah).

Menimbang, bahwa putusan tersebut waktu diucapkan dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Terlawan IV, tanpa dihadiri Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan V, maka putusan tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan V, masing-masing tertanggal 21 Pebruari 2018, tanggal 23 Pebruari 2018, tanggal 26 Pebruari 2018 dan tanggal 6 Maret 2018

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 19 Pebruari 2018 yang dibuat oleh Sutikno,S.H. Panitera Pengadilan Negeri Rembang yang menerangkan bahwa Pembanding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor: 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 6 Pebruari 2018 Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 21 Pebruari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding V semula Terlawan V, Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 21 Pebruari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding IV semula Terlawan IV Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 26 Pebruari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Terlawan II, 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 27 Pebruari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Terlawan III, 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 6 Maret 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terlawan I;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan

Halaman 54 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding tanggal 2 Maret 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 2 Maret 2018 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding IV semula Terlawan IV dan Terbanding V semula Terlawan V pada tanggal 7 Maret 2018 No.18/Pdt.G/2017/PN Rbg dan Terbanding I semula Terlawan I dan Terbanding III semula Terlawan III dengan relas No.18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 9 Maret 2018 dengan relas No.18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 13 Maret 2018 kepada Terbanding II semula Terlawan II ;

Menimbang, bahwa Kuasa TerbandingII semula Terlawan II dan Terbanding III semula Terlawan III telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 12 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 12 April 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan, Terbanding V semula Terlawan V No.18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 16 April 2018 kepada Terbanding IV semula Terlawan IV dengan relas No.18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 18 April 2018 dan kepada Terbanding I semula Terlawan I dengan relas Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 19 April 2018 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 20 April 2018 dan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 20 April 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding IV semula Terlawan IV, Terbanding V semula Terlawan V dengan relas Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 23 April 2018, kepada Pembanding semula Pelawan dengan relas 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 24 April 2018, kepada Terbanding III semula Terlawan III dengan relas 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 3 Mei 2018, dan kepada Terbanding II semula Terlawan II dengan relas 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 4 Mei 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rembang kepada pihak-pihak yang berperkara pada tanggal 23 Mei 2018, tanggal 25 Mei 2018, tanggal 28 Mei 2018 dan tanggal 4 Juni 2018 telah diberi kesempatan untuk membaca, meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan 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 alasan yang menjadi dasar keberatan Pembanding semula Pelawan terhadap putusan pengadilan tingkat pertama adalah sebagaimana yang terurai secara lengkap dalam memori banding tertanggal 2 Maret 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II, III semula Terlawan II, III telah menyerahkan pula kontra memori banding, sebagaimana terurai secara lengkap dalam kontra memori bandingnya tanggal 12 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 12 April 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Terlawan I telah menyerahkan pula kontra memori bandingnya tanggal 20 April 2018, sebagaimana terurai secara lengkap dan diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 20 April 2018 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 6 Pebruari 2018 Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg. adalah tidak tepat, putusan Majelis Hakim dalam memutus perkara hanya mempertimbangkan bukti-bukti formil yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Terlawan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pembanding dan oleh karenanya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama harus dibatalkan dan gugatan Pembanding dikabulkan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg telah tepat dan benar dalam memutus perkara dan oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan harus ditolak dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 6 Pebruari 2018 nomor 18/Pdt.G/2017/PN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rbg serta menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama salinan putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 6 Pebruari 2018 No18/Pdt.G/2017/PN Rbg dan berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Memori Banding dari Pembanding semula Pelawan dan Kontra Memori Banding dari ParaTerbandoing semula Para Terlawan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg tanggal 6 Pebruari 2018 beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan maka Pembandoing semula Pelawan berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permintaan banding dari Pembandoing semula Pelawan ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang No.18 /Pdt.G /2017/PN.Rbg tanggal 6 Pebruari 2018, yang dimintakan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembandoing semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **SELASA** tanggal **14 AGUSTUS 2018** oleh kami, **MURDIYONO,S.H.M.H.**, Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis, **H.ARIFIN,S.H.MM.** dan **SUDARYADI,S.H.M.H.**, Hakim-Hakim Tinggi masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum

Halaman 57 Putusan Nomor 301/Pdt/2018/PT SMG



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

pada **SENIN** tanggal **27 AGUSTUS 2018** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, serta **DIYONO,S.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

TTD

H.ARIFIN,S.H.MM.

TTD

SUDARYADI,S.H.M.H.

Hakim Ketua

TTD

MURDIYONO,S.H.M.H

Panitera Pengganti

TTD

DIYONO,S.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|----------------------|----|------------|
| 1. Materai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp | 5.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp | 139.000,00 |

Jumlah Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)