



UNTUK DINAS

PUTUSAN

Nomor : 467/PDT/2016/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. WITDHO HARIJANTO

Swasta, Alamat : Perum Puri Taman Gading Jl.Lingkungan Perum No.44, Desa Puri, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, semula sebagai **Pelawan I.** sekarang sebagai **Pembanding I.**

2. MENIK DYAH PONCOWATI

Wiraswasta; Alamat : Perum Puri Taman Gading Jl.Lingkungan Perum No.44, Desa Puri, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Semula sebagai **Pelawan II.** sekarang sebagai **Pembanding II.** keduanya disebut sebagai **Para Pembanding semula sebagai Para Pelawan :**

M e l a w a n :

1. WAHYU RAHMANTO

Alamat : Gang VI Wisma Puri Indah, Desa Puri RT.004 RW.007, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, semula sebagai **Terlawan I** sekarang sebagai **Terbanding I :**

2. DIREKSI PT. BANK CENTRAL ASIA,Tbk. berkedudukan di Jakarta Pusat, melalui Kantor Cabangnya yang beralamat di Jl. A Yani No. 91 Kudus, Jawa Tengah, semula sebagai Terlawan II sekarang sebagai Terbanding II :

3. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH IX SEMARANG KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG. Alamat : Jl. Imam Bonjol No. 1dGKN II Lt.II Semarang, semula sebagai Terlawan III sekarang sebagai Terbanding III :



4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang beralamat di Km. 4,5, Jl. Raya Pati – Kudus Jawa Tengah, semula sebagai **Turut Terlawan** sekarang sebagai **Turut Terbanding** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 15 Nopember 2016, Nomor : 467/PDT/2016/PT.SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Ketua Majelis tanggal 5 Januari 2017 Nomor : 467/PDT/2016/PT.Smg. tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 2 Juni 2016, Nomor : 104 / Pdt.Bth./2015 / PN.Pti. dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA ;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 16 Desember 2015 dibawah register No. 104/Pdt.Bth./2015/PN Pti. Mengemukakan sebagai berikut :

I. TENTANG PERISTIWANYA :

1. Bahwa, Pelawan I dan Pelawan II adalah suami istri menikah pada tahun 2005 di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kota Pati Kabupaten Pati;
2. Bahwa, selama dalam perkawinan tersebut diperoleh harta bersama antara lain 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02009 seluas \pm 145 M² atas nama Witdho Harijanto yang terletak di Perum Puri Taman Gading, Jl. Lingkungan Perum No. 44, Desa Puri, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, dalam hal ini selanjutnya disebut **OBYEK SENGKETA**;
3. Bahwa, hubungan hukum Terlawan I dengan Para Pelawan;



- 1) terlawan I sebagai pembeli Obyek Sengketa melalui Lelang Sukarela KPKNL Semarang secara as is, mau menerima barang yang dilelang dalam keadaan apa adanya yang masih dikuasai oleh Para Pelawan;
- 2) terhadap obyek sengketa, Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati sehingga terbit Surat Teguran/Aanmaning berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati nomor : 8/Pdt.Eks/2015/PN.Pti. kepada Para Pelawan selaku Termohon agar mengosongkan obyek sengketa;
4. Bahwa, hubungan hukum Terlawan II dan III dengan Para Pelawan;
 - 1) Pada tanggal 10 Juni 2011 Terlawan II memberi pinjaman / fasilitas kredit kepada Para Pelawan sebesar Rp.900.000.000,- dengan jaminan dua bidang tanah dan bangunan diantaranya adalah **obyek sengketa a quo** berdasarkan Perjanjian Kredit di bawah tangan Nomor: 004/PTI/2011, terdiri dari 2 (dua) jenis fasilitas kredit, yaitu:
 - a. Fasilitas kredit lokal (Rekening Koran) Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dengan batas waktu penarikan dan/atau batas waktu penggunaan kredit terhitung sejak tanggal 10 Juli 2011 berakhir sampai dengan tanggal 10 Juni 2012, dan telah diperpanjang setiap satu tahun sekali;
 - b. Fasilitas kredit investasi Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan batas waktu penarikan dan/atau batas waktu penggunaan kredit terhitung sejak 10 Juli 2011 berakhir sampai dengan tanggal 10 Juni 2016;
 - 2) Terhadap kredit tersebut Pelawan I selaku Debitur telah melaksanakan prestasi pembayaran hutangnya dengan baik dan lancar setiap bulannya, ketika mengalami penurunan pendapatan ekonomi tetap konsisten melakukan pembayaran meskipun dibawah nominal yang ditentukan, berkenaan dengan



itu telah menyampaikan niat baiknya kepada Terlawan II terkandung maksud akan membayar sejumlah nilai tanggungan **obyek sengketa a quo**, yang biasa dikenal dengan istilah **roya parsial**, mengambil satu diantara jaminan untuk mengurangi jumlah hutangnya, akan tetapi ditolak oleh Terlawan II;

- 3) Selanjutnya dengan niat buruk (etikad buruk) obyek sengketa dijual oleh Terlawan II melalui Terlawan III dan di balik nama oleh Terlawan IV atas nama Terlawan I;

II. TENTANG PERMASALAHANNYA :

1. Terlawan II sebagai Kreditur, telah sengaja tidak beritikad baik menolak niat baik Para Pelawan selaku debitur yang akan melaksanakan prestasinya membayar sebagian hutangnya secara Roya Parsial, selanjutnya dengan niat buruk (etikad buruk) dan secara melawan hukum Terlawan II tanpa melalui Pengadilan Negeri setempat menjual **Obyek Sengketa** melalui Terlawan III, sengaja menjual seperti miliknya sendiri menyimpang dari tujuan prinsip eksekusi hak tanggungan yang merupakan pengambilan piutang tertentu yang diatur oleh undang-undang, dengan mematok harga limit tanpa kesepakatan dengan Para Pelawan pemberi Hak Tanggungan;
2. Proses penjualan lelang Obyek Sengketa tidak berdasarkan ketetapan maupun putusan Pengadilan dan tidak ada kesepakatan tentang penentuan harga dengan Para Pelawan, selain itu Para Pelawan juga tidak pernah dimintai persetujuan obyek jaminan yang mana yang harus dijual terlebih dahulu;
3. Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Terlawan III yang dijadikan dasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati untuk eksekusi pengosongan tersebut tidak lebih hanya merupakan berita acara hasil penjualan barang dan bukan merupakan keputusan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan dan bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dan tidak ada unsur “beslissing” maupun pernyataan kehendak dari Kantor Lelang;

hal 4 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



4. Atas Permohonan Terlawan I, Obyek Sengketa telah di Sita pada tanggal 23 Nopember 2015 dengan Berita Acara Sita Eksekusi No. 8/Pdt.Sita.Eks/2015/PN.Pti. yang mengandung perintah penyimpanan atas tanah dan bangunan sita eksekusi adalah Witdho Harijanto (Pelawan I) sebagai penyimpannya;
5. Para Pelawan telah berusaha mendatangi Terlawan I, II dan III terkandung maksud ingin mendapatkan informasi yang sebenarnya tentang kepastian adanya pelelangan obyek sengketa terkandung maksud agar dapatnya dilakukan negosiasi penyelesaiannya, akan tetapi pihak-pihak tersebut tidak bersedia memberikan keterangan bahkan terkesan semuanya sengaja saling menutupi, sehingga dalam perlawanan ini Para Pelawan tidak dapat menyebutkan tanggal serta nomor risalah lelang atas obyek sengketa yang diterbitkan oleh Terlawan III tersebut;
6. Selain itu dari mula hingga sekarang Para Pelawan tidak pernah diberi tahu atas adanya kuasa membebaskan hak tanggungan dan tidak pernah mendapat kesempatan untuk akses informasi atas dokumen Surat Pemberian Hak Tanggungan (SPHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) termasuk Sertifikat Hak Tanggungan;

III. TENTANG HUKUMNYA ;

1. **LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN HARUS MEMENUHI HUKUM FORMIL;**
 - 1) Dasar hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan hutang benda tetap diatur Pasal 224 H.I.R, harus memenuhi syarat mutlak berupa **Surat Hutang** dan **Hipotik**;
 - 2) Berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat hal mana juga telah



ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No.3021

K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984;

3) Syarat Hipotik (AktaHipotik) :

- a) Hipotik (AktaHipotik) penyerahan jaminan hutang berupa benda tetap dari Debitur kepada Kreditur selama hutangnya masih berlangsung;
- b) Akta Hipotik sekarang hanya diperuntukkan pada jaminan benda tetap seperti kapal laut;
- c) Akta Hipotik dengan jaminan benda tetap tanah sekarang Surat Pemberian Hak Tanggungan (SPHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- d) Akta Hipotik atau SPHT/APHT harus bersifat Notariil dengan irah-irah *DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*;

4) Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan :

Memiliki Parat Eksekusi (kekuatanEksekutorial) :

- a) Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai *kekuatan eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang berlaku sebagai pengganti *grosse akte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah, *Obyek HakTanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya*;
- b) Perjanjian hutang piutang memiliki kekuatan Parat Eksekusi memenuhi syarat mutlak pasal 224 HIR dan harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat;

hal 6 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



c) Parat Eksekusi / kekuatan Eksekutorial hak Kreditur untuk menjual lelang eksekusi benda tetap hakt anggungan hutang atas kekuasaan sendiri apabila Debitur ingkar janji (wanprestasi) melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut melalui tata cara dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

d) Pelanggaran pasal 224 HIR *Juncto* pasal 20 ayat (2) UU - Hak Tanggungan, penjualan lelang tersebut batal demi hukum;

2. LELANG EKSEKUSI OBYEK SENGKETA YANG MERUPAKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN TERNYATA TIDAK MEMENUHI HUKUM FORMIL dan melanggar Peraturan Perundang undangan yang berlaku;

a) Penjualan lelang Obyek Sengketa yang merupakan obyek Hak Tanggungan oleh Terlawan II melalui Terlawan III, dilakukan tidak melalui Pengadilan Negeri setempat dengan tanpa kesepakatan penetapan harga dengan pemberi hak tanggungan, melanggar Pasal 224 H.I.R. *Juncto* pasal 20 (2) UU – Hak Tanggungan, batal demi hukum;

b) Ketentuan wanprestasi tidak berdasarkan ketetapan Pengadilan, Penetapan harga limit tidak melalui penilaian oleh penilai atau Tim penilai/penaksir sebagaimana ketentuan pasal 36 ayat (1) huruf (a), (b) peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, juga tidak atas kesepakatan dengan Pemberi Hak Tanggungan, Dengan demikian pelaksanaan lelang obyek sengketa melanggar ketentuan hukum, batal demi hukum;

c) Bahwa Terlawan I, sebagai Peserta Lelang seharusnya dan sepatutnya meneliti terlebih dahulu obyek pelelangan sebelum mengikuti lelang tersebut, yaitu apakah obyek masih dalam penguasaan pihak lain atau tidak, sehingga perbuatan Terlawan I



dengan tetap mengikuti lelang jelas merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian Terlawan I adalah Pembeli yang tidak beritikad baik sehingga tidak harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980*, demikian juga Terlawan II beserta-sama Terlawan III, yang tetap melaksanakan lelang, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan azas-azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam pergaulan bermasyarakat dalam memperhatikan kepentingan diri sendiri dan harta orang lain;

- d) Berdasarkan Pasal 200 Ayat (4) HIR ter hukum diberi kuasa untuk menunjukkan tertib barang yang akan jual lelang, Para Pelawan tidak diberi kesempatan menunjuk tanah yang dijual lelang lebih dahulu.

Pelanggaran ketentuan tersebut, penjualan lelang mana batal demi hukum;

3. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka sudah semestinya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati nomor: 8/Pdt.Eks/2015/PN.Pti. Jo Risalah Lelang O byek Sengketa, tidak berkekuatan hukum. Oleh karenanya Sita Eksekusi No. 8/Pdt.Sita.Eks/2015/PN.Pti. atas obyek sengketa sudah semestinya tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa, kepada Para Terlawan dan atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai hak milik Obyek Sengketa baik yang mendapatkannya secara langsung atau tidak langsung dari mereka, agar dihukum untuk menyerahkan kepada Para Pelawan kembali dalam keadaan utuh terbebas dari segala macam pembebanan



- apapun bentuknya, jenisnya atau sifatnya dan bilamana perlu dengan menggunakan paksaan melalui Pihak Berwajib (Polisi);
5. Bahwa, terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) apabila SHM Nomor 02009 tidak diserahkan kepada Para Pelawan, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
 6. Bahwa, apabila telah terjadi peralihan hak milik atas obyek sengketa, guna kepentingan balik nama SHM Nomor 02009 menjadi atas nama Witdho Harijanto kembali, dapat dilaksanakan dengan atau tidak dengan bantuan Para Terlawan dan atau dari siapa saja;
 7. Bahwa apabila telah terjadi peralihan hak terhadap obyek sengketa, mohon berkenan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Pati untuk mengirimkan 1 (satu) eksemplar turunan keputusan perkara ini sebagai dasar hukum peralihan hak SHM Nomor 02009 agar menjadi atas nama Witdho Harijanto kembali kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
 8. Bahwa Perlawanan ini telah memenuhi hukum acara sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI / SEMA Nomor : 04 tahun 2014, Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, halaman 3 kolom No.7 yang merumuskan bahwa : *Dalam hal Pemilik Barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan.* Dengan demikian sudah semestinya Para Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang baik;
 9. Bahwa Para Pelawan dijamin oleh hukum mendapat jaminan kepastian hukum atas gugatan perlawanannya, sesuai ketentuan pasal 17, UU-RI. No.39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia :



bahwa setiap orang tanpa diskriminasi berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, dengan ini perkenankan Para Pelawan mengajukan permohonan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pati agar berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati nomor: 8/Pdt.Eks/2015/PN.Pti.Jo Risalah Lelang Obyek Sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum, cacat hukum dan batal demi hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Terlawan dan Turut Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigdaad) maka segala tindakan hukum yang mereka lakukan adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan segala macam surat atau akta apapun bentuknya, jenisnya atau sifatnya yang diterbitkan bersumber dari SHM Nomor 02009 adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai hak milik TANAH OBYEK SENGKETA yang mendapatkan dari mereka untuk menyerahkan kepada Para Pelawan secara lengkap, utuh dan bersih terbebas dari segala macam pembebanan apapun bentuknya, jenisnya dan sifatnya apabila perlu menggunakan paksaan melalui Pihak Berwajib (Polisi);
6. Menyatakan apabila SHM Nomor 02009 terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gwijsde) tidak diserahkan kepada Pelawan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Pati untuk mengirimkan 1 (satu) eksemplar turunan putusan dalam perkara ini kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai dasar hukum peralihan hak menjadi atas nama semula Witdho Harijanto, hal mana apabila obyek sengketa telah dirubah nama;
8. Menyatakan balik nama SHM Nomor 02009 menjadi atas nama Witdho Harijanto kembali dapat dilaksanakan dengan atau tanpa bantuan Para Terlawan;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaarbijvoorraad) meskipun ada Verzet (bantahan), banding maupun kasasi;
10. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim memutuskan lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pelawan tersebut, Terlawan I, Terlawan II, dan Turut Terlawan, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Maret 2016, dan Jawaban Terlawan III tertanggal 16 maret 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Terlawan I :

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terlawan I menolak dengan dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pelawan.

Bahwa berdasarkan kutipan Risalah lelang Nomor 2132/2014 Tanggal 04 Desember 2014 dan Surat Keterangan Pemenang Lelang, Terlawan I adalah pembeli/pemenang yang sah demi hukum.

Bahwa Terlawan I adalah Pemegang Hak Milik SHM No. 02009 dan IMB Nomor : 640/622/V01.08/2015 atas nama WAHYU RAHMANTO, yang terletak di Perum Taman Gading, Jalan Lingkungan Perum No. 44, Desa Puri, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati.

hal 11 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Berita Acara Eksekusi No. 8/Pdt.Eks/2015/PN Pti, tanggal 13 Januari 2016 Pengadilan Negeri Pati, Kepala Desa Puri, Muspika Kecamatan Pati, menyerahkan tanah dan bangunan beserta segala sesuatu di atasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02009 kepada Wahyu Rahmanto/Pemohon Eksekusi beserta kunci rumahnya.

Bahwa dengan demikian gugatan Para Pelawan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Terlawan I mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap dimasukkan dalam pokok perkara.

Bahwa dalil Para Pelawan yang menyatakan Terlawan I sebagai peserta lelang seharusnya dan sepatutnya meneliti terlebih dahulu obyek pelelangan sebelum mengikuti lelang tersebut, yaitu apakah obyek masih penguasaan pihak lain atau tidak, sehingga perbuatan Terlawan I dengan tetap mengikuti lelang jelas merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian Terlawan I adalah pembeli yang tidak beritikad baik sehingga tidak harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980;

Maka berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Terlawan I.
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul akibat perkara ini kepada Para Pelawan.
3. Menyatakan sebagai hukum (rech verklaard) Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum, atau

hal 12 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG

Disclaimer

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



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

Jawaban Terlawan II :

DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN PARA PELAWAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

**PERLAWANAN PARA PELAWAN TIDAK MENYEBUTKAN DASAR
HUKUM PERLAWANAN**

Di dalam gugatannya PARA PELAWAN menyatakan bahwa TERLAWAN II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana posita PARA PELAWAN pada point II angka 1 namun PARA PELAWAN sama sekali tidak menyebutkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh TERLAWAN II sehingga didalilkan telah merugikan PARA PELAWAN.

Bahwa menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum, adalah :

“Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”;

Dengan demikian suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

- a. *Perbuatan itu harus melawan hukum (onrehtmatig);*
- b. *Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;*
- c. *Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (schuldelement);*
- d. *Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;*

Selanjutnya menurut pendapat Rosa Agustina dalam buku berjudul Perbuatan Melawan Hukum, terbitan pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003), hal 117 dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum maka perbuatan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :



1. Bertentangan dengan kewajiban sipelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Bahwa dengan tidak disebutkan dasar hukum tersebut jelas mengakibatkan Perlawanan PARA PELAWAN cacat formil karena kabur mengingat tidak jelas ketentuan hukum manakah yang telah dilanggar oleh TERLAWAN II sehingga perlawanan PARA PELAWAN patut dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang termuat dan tertuang dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERLAWAN II dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERLAWAN II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PARA PELAWAN seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas oleh TERLAWAN II;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PELAWAN tersebut maka TERLAWAN II hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERLAWAN II selaku kreditur dari PELAWAN II selaku debitur;

I. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PELAWAN DENGAN TERLAWAN II BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP SEBIDANG TANAH SHM NO. 02009 OLEH TERLAWAN II ADALAH SAH.

4. Bahwa antara PELAWAN II dengan TERLAWAN II pernah melakukan kesepakatan perjanjian pinjam meminjam uang dimana PELAWAN II selaku debitur dan TERLAWAN II selaku kreditur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 004/PTI/2011 tertanggal 10 Juni 2011 (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”);



5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, TERLAWAN II telah memberikan pinjaman kepada PELAWAN II, berupa :
- a. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 10 Juni 2011 dan berakhir pada tanggal 10 Juni 2012;
 - b. Fasilitas Kredit Investasi dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 10 Juni 2011;
6. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali pinjaman/kredit tersebut, PELAWAN II telah menyerahkan jaminan kepada TERLAWAN II, antara lain berupa :

Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 02009/Puri, seluas 145 m² (seratus empat puluh lima meter persegi), atas nama WITDHO HARIJANTO (PELAWAN II), menurut Surat Ukur tanggal 18 Juli 2007 Nomor 00720/Puri/2007, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pati, Kecamatan Pati, Desa Puri.

(jaminan tersebut selanjutnya disebut "Obyek Sengketa");

Obyek Sengketa tersebut diatas telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh TERLAWAN II berdasarkan :

Sertifikat Hak Tanggungan No. 3270/2011 tanggal 26 Juli 2011, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 373/2011 tanggal 8 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Christiana, S.H, PPAT di Kabupaten Pati, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).



7. Bahwa untuk pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa tersebut, maka PELAWAN I selaku pemilik yang sah atas Obyek Sengketa dengan persetujuan dari istrinya yaitu PELAWAN II secara sadar dan sukarela tanpa tekanan dari pihak manapun telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2011 Nomor 22 yang dibuat dihadapan Christiana, S.H, PPAT diKabupaten Pati;

Dengan demikian dalil gugatan PARA PELAWAN dalam angka 6 halaman 4 Surat Perlawanan yang menyatakan bahwa PARA PELAWAN tidak pernah diberitahukan atas adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah sangat tidak masuk akal dan mengada-ada mengingat surat kuasa tersebut ditandatangani sendiri oleh PELAWAN I selaku pemilik Obyek Sengketa (dengan persetujuan PELAWAN II selaku istrinya), sehingga bagaimana mungkin PARA PELAWAN yang telah menandatangani surat kuasa dimaksud mengaku tidak mengetahuinya sehingga harus ada pemberitahuan dari TERLAWAN II;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jelas bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PARA PELAWAN selaku debitur sekaligus pemilik Jaminan/Obyek Sengketa dengan TERLAWAN II selaku kreditur adalah sah secara hukum, sehingga mengikat para pihak sebagai undang-undang;

II. PELAWAN II SELAKU DEBITUR WANPRESTASI KARENA TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN KEPADA TERLAWAN II SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERJANJIAN KREDIT WALAUPUN SUDAH DITEGUR SECARA PATUT.

9. Bahwa TERLAWAN II selaku kreditur telah melaksanakan kewajibannya yaitu memberikan pinjaman/kredit kepada PARA PELAWAN sebagaimana diterangkan dalam angka 5 diatas dengan tata cara yang diatur dalam Perjanjian Kredit;



Atas pelaksanaan kewajiban TERLAWAN II tersebut, maka selanjutnya PELAWAN II selaku Debitur memiliki kewajiban untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;

10. Bahwa PELAWAN II selaku Debitur faktanya tidak melaksanakan kewajibannya sehingga fasilitas kredit PELAWAN II menjadi macet;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14.4 Perjanjian Kredit, yang ditandatangani oleh PELAWAN II selaku Debitur, disebutkan bahwa :

“Jika utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan/eksekusi hak-hak BCA terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan”;

11. Bahwa atas adanya tindakan wanprestasi dari PELAWAN II tersebut, TERLAWAN II telah memberikan peringatan secara patut kepada PELAWAN II untuk melakukan pembayaran utang/kredit, melalui 3 (tiga) surat peringatan sebagai berikut :

- Surat Peringatan I No. 0321/KDS/2012 tanggal 21 Februari 2012;
- Surat Peringatan II No. 1001/KDS/2012 tanggal 21 Mei 2012;
- Surat Peringatan III No. 1915/KDS/2012 tanggal 1 Oktober 2012;

12. Bahwa dengan adanya peringatan tersebut maka memperjelas mengenai adanya tindakan PARA PELAWAN yang telah lalai atau tidak melakukan pembayaran sesuai yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, sehingga sangat tidak benar dalil PARA PELAWAN dalam point I angka 4.2. yang menyatakan bahwa PARA PELAWAN telah melaksanakan pembayaran hutangnya secara baik dan lancar;

13. Bahwa selain itu sangat tidak benar pula dalil PARA PELAWAN dalam point III angka 2.b. yang menyatakan bahwa : lelang eksekusi atas

hal 17 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



Obyek Sengketa tidak memenuhi hukum formil dengan alasan penentuan wanprestasi tidak berdasarkan ketetapan Pengadilan;

Bahwa jelas-jelas dalil PARA PELAWAN tersebut sangat tidak benar karena untuk menyatakan debitur telah wanprestasi cukup dengan adanya tindakan yang masuk dalam kategori lalai/wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 14.2 Perjanjian Kredit mengenai Kejadian Kelalaian yang menyatakan sebagai berikut :

“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari jurusita”;

14. Bahwa selain itu sebenarnya dengan adanya tindakan TERLAWAN II yang memberi peringatan kepada PELAWAN II melalui 3 (tiga) surat peringatan sebagaimana angka 11 diatas secara hukum senakin memperjelas mengenai adanya tindakan PELAWAN II yang telah wanprestasi, dimana hal ini sesuai dengan :

14.1. Ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

“Si berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si berhutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

(keterangan : garis bawah dan penebalan huruf oleh TERLAWAN II);

- 14.2. Pendapat J. Satrio dalam bukunya “Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti Bandung 2014, halaman 29, menyebutkan :

hal 18 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



“.....apakah yang dimaksud “akta sejenis”?

Kalau istilah “akta sejenis” diartikan sebagai sejenis dengan “perintah” – yang ditafsirkan sebagai exploit jurusita – maka bentuknya harus ditulis....MA bahkan pernah mengemukakan pendapatnya dengan tegas bahwa :

“permintaan untuk memenuhi (het vragen van nakoming) yang diperjanjikan tidak diharuskan dengan tegoran jurusita”;

Sesuai pendapat J. Satrio tersebut maka jelas bahwa untuk menyatakan debitur telah wanprestasi tidak harus dengan teguran jurusita dari Pengadilan;

14.3. Pendapat Prof. Subekti dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, Penerbit PT Intermasa pada halaman 47 menyebutkan bahwa :

“Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi, antara lain pembatalan perjanjian”.

15. Bahwa dengan demikian jelas bahwa dengan telah ditegurnya PELAWAN II oleh TERLAWAN II melalui 3 (tiga) surat peringatan secara patut sebagaimana disebutkan dalam angka 11 diatas, maka PELAWAN II berada dalam keadaan wanprestasi tanpa harus ada ketetapan Pengadilan;

Oleh karena itu sangat tidak benar dan patut ditolak dalil PARA PELAWAN point III angka 2 huruf b halaman 6 Surat Perlawanan yang menyatakan bahwa lelang eksekusi tidak memenuhi hukum formil dengan alasan penetapan wanprestasi tidak berdasarkan ketetapan Pengadilan;

hal 19 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



III. ATAS WANPRESTASI PELAWAN II MAKA TERLAWAN II SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN OBJEK SENGKETA DAPAT MELAKUKAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA BANTUAN PENGADILAN DAN TANPA PERLU PERSETUJUAN PARA PELAWAN.

16. Bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa PARA PELAWAN tidak melakukan kewajiban pembayaran meskipun telah diberi surat peringatan oleh TERLAWAN II dan didalam ketentuan Pasal 14.4. Perjanjian Kredit disebutkan bahwa TERLAWAN II memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Sengketa, maka sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, TERLAWAN II melaksanakan lelang atas jaminan/Objek Sengketa dimana jaminan tersebut berhasil dijual kepada Wahyu Rahmanto pada pelaksanaan lelang yang ke-4 (empat) pada tanggal 4 Desember 2014 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 2132/2014 yang diterbitkan oleh TERLAWAN III;

17. Bahwa pelaksanaan lelang Objek Sengketa oleh TERLAWAN II melalui TERLAWAN III sebagaimana angka 16 diatas dilakukan sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3270/2011 tanggal 26 Juli 2011 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mempunyai kekuatan Eksekutorial selayaknya keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Mengenai hak ini sebenarnya telah diketahui oleh PARA PELAWAN sebagaimana dalil gugatan point III angka 4. Namun dalam gugatan PARA PELAWAN tidak mencantumkan perihal ketentuan penjualan jaminan secara lengkap atau dengan kata lain dikutip oleh PARA PELAWAN secara sepotong-sepotong, sehingga dalil PARA PELAWAN tersebut dapat mengaburkan ketentuan yang sebenarnya;

hal 20 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



Bahwa perlu TERLAWAN II sampaikan bahwa secara hukum untuk melelang jaminan yang dibebani hak tanggungan tidak harus dilaksanakan dengan perintah Pengadilan karena didalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan secara tegas telah disebutkan bahwa :

Pasal 6 :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

(keterangan : penebalan huruf dan garis bawah oleh TERLAWAN II)

Penjelasan Pasal 6 :

*“Hak untuk menjual obyek 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 debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”;*

(Keterangan : penebalan huruf oleh TERLAWAN II).

Pasal 14 ayat (3) :

hal 21 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Pasal 20 ayat (1) :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, **atau***
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”;*

18. Bahwa dengan demikian sesuai ketentuan dalam UU Hak Tanggungan maka jelas bahwa TERLAWAN II selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama secara hukum diberi kewenangan untuk menjual jaminan atas kekuasaan sendiri (**parate eksekusi**) melalui pelelangan umum dan tidak harus meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dengan mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (TERLAWAN III);
19. Bahwa selain itu per PARA PELAWAN pahami pula bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan serta penjelasan pasal tersebut, maka jelas bahwa untuk melelang jaminan/objek hak tanggungan selain dapat dilakukan atas kekuasaan sendiri (**parate eksekusi**) dan tidak harus melalui Pengadilan Negeri, juga dapat dilakukan tanpa memerlukan persetujuan dari debitur termasuk pemberi Hak Tanggungan (dalam hal ini PELAWAN I);



Namun demikian meskipun secara hukum TERLAWAN II dapat melakukan lelang tanpa persetujuan debitur, namun dalam hal ini TERLAWAN II memberikan pemberitahuan lelang kepada PELAWAN II, sebagai berikut :

- Surat No. 0518/KWII/2013 tanggal 10 Mei 2013 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
- Surat No. 1286/KWII/2013 tanggal 12 November 2013 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
- Surat No. 0725/KWII/2014 tanggal 16 Mei 2014 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
- Surat No. 1680/KWII/2014 tanggal 31 Oktober 2014 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;

20. Bahwa dengan demikian sangat tidak beralasan hukum yang kuat dan sangat beralasan kuat untuk ditolak terhadap dalil-dalil PARA PELAWAN yang mempermasalahkan lelang tidak melalui perintah Pengadilan dan patut ditolak pula dalil PARA PELAWAN yang menyatakan lelang harus dengan persetujuan dari debitur atau pemilik jaminan;

IV. PENENTUAN NILAI LIMIT LELANG OBJEK SENGKETA DILAKUKAN OLEH PENILAI INDEPENDEN

21. Bahwa mengenai penentuan nilai limit lelang atas Objek Sengketa, maka TERLAWAN II telah menggunakan jasa dari Kantor Jasa Penilai Independen ("KJPP") Yanuar Bey dan Rekan, sebagaimana hasil penilaian tanggal 24 Oktober 2014 Nomor Y&R.SRG/AV.02.03.10.14.020;

Penggunaan KJPP Yanuar Bey dan Rekan oleh TERLAWAN II untuk menentukan nilai limit lelang Objek Sengketa tersebut adalah sesuai ketentuan Pasal 36 angka 1 dan 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa :

"(1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :

hal 23 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



- a. *Penilaian oleh Penilai, atau*
- b. *Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.*

(2) penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

22. Bahwa atas fakta hukum tersebut maka sangat tidak benar dan sepatutnya ditolak dalil-dalil PARA PELAWAN yang menyatakan penentuan limit lelang Objek Sengketa tidak dilakukan oleh tim penilai independen;

V. TUNTUTAN-TUNTUTAN (PETITUM) PARA PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM YANG KUAT SEHINGGA PATUT DITOLAK

23. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka terbukti TERLAWAN II telah melakukan lelang sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku dan sebaliknya terbukti bahwa perlawanan PARA PELAWAN tidak didasari dasar hukum yang kuat, sehingga sepatutnya tuntutan PARA PELAWAN ditolak, antara lain sebagaimana dalam petitum angka 2 yang mohon agar Pengadilan menyatakan Penetapan PN Pati No. 8/Pdt.Eks/2015/PN Pti jo. Risalah Lelang Objek Sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa jelas-jelas tuntutan ini patut ditolak karena faktanya lelang telah dilakukan sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku dan Pengadilan Negeri Pati sebagai lembaga peradilan tidak akan mungkin akan mengeluarkan perintah penetapan pengosongan (Penetapan PN Pati No. 8/Pdt.Eks/2015/PN Pti) apabila tidak didasari oleh dokumen hukum yang sah;

24. Bahwa patut ditolak pula tuntutan PARA PELAWAN agar Objek Sengketa dikembalikan kepada PARA PELAWAN, karena tuntutan tersebut sama sekali tidak ada dasar hukumnya, karena jelas-jelas tanah Objek Sengketa tersebut merupakan jaminan atas fasilitas kredit yang

hal 24 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



diterima oleh PELAWAN II dari TERLAWAN II, dimana dana kredit tersebut merupakan dana masyarakat yang telah dihimpun oleh TERLAWAN II, sehingga ketika kredit telah macet TERLAWAN II selaku kreditur pemegang hak tanggungan secara hukum diberi kewenangan untuk melakukan eksekusi atas jaminan guna mendapatkan pembayaran/pelunasan hutang debitur;

Selain itu mengingat TERLAWAN I telah membeli jaminan melalui pelelangan umum, maka TERLAWAN I selaku pembeli yang beritikad baik selayaknya juga mendapat perlindungan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERLAWAN II;
2. Menyatakan gugatan PARA PELAWAN tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PELAWAN seluruhnya;
2. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aquo et Bono***).

Jawaban Terlawan III :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. **EKSEPSI PELAWAN SALAH MENGAJUKAN UPAYA HUKUM**

hal 25 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



2.1 Bahwa pengajuan **upaya hukum Perlawanan** yang dilakukan oleh Para Pelawan terhadap lelang yang eksekusinya sudah dilaksanakan adalah keliru;

2.2 Bahwa terhadap lelang eksekusi yang sudah dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan biasa dan bukanlah dalam bentuk perlawanan. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : *Putusan MA-RI No. 954.K/Sip/1973*, tanggal 19 Februari 1976 yang menyatakan bahwa *“sebab eksekusi telah berlangsung maka seharusnya pembantah (pelawan eksekusi) mengajukan gugatan biasa;*

2.3 Bahwa dalam perkara a quo telah dilaksanakan pelelangan dan semua obyek lelang telah laku terjual, sehingga telah terjadi perubahan status hak atas objek lelang. Oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas, Para Pelawan seharusnya mengajukan upaya hukum dalam bentuk gugatan biasa dan bukan dalam bentuk perlawanan;

2.4 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa Para Pelawan tidak tepat/salah dalam mengajukan upaya hukum perlawanan a quo, maka berdasarkan alasan tersebut serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila Terlawan III mohon agar Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;

3. *EKSEPSI PENGUGAT TIDAK BERKWALITAS*

Bahwa Para Pelawan adalah debitur yang mempunyai kewajiban untuk melunasi hutangnya, namun Para Pelawan telah wanprestasi dengan dibuktikan adanya surat peringatan yang telah diberikan oleh kreditur namun tidak diindahkan oleh debitur in casu Para Pelawan;

Bahwa oleh karena perlawanan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka perlawanan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkwalitas, sehingga perlawanan dapat dinyatakan ditolak atau

hal 26 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



setidak-tidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975);

4. *Eksekusi Gugatan Perlawanan Tidak Berdasar Hukum (ONRECHMATIG OF ONGEGROND)*

- a. Bahwa Para Pelawan menyatakan dalam Perlawanannya halaman 2 (dua) angka 3 yang menyatakan Terlawan I sebagai pembeli obyek sengketa melalui **Lelang Sukarela** KPKNL secara as is;
- b. Bahwa Terlawan III tidak pernah melaksanakan lelang sukarela atas barang milik Para Pelawan, karena lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III adalah lelang eksekusi hak tanggungan;
- c. Bahwa ketentuan lelang sukarela dan ketentuan lelang hak tanggungan adalah jelas berbeda, maka dalil perlawanan Para Pelawan yang menyatakan lelang sukarela yang dilakukan KPKNL Semarang tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan benar atau tidak berdasar hukum. Berdasar hal tersebut **perlawanan Pelawan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Terlawan III diatas, dengan ini Terlawan III menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut dibawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Terlawan III;
3. Bahwa Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III;
4. Bahwa perlu Terlawan III sampaikan, Terlawan III menerima permohonan Terlawan II untuk mengadakan elang Hak Tanggungan

hal 27 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



berdasar Surat Terlawan II Nomor : 1096/KWII/2014 tanggal 05 Agustus 2014 yang pada pokoknya surat Terlawan II tersebut mengajukan permohonan kepada Terlawan III untuk melakukan lelang terhadap jaminan milik Para Pelawan.

5. Bahwa dasar diajukannya permohonan lelang yaitu karena Para Pelawan wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada kreditur (Terlawan II), yang dibuktikan dengan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III. Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan olehnya kepada PT Bank Central Asia, Tbk (Terlawan II) dapat dilakukan penjualan oleh Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan. Hal tersebut **sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa *"apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;
6. Bahwa Terlawan III jelaskan prosedur lelang atas objek dalam perkara *a quo* adalah **telah sesuai** dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada **Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No : PER-03/PL/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang**;
7. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang Terlawan II telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No : PER-03/PL/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu :
 - a. Salinan/fotocopi Perjanjian Kredit

hal 28 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Salinan/fotocopi Sertifikat Hak Tanggungan
 - c. Salinan/fotocopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur
 - d. Salinan/fotocopi bukti debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditur
 - e. Asli/fotocopi bukti kepemilikan hak
 - f. Salinan/fotocopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur;
8. Bahwa setelah menerima Surat penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Terlawan II telah melaksanakan seperti apa yang disyaratkan dalam PMK No. 93/PMK.06/2010 yaitu:
- a. Mengumumkan pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali
 - b. Menentukan harga limit dan uang jaminan lelang
 - c. Memberitahukan pelaksanaan lelang kepada debitur/pemilik jaminan
 - d. Mengirimkan bukti pengumuman dan pemberitahuan lelang ke KPKNL Semarang.
9. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas diatur bahwa :
- "Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dikumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formalsubjek dan objek lelang".*
- Maka kemudian pada tanggal 04 Desember 2014 telah dilaksanakan penjualan secara lelang atas jaminan milik Para Pelawan, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut telah laku terjual. **Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa pembeli yaang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Yurisprudensi ini membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasar rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang;**

hal 29 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG

Disclaimer

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

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



10. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan yang menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Semarang (Terlawan III) atas permohonan dari PT. Bank Central Asia, Tbk. (Terlawan II) tanpa melalui Pengadilan Negeri setempat dan mematok harga limit tanpa kesepakatan dengan Para Pelawan adalah melawan hukum;

11. Bahwa atas dalil Pelawan tersebut perlu Terlawan III sampaikan sebagai berikut :

Bahwa Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi obyek hak tanggungan yaitu :

1. Berdasar parate eksekusi (parate executie) sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UUHT.
2. Berdasar titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Penyebutan kedua cara eksekusi tersebut secara berurutan memberikan dasar bahwa pembuat undang-undang menyadari jika pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya seperti suatu keputusan Pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedangkan yang lain eksekusi diluar campur tangan Pengadilan (J. Satrio 1998:272);

Menurut hukum apabila debitur cedera janji, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan melalui Gugatan Perdata, akan tetapi kita mengetahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui cara tersebut memakan waktu dan biaya, dengan diadakannya lembaga hak tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya (Boedi Harsono 1977:410-411);

Bahwa sebagaimana dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh



Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi;

Dalam rangka memberi kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur cedera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak pada kreditur (pemegang hak tanggungan) pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cedera janji. **Pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu pada pemberi hak tanggungan (debitur) dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi obyek hak tanggungan tersebut.** Pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan pada Kepala KPKNL setempat untuk melaksanakan pelelangan umum. Kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang, sehingga Kepala KPKNL harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut (Sutan Remy Sjahdeini, 1999 : 164-165). Sesungguhnya eksekusi obyek hak tanggungan yang didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBG bukanlah merupakan parate eksekusi melainkan merupakan eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada titel eksekutorial, sebab parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan Pengadilan;

Bahwa tidak tepat kalau eksekusi Pasal 224 HIR disebut sebagai parate eksekusi, karena sebetulnya eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR itu eksekusi yang didasarkan pada titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan (Sudikno Mertokusumo, 1996 : 7-8);



Bahwa parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu pelaksanaan parate eksekusi tidak didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBG sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan atas Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT (Herowati Poesoko, 2007 : 262);

Bahwa dari pendapat para ahli hukum tersebut jelas bahwa Pasal 6 UUHT merupakan parate eksekusi yang tidak memerlukan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, yang memberi hak pada kreditur untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, sehingga dalil Pelawan tersebut adalah tidak benar;

12. Bahwa selain itu dalam APHT yang telah disepakati oleh debitur dan sah karena dibuat dihadapan oleh Pejabat yang berwenang, terdapat suatu klausul yang telah secara tegas diperjanjikan dan disepakati kedua belah pihak yaitu *"jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :*

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual pada pembeli.*
- e. *Mengambil uang dari penjualan seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut.*



f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Bahwa kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam akta natorii, dan perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak karena telah disepakati baik oleh kreditur maupun debitur (sudah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara) sehingga tidak ada alasan yang dapat dibenarkan dan berdasar hukum jika debitur merasa keberatan hal tidak pernah dimintai persetujuan maupun keberatan akan pelaksanaan, tata cara, dan syarat penjualan baik penjualan melalui parate eksekusi maupun melalui fiat Pengadilan karena sudah disepakati oleh Para Pelawan;

13. Bahwa dalil Para Pelawan yang menyatakan tidak pernah dilibatkan dalam menentukan harga limit adalah dalil yang tidak berdasar dan menunjukkan Pelawan tidak paham akan Peraturan Pelaksanaan Lelang;

14. Bahwa perlu Terlawan III sampaikan bahwa penetapan nilai limit adalah menjadi tanggung jawab penjual in casu Terlawan II. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 35 ayat 2 PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "*Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang*". Arti dari kata Penjual/Pemilik Barang tersebut bukanlah diartikan Penjual dan Pemilik Barang yang menetapkan nilai limit, tetapi **Penjual atau Pemilik Barang** jadi bisa penjual atau bisa pemilik barang tergantung dari permohonan lelang yang diajukan. (NB : *Penjual/Pemilik Barang ini tergantung jenis lelang yang dilakukan untuk lelang hak tanggungan ditetapkan oleh Penjual, untuk lelang sukarela atau non eksekusi ditetapkan oleh pemilik barang*);

15. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, harga limit yang ditetapkan penjual telah dilakukan berdasarkan adanya penilaian sesuai ketentuan dalam Pasal 36 PMK No. 93/PMK.06/2010 dan menurut kondisi barang (objek lelang), sebaliknya Para Pelawan ternyata tidak dapat menebus kedua objek lelang, sehingga seluruh hutangnya lunas



tanpa harus menunggu hutang Pelawan dinyatakan macet dan terhindar dari pelelangan umum. Para Pelawan tidak menunjukkan itikad baiknya dan bermaksud menunda-nunda atau mengulur-ulur waktu, karena Para Pelawan sudah diberi waktu yang cukup untuk melunasi hutangnya, hal ini dibuktikan dengan diberikannya peringatan/somasi yaitu Peringatan I, Peringatan II, dan Peringatan III ataupun dengan pemanggilan-pemanggilan yang memberi kesempatan pada Para Pelawan untuk melunasi hutangnya. Oleh karenanya dalil/alasan Pelawan tersebut haruslah ditolak karena merupakan alasan yang dibuat-buat saja dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum;

16. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak permohonan yang diajukan kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (**uitvoerbaar bij voorraad**);
17. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa **“setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”**;
18. Bahwa dari uraian tersebut diatas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Pelawan sangat tidak berdasarkan hukum. Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya;
19. Bahwa berdasar jawaban Terlawan III diatas semua proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan



peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya pembuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 3 PMK.93/PMK.06/2010** dan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**”

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Terlawan III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Terlawan III;
- Menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

B. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa a quo adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Jawaban Turut Terlawan :

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan perlawanan dari Pelawan kurang pihak

Bahwa meskipun dalam menentukan para pihak telah diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 244/K/Sip/1959 tanggal 5 Januari 1959 yang pada pokoknya menyatakan untuk



menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah hak penuh dari Penggugat, **akan tetapi** mengingat perlawanan Pelawan dalam pokok perkaranya menyangkut masalah jaminan hutang, dan dalam kaitan hutang piutang tersebut terkait pula dengan akte membebankan hak dan surat kuasa membebankan hak tanggungan, untuk itu pejabat pembuat akte tanah dalam hal ini yang membuat akte hak tanggungan harus ditarik dalam pihak, terkait dengan kronologis serta tata cara membebankan hak tanggungan dengan jaminan sertifikat hak atas tanah;

II. POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam gugatan perlawanan, Turut Terlawan dengan tegas menolak semua dalil-dalil Penggugat yang disampaikan dalam gugatan perlawanan;
2. Bahwa hal-hal yang tidak turut Terlawananggapi bukan berarti diakui kebenarannya oleh Turut Terlawan, akan tetapi semata-mata karena dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan Turut Terlawan;
3. Bahwa Turut Terlawan dalam melaksanakan tugas sudah sesuai dengan SPOP yang berlaku di Kantor Pertanahan dan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, karena Kantor Pertanahan Kabupaten Pati bertugas sebagai pelayan masyarakat;
4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Pati merupakan Lembaga Pencatat dengan mengkaji data-data formal, yang prosedur dan persyaratannya sudah sesuai dengan kaidah hukum dan peraturan perundangan yang berlaku dibidang pertanahan;
5. Bahwa Para Pelawan menyatakan tidak pernah tahu atas adanya surat kuasa membebankan hak tanggungan, dengan tegas Turut Terlawan tolak karena nyata-nyata Para Pelawan membubuhkan tanda tangan pada surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Kudus;



6. Bahwa dalam proses peralihan karena lelang sudah sesuai dengan persyaratan dan tata cara yang diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku, hal ini sudah sesuai dengan Risalah Kutipan Lelang Nomor : 2132/2014, yang dibuat oleh KPKNL Semarang;
7. Bahwa sesuai dengan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 41 ayat 1 disebutkan *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang*;
8. Bahwa Turut Terlawan dalam memroses peralihan hak atas tanah berdasarkan permohonan hak dari Terlawan I, yang mana berdasarkan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang (KPKNL) Semarang dan sudah sesuai dengan syarat dan peraturan perundangan yang berlaku;
9. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut diatas maka Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan perlawanan dari Pelawan, atau apabila Majelis Hakim mempunyai keputusan lain agar supaya diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Terlawan tersebut, Para Pelawan mengajukan Replik tertanggal 30 Maret 2016, selanjutnya Terlawan I mengajukan Duplik tertanggal 06 April 2016, Terlawan II mengajukan Duplik tertanggal 06 April 2016, Terlawan III mengajukan Duplik tertanggal 27 April 2016, dan Turut Terlawan mengajukan Duplik tertanggal 06 April 2016 yang selengkapny dilampirkan dalam Berita Acara Sidang yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam uraian Putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusan tanggal 2 Juni 2016, No. 104/Pdt.Bth/2015/PN Pti. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak Perlawanan Pelawan;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.561.000,- (satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 Juni 2016, Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan pernyataan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 2 Juni 2016 Nomor : 104/Pdt.Bth./2015/PN Pti. ;

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pati , yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I / semula Terlawan I , dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan ;

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kudus , yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Juni 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding II / semula Terlawan II ;

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang , yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Juni 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding III / semula Terlawan III ;

Membaca, Memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan tertanggal 3 Agustus 2016 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 3 Agustus 2016, dan memori banding tersebut

hal 38 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Terlawan I dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 5 Agustus 2016, dan telah diberitahukan juga kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 16 Agustus 2016, dan kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 10 Agustus 2016 ;

Sehubungan dengan memori banding tersebut, Terbanding I semula Terlawan I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 11 Agustus 2016, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 11 Agustus 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada :

1. Pembanding I semula Pelawan I pada tanggal 12 Agustus 2016 ;
2. Pembanding II semula Pelawan II pada tanggal 12 Agustus 2016 ;

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan kepada :

1. Pembanding I semula Pelawan I pada tanggal 30 September 2016 ;
2. Pembanding II semula Pelawan II pada tanggal 30 September 2016 ;
3. Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 30 September 2016 ;
4. Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 26 September 2016 ;
5. Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 26 September 2016 ;
6. Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 30 September 2016 ;

yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Pati sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah ;

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 2 Juni 2016 Nomor : 104/Pdt.Bth/2015/PN Pti. telah diajukan oleh Para Pelawan dalam tenggang waktu dan dengan

hal 39 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



cara serta memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor :20 Tahun 1947, tentang Peraturan Peradilan Ulang di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding dari Para Pembanding secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa tidak melalui Pengadilan Negeri setempat sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku (vide pasal 224 HIR) ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 2 Juni 2016 Nomor 104/Pdt.Bth/2015/PN Pti. dan berkas perkaranya, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Hukum putusan Hakim tingkat pertama diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta menjadi dasar putusan ditingkat banding, sehingga dianggap telah termuat dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 2 Juni 2016 Nomor. 104/Pdt.Bth/2015/PN Pti. dapat dipertahankan sehingga ditingkat banding akan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan/Para Pembanding tetap berada dipihak yang kalah, baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding, maka dibebani biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, HIR dan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku ;



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 2 Juni 2016, Nomor : 104/Pdt.Bth./2015/PN. Pti. yang dimohonkan banding;
- Membebankan biaya perkara kepada Para Pelawan / Para Pembanding dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa, tanggal **10 Januari 2017**, oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **LAURENSIUS SIBARANI, S.H.** selaku Ketua Majelis, dengan **H. ANTONO RUSTONO, S.H., M.H. dan SRI WAHYUNI, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **16 Januari 2017** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim - Hakim Anggota serta dibantu oleh **AWIBOWO, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

H. ANTONO RUSTONO, S.H.,M.H.

LAURENSIUS SIBARANI, S.H.

SRI WAHYUNI, S.H.

Panitera Pengganti,

AWIBOWO, S.H.

hal 41 dari 42 hal Put.No.467/PDT/2016/PT.SMG



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

Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ----- : Rp.139.000,-

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)