



**PUTUSAN**

**Nomor 298 /Pdt/2018/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SRI YUDIANTI**, Umur 49 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama

Islam, Pekerjaan Swasta/Perdagangan, Kewarganegaraan Indonesia, Domisili Jl. Dahlia No.1 RT 05 RW 08, Yosoroto, Purwosari, Laweyan, Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/ Semula Penggugat ;**

**Lawan:**

**1.INTAN ARISTY HARTANTO**, Perempuan, Pekerjaan Swasta /

Perdagangan, beralamat di Bulusari RT.001 RW.002, Slogohimo, Kabupaten Wonogiri, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 1/Semula Tergugat 1 ;**

**2.WINDARI**, Perempuan, Pekerjaan Swasta/Perdagangan, beralamat di Lingkungan Ngendak RT.003 RW.008 Kelurahan/Desa Bulusari, Kecamatan Slogohimo, Kabupaten Wonogiri, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 2/ Semula Tergugat 2;**

**3.DIREKSI PT. BANK SYARIAH BUKOPIN Cabang Surakarta**, berkedudukan di Jl. Brigjen Slamet Riyadi No. 271, Sriwedari, Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah 57141, Memberikan kuasa kepada : 1.Nuzulul Khaq,2. Agus Salim,SH,3.Andrea King Brlan P,SH,4.Hendrias Satyo P,SH yang berkedudukan Jl.Salemba Raya No.55 Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Nopember 2017,selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 3/ Semula Tergugat 3 ;**

**4.Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah (KPKNL) Surakarta**, alamat: Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141, Sumber, Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah, Memberikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa kepada 1.Moh Arif Rochman,2.Hendro Kartono,3.Santoso,4.Cicilia Ekowati,5.Okky Kurniawan,6.Risdian Fajarohmat,berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Nopember 2017,selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 4/Semula Tergugat 4;**

**5.KANTOR PERWAKILAN BANK INDONESIA SOLO**, Alamat: Jl. Jend Sudirman No.4, Solo, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 5/ Semula Tergugat 5;**

**6.KANTOR OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK) SOLO**, Alamat: Jl. Veteran No. 299, Solo, Jawa Tengah,memberikan kuasa kepada 1.Antonius Yudhianto, 2.Reninta Ginka,3.Fachriadi Fadhillah berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai.**Terbanding 6/ Semula Tergugat 6;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 298/Pdt.G/2018/PN Skt beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 23 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Surakarta pada tanggal 25 Oktober 2017 dibawah register perkara perdata Nomor 256/ Pdt.G/2017/PN Skt, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Perlawanan ini didasarkan pada adanya Lelang KPKNL Surakarta pada tanggal 30 Mei 2017 yang berkaitan dengan tindakan perbuatan **TERGUGAT I, II, III, dan IV**, sebagaimana yang menjadi asal usul lahirnya gugatan perlawanan ini;
2. Bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik sah dari 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yaitu Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1191, luas 139 m<sup>2</sup>/106 m<sup>2</sup>, atas nama SRI YUDIANTI yang terletak di Bulusari RT.001 RW.002, Slogohimo, Kabupaten Wonogiri dan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1256, luas 145 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>, atas nama RACHMAT MUJONO yang terletak di Ngendak RT.003 RW.008 Kel/Desa Bulusari, Kecamatan Slogohimo, Kabupaten Wonogiri, mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa;**

Halaman 2, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



3. Bahwa pada bulan Agustus 2012 **PENGGUGAT** telah menjaminkan Obyek Sengketa a quo di PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Surakarta (*Incassu*) **TERGUGAT III**, hal tersebut tertuang dalam Akta Akad Line Facility No. 45 tanggal 14 Agustus 2012, dimana **PENGGUGAT** mendapatkan fasilitas pembiayaan modal kerja dengan plafon Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) diangsur 16 kali perbulan sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
4. Bahwa hubungan hukum **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT III** adalah utang-piutang, dan dalam transaksi utang-piutang ini **PENGGUGAT** tidak diberi salinan dokumen perjanjian kredit dimaksud termasuk akses informasi tentang perjanjian ikatan (*asesoir*) diantaranya Surat Pemberian Hak Tanggungan (SPHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) serta Sertifikat Hak Tanggungan;
5. Bahwa pada awalnya pembayaran hutang tersebut berjalan lancar sesuai ketentuan perjanjian, sampai akhirnya diperjalanan tenggang waktu yang disepakati dalam perjanjian, bisnis **PENGGUGAT** tidak berkembang seperti yang diharapkan, sehingga berakibat timbulnya kerugian usaha yang tanpa **PENGGUGAT** sengaja, akan tetapi **PENGGUGAT** selaku Debitur tetap konsisten akan menyelesaikan kewajibannya;
6. Bahwa akibat kredit macet **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT III**, **TERGUGAT III** memberikan peringatan langsung maupun melalui surat peringatan, sebaliknya **PENGGUGAT** juga telah menerangkan secara lisan dan secara tertulis melalui surat perdamaian, bahwa **PENGGUGAT** akan kembali melakukan angsuran yang sempat mengalami macet dan melunasi hutang **PENGGUGAT** sebelum jatuh tempo, namun pihak **TERGUGAT III** lebih memilih menolak niat baik **PENGGUGAT**;
7. Bahwa **TERGUGAT III** mempunyai itikad buruk terhadap **PENGGUGAT** terbukti dengan mempailitkan aset-aset obyek jaminan hutang tanpa persetujuan **PENGGUGAT**, berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Semarang, Nomer: 02/Pailit/2014/PN.Niaga.Smg tertanggal 08 Januari 2015, maka sudah semestinya dinyatakan batal demi hukum;
8. Bahwa dengan niat buruk (itikad buruk) pada tanggal 30 Mei 2017 **TERGUGAT III** sebagai Kreditur secara melawan hukum telah memaksakan



kehendaknya menjual obyek sengketa yang merupakan Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan sendiri, dengan harga yang ditetapkan sendiri tanpa kesepakatan dengan **PENGGUGAT** selaku Pemberi Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan SHM Nomor 1191 dijual dengan harga limit Rp. 225.440.000,- (dua ratus dua puluh lima juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan SHM Nomor 1256 dijual dengan harga limit Rp. 261.900.000,- (dua ratus enam puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) tanpa terlebih dahulu melalui fiat eksekusi pada pengadilan negeri setempat, dijual sendiri melalui KPKNL Surakarta (*Incassu* **TERGUGAT IV**) dan dibeli oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

9. Bahwa **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** terlalu ceroboh menentukan harga jual lelang yang terlalu murah tidak sesuai dengan harga pasaran pada umumnya kepada **TERGUGAT I** dan **II** selaku pemenang lelang, sehingga sangat disayangkan dan sangat merugikan sekali terhadap **PENGGUGAT**, kecuali memang **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** dengan sengaja melakukan hal demikian;
10. Bahwa **TERGUGAT IV** dalam menetapkan harga lelang tidak melibatkan Penilai Independen sesuai dengan yang diamanatkan oleh pasal 6 UUHT dan PMK No.106/PMK.06/2013 tanggal 22 Juli 2013, dan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sebagai Pemenang Lelang dalam melakukan penawaran harga lelang terlalu rendah dan tidak sesuai dengan harga pasaran pada umumnya;
11. Bahwa **PENGGUGAT** mengajukan gugatan ini, karena sangat penting untuk mendudukan permasalahan yang sebenarnya, sehingga tidak adil apabila **obyek sengketa** menjadi milik pihak lain yang tidak jelas dasar hukumnya;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang kuat diantaranya berupa sertifikat hak milik yang merupakan bukti autentik, maka **PENGGUGAT** mohon dinyatakan sebagai **PENGGUGAT** yang baik dan benar dan sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau upaya hukum lainnya;

## TENTANG HUKUMNYA :

1. Bahwa, 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap berlaku, *Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama dengan hak mendahului dari pada Kreditor-kreditor lainnya;*

2. Bahwa, dasar hukum lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 224 H.I.R, 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 1986 yang menegaskan 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;
3. Ketentuan pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU-HT) penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan atas kekuasaan Kreditor sendiri sepanjang tidak menyimpang dari tujuan prinsipnya, yaitu pengambilan piutang tertentu yang tidak merugikan salah satu pihak sebagaimana prinsip keadilan yang tercermin dalam pasal 20 ayat (2) UU-HT, yang menegaskan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjual Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, artinya Hak Kreditor atas kekuasaannya sendiri menjual Obyek Hak Tanggungan apabila Debitur Cidera Janji adalah bukan merupakan kekuatan *absolut* menjual dengan cara semuanya sendiri dan menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Pelanggaran terhadap pasal 224 HIR *Juncto* pasal 20 ayat (2) UU-HT, mengakibatkan penjualan lelang Obyek Hak Tanggungan batal demi hukum;
5. Bahwa **PENGUGAT** harus mendapat jaminan kepastian hukum atas gugatannya, sesuai SEMA Nomor: 04 tahun 2014 serta 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*

Halaman 5, Putusan Nomor298/Pdt/2018/PT SMG



*tidak memihak, sesuai hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”;*

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, **PENGGUGAT** mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri Surakarta melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang lebih dahulu dijalankan sebagai berikut:

#### **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa;
4. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik sah dari 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yaitu SHM Nomor 1191 luas 139 m<sup>2</sup>/106 m<sup>2</sup>, atas nama SRI YUDIANTI yang terletak di Bulusari RT.001 RW.002, Slogohimo, Kabupaten Wonogiri dan SHM Nomor 1256 luas 145 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>, atas nama RACHMAT MUJIONO yang terletak di Ngendak RT.003 RW.008 Kel/Desa Bulusari, Kecamatan Slogohimo, Kabupaten Wonogiri;
5. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM Proses Lelang dan Lelang yang dilakukan oleh **TERLAWAN III**, dengan melalui **TERGUGAT IV** pada tanggal 30 Mei 2017 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yaitu Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1191 atas nama SRI YUDIANTI, luas 139 m<sup>2</sup>/106 m<sup>2</sup>, terletak di Bulusari RT.001 RW.002, Slogohimo, Kabupaten Wonogiri dan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1256, luas 145 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>, atas nama RACHMAT MUJIONO yang terletak di Ngendak RT.003 RW.008 Kel/Desa Bulusari, Kecamatan Slogohimo, Kabupaten Wonogiri, karena terdapat CACAT HUKUM dalam penentuan harga jual Lelang yang terlalu murah dan tidak sesuai dengan Penetapan Harga Pasar yang diamanatkan oleh pasal 6 UUHT dan PMK No.106/PMK.06/2013 tanggal 22 Juli 2013, harus dengan menggunakan dasar PENILAI INDEPENDEN;
6. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *verzet* atau banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya;

## **SUBSIDAIR:**

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

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I**, telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

### 1. Pada Eksepsi

- a. Bahwa gugatan mengandung Error In Persona karena terdapat diskualifikasi in Person, Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan perdata ( bukan persona standy in yudicio), adapun alasannya adalah karena penggugat dalam posisi hukum sebagai pihak Terpailit yang secara yuridis tidak kuasa untuk bertindak dalam proses lelang terhadap harta kekayaannya sehingga ditunjuk Kurator untuk melaksanakannya;
- b. Gugatan abscur libel (kabur), adapun alasan sebagai berikut :
  - 1) Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatannya dengan jelas;
  - 2) Sedangkan Tergugat I adalah pemenang lelang yang dilaksanakan secara resmi dan sah oleh KPKNL Surakarta tidak terkait sama sekali dengan hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I;

### 2. Pada Pokok Perkara

- a. Bahwa jawaban Termohon I pada eksepsi mohon dimasukkan juga menjadi bagian dari jawaban Tergugat I dalam pokok perkara;
- b. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya menolak seluruh dalil – dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita dan petitum gugatan;
- c. Bahwa Tergugat I adalah pemenang lelang yang dilaksanakan secara sah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Solo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 441/2017;
- d. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada posita angka 1 sampai dengan 12 harus ditolak secara keseluruhan karena tidak ada sangkut pautnya dengan kedudukan Tergugat I sebagai pemenang lelang atas tanah SHM Nomor 1191/ Slogohimo Kab Wonogiri Atas

Halaman 7, Putusan Nomor298/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

Nama Sri Yudianti yang dilaksanakan oleh KPKNL atas permohonan Tim Kurator terhadap harta pailit milik Penggugat.

Demikian jawaban Tergugat I atas gugatan Penggugat, selanjutnya perkenankan Tergugat I mengajukan permohonan kiranya Yth. Ketua PN Surakarta berkenan untuk memutus perkara perdata ini dengan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat I adalah pemenang lelang atas tanah SHM Nomor 1191/ Slogohimo Kab Wonogiri Atas Nama Sri Yudianti yang sah menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II**, telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pada Eksepsi
  - a. Bahwa gugatan mengandung Error In Persona karena terdapat diskualifikasi in Person, Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan perdata ( bukan persona standy in iudicio), adapun alasannya adalah karena penggugat dalam posisi hukum sebagai pihak Terpailit yang secara yuridis tidak kuasa untuk bertindak dalam proses lelang terhadap harta kekayaannya sehingga ditunjuk Kurator untuk melaksanakannya;
  - b. Gugatan abscur libel (kabur), adapun alasan sebagai berikut :
    - 1) Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatannya dengan jelas;
    - 2) Sedangkan Tergugat II adalah pemenang lelang yang dilaksanakan secara resmi dan sah oleh KPKNL Surakarta tidak terkait sama sekali dengan hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I;
2. Pada Pokok Perkara
  - a. Bahwa jawaban Termohon II pada eksepsi mohon dimasukkan juga menjadi bagian dari jawaban Tergugat I dalam pokok perkara;
  - b. Bahwa Tergugat II pada prinsipnya menolak seluruh dalil – dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita dan petitum gugatan;

Halaman 8, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



- c. Bahwa Tergugat II adalah pemenang lelang yang dilaksanakan secara sah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Solo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 441/2017;
- d. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada posita angka 1 sampai dengan 12 harus ditolak secara keseluruhan karena tidak ada sangkut pautnya dengan kedudukan Tergugat II sebagai pemenang lelang atas tanah SHM Nomor 1256 atas nama Sdr. RACHMAT MUJIONO yang terletak di Ngendak RT 003/RW 008 Kalurahan Bulusari, Kecamatan Slogohimo Kabupaten Wonogiri yang dilaksanakan oleh KPKNL atas permohonan Tim Kurator terhadap harta pailit milik Penggugat ;

Demikian jawaban Tergugat II atas gugatan Penggugat, selanjutnya perkenankan Tergugat II mengajukan permohonan kiranya Yth. Ketua PN Surakarta berkenan untuk memutus perkara perdata ini dengan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat II adalah pemenang lelang atas tanah SHM Nomor 1256 atas nama Sdr. RACHMAT MUJIONO yang terletak di Ngendak RT 003/RW 008 Kalurahan Bulusari, Kecamatan Slogohimo Kabupaten Wonogiri yang sah menurut hukum ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat III**, telah mengajukan Jawaban tertanggal 18 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa, Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang secara tegas dan nyata telah diakui **kebenarannya**;

**TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR)**

**PENGADILAN NEGERI SURAKARTA TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI**



1. Bahwa, gugatan Penggugat **harus ditolak** atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk verklaard**) karena tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, yakni tidak dipenuhinya syarat-syarat formil surat gugatan yang **mutlak** harus dipenuhi;
2. Bahwa Penggugat yang bernama lengkap Sri Judianti (dalam pailit) sebagai salah satu debitur PT Bank Syariah Bukopin atau Tergugat III, karena Penggugat tidak memenuhi kewajiban membayar hutang (wanprestasi) kepada Tergugat III dan tidak kooperatif, sehingga pada akhirnya dan sampai saat ini masih dalam status pailit. Sehingga dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Surakarta secara kompetensi absolute **tidak berwenang** mengadili perkara ini atau dengan kata lain yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Semarang.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa penting dikemukakan dalam jawaban ini bahwa dalam hal Tergugat III melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan atau Lelang eksekusi (litigasi) atau pemberesan boedel pailit oleh Kurator, Insyaallah tidak dilakukan dengan atau secara semena-mena, **tidak dilakukan secara zalim**. Dimana untuk sampai ke tahap Lelang atau atau litigasi atau kepailitan tersebut sudah sangat lazim terlebih dahulu diupayakan cara-cara persuasive (nonlitigasi). Misalnya dilakukan restrukturisasi pembiayaan dengan harapan usaha Penggugat bisa pulih bahkan berkembang, dilakukan kunjungan agar diketahui secara seksama permasalahan usaha Penggugat, komunikasi langsung dan penagihan-penagihan, baik penagihan melalui surat tertulis maupun penagihan secara langsung ke tempat Penggugat/debitur (on the spot);
2. Bahwa namun demikian jika ternyata seluruh upaya nonlitigasi dari Tergugat III tersebut di atas **tidak diindahkan** oleh Penggugat, maka tidak serta merta Tergugat III melakukan Lelang eksekusi, melainkan terlebih dahulu tetap harus diberikan Surat Peringatan Pertama, jika tidak diindahkan maka diberikan Surat Peringatan Kedua dan jika tidak diindahkan lagi maka diberikan Surat Peringatan Ketiga/terakhir;



3. Bahwa intinya adalah proses eksekus Lelang / litigasi merupakan opsi atau **pilihan terakhir** dari Tergugat III. Dimana hal ini **terpaksa** dilakukan semata-mata dan mengingat Penggugat tidak menunjukkan iktikad baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutang. Hasil lelangnya pun nantinya dipergunakan untuk membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat III;
4. Bahwa agar Penggugat menyadari kewajiban Penggugat, berikut ini Tergugat III kutipkan beberapa point-point penting dan relevan dari Putusan Nomor 03/Pailit/2014/PN.NIAGA.Smg tertanggal 28 April 2014 (**bukti T.III-1**) yang berirah irah **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** sbb. :

- a) Bahwa pada halaman 2 huruf C tegas-tegas disebutkan :  
**TERMOHON TELAH TIDAK MEMBAYAR KEPADA PEMOHON SUATU HUTANG YANG TELAH JATUH TEMPO DAN DAPAT DITAGIH :**
- b) Bahwa pada halaman 13 dan 14 disebutkan, karenanya kewajiban Termohon per 31 Januari 2014 Rp.2.946.343.029,- (dua milyar Sembilan ratus empat puluh enam juta tiga ratus empat puluh tiga ribu dua puluh Sembilan rupiah);
- c) Bahwa pada halaman 14 angka 7 menyebutkan yang pada intinya Penggugat tetap saja menunggak kewajiban, meskipun pembiayaan telah dilakukan restrukturisasi sebanyak dua kali;
- d) Bahwa pada halaman 47 disebutkan : bahwa .....

#### MENGADILI

- I. Mengabulkan Permohonan Pailit Pemohon untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Termohon NY. HAJJAH YUDIANTI, dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya.....dst;

Halaman 11, Putusan Nomor298/Pdt/2018/PT SMG



5. Bahwa dalam rangka mengajukan penyelesaian, Penggugat mengajukan proposal perdamaian, namun dalam kenyataannya proposal perdamaian tersebut **ditolak** sesuai PENETAPAN Nomor : 03/Pailit/2014/PN.Niaga.Smg tertanggal 07 Agustus 2014 (**Bukti T III-2**), dimana pada halaman 11 secara jelas ditulis :

**MENETAPKAN**

**“Menolak mengesahkan Perdamaian yang diajukan oleh Debitur Pailit”**

6. Bahwa Penggugat harus paham dan seharusnya paham sebagai orang yang berpendidikan dalam status pailit semua harta terkait harta pailit **Kurator** yang memegang peranan termasuk di dalamnya menjual, melelang harta pailit Penggugat;
7. Bahwa untuk memenuhi ketentuan kepailitan telah diumumkan status kepailitan Penggugat pada harian Koran Sindo edisi terbitan hari Kamis, tanggal 24 April 2014 (**Bukti T III-3**);
8. Bahwa untuk membuka wawasan dan menyegarkan ingatan Penggugat, berikut ini tergugat kutipkan sebagian ketentuan dalam AKAD MURABAHAH No. 016/DSP-LG/MRBH/BSB-KP/II/2012 yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 16-02-2012 (**bukti T.III-4**) sbb.:

**Pasal 9**

**PERISTIWA CIDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 5 Akad, BANK berhak untuk menuntut / menagih seluruh pembayaran harga jual yang harus dibayar lunas oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas. Cukup sebagai bukti sehingga **tidak diperlukan** lagi adanya surat pemberitahuan, surat teguran, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa di bawah ini :

NASABAH **lalai** untuk melaksanakan kewajiban pembayaran/ pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai tanggal jatuh tempo dalam Akad, atau



- 1) NASABAH tidak membayar kewajiban tiap bulan **selama 2 (dua) bulan berturut-turut** dan/atau tidak memenuhi salah satu dari kewajiban yang telah disepakati dan diberitahukan oleh BANK, atau .....dst

5. Bahwa dalam point angka 1 (satu) Penggugat menyampaikan mendasarkan gugatan ini karena adanya lelang KPKNL Surakarta pada tanggal 30 Mei 2017. Dalil Penggugat ini sungguh menggambarkan betapa awam dan rendahnya pengetahuan Penggugat terkait masalah hukum kepailitan dan lebih khusus lagi masalah eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa tanpa bermaksud menggurui dan sekedar untuk memberikan pemahaman dan sekaligus memberikan pencerahan kepada Penggugat agar tidak terkesan arogan dengan mendalilkan sesuatu yang tidak dipahami sendiri oleh Penggugat, maka Tergugat III ((PT Bank Syariah Bukopin) perlu mengutip beberapa ketentuan yang relevan dengan perkara Penggugat yaitu ketentuan dalam UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG, antara lain sbb.:

#### **Bagian Kedua**

#### **Akibat Kepailitan**

##### **Pasal 21**

Kepailitan meliputi **seluruh** kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

##### **Pasal 22**

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 tidak berlaku terhadap:

- a. benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh Debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang di Pergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh Debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi Debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu;



- b. segala sesuatu yang diperoleh Debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas; atau
  - c. uang yang diberikan kepada Debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-
6. Bahwa dalam point angka 2 (dua) Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah SHM No.1191 dan SHM No. 1256 yang telah dilelang oleh Tergugat IV. Menurut Tergugat III, fakta itu benar adanya, dengan catatan sebelum Penggugat berstatus pailit. Namun setelah Penggugat berstatus pailit sesuai Putusan Pailit Nomor 03/Pailit/2014/PN.NIAGA.Smg yang berirah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA maka hal tersebut sudah berubah.

Hal ini merujuk pada pasal 24 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG, yang menyebutkan:

Pasal 24

- (1) **Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.**
  - (2) Tanggal putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat.
  - (3) Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan transfer dana melalui bank dst.....
7. Bahwa terkait point angka 3 (tiga) benar adanya SHM No.1191 dan SHM No. 1256 merupakan bagian **jaminan hutang** Penggugat kepada Tergugat III;
8. Bahwa terkait point angka 4 (empat) sungguh tidak masuk akal dan cenderung mengada-ada apabila Penggugat mengklaim tidak menerima dokumen terkait SPHT, APHT, SKMHT yang semuanya ditandatangani Penggugat. Pertanyaannya kemudian, mengapa hal itu baru **diributkan** sekarang ?;
9. Bahwa terkait point angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) bagaimana mungkin Penggugat mengklaim pembayaran angsuran lancar, kalau fakta membuktikan sebaliknya;



10. Bahwa terkait point angka 7 (tujuh) **tidak ada** Putusan Pailit Nomer : 02/Pailit/2014/PN.Niaga.Smg. tertanggal 08 Januari 2015 atas nama Sri Judianti;
11. Bahwa terkait point angka 8 (delapan) sampai dengan angka 12 (duabelas) rupanya Penggugat tidak faham bahwa penentuan harga limit Lelang wajib hukumnya didasarkan dilakukan oleh appraisal atau KJPP Independen yang wajib ditunjuk oleh Hakim Pengawas. Perlu diketahui, Lelang yang dilakukan oleh Kurator sampai di ulang hingga lebih dari tiga kali. Fakta itu membuktikan, bahwa jaminan sulit dilelang;
12. Bahwa Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, segala sesuatu yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, berlaku sebagai "undang-undang" (*PACTA SUNT SERVANDA*).

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan bukti-bukti shahih/otentik Tergugat III tersebut diatas maka gugatan Penggugat yang diajukan adalah **GUGATAN YANG MENGADA-ADA DAN SALAH PERADILAN** dan karenanya telah jelas dan cukup alasan **menurut hukum** bagi yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Majelis Hakim Pemeriksa a quo untuk menolak gugatan Penggugat ini dengan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. **Menolak** gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijke-**NO**);
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta **tidak berwenang** memeriksa dan memutus perkara ini;
4. Menyatakan Tergugat III adalah Tergugat yang **baik**;
5. Menghukum Penggugat untuk **membayar** segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini .

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

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat IV**, telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**



1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya;

## 2. Eksepsi Kewenangan Mengadili Absolut

Bahwa Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili Perkara Perdata Nomor 256/Pdt.G/2017/PN.Skt dikarenakan perkara ini adalah berada dalam lingkup “sengketa ekonomi syariah” yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama merujuk pada:

Subjek Hukum Tergugat I (PT. Bank Syariah Bukopin)

1. Subjek Hukum Tergugat I (PT. Bank Syariah Bukopin) adalah berbentuk Lembaga Keuangan/ Perbankan Syariah;
2. Produk Perbankan Syariah (Akad *Line Facility Murabahah* No. 45 tanggal 14 Agustus 2012) Perjanjian Kredit yang mendasari perkara ini (Akad *Line Facility Murabahah* No.45 tanggal 14 Agustus 2012) adalah produk pembiayaan perbankan syariah yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah.

Maka berdasarkan Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan:

“Yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama adalah menerima, memeriksa, mengadili dan memutus serta menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang:

- a. Perkawinan
- b. Waris
- c. Wasiat
- d. Hibah
- e. Wakaf
- f. Zakat
- g. Infaq Shadaqoh
- h. Ekonomi Syari'ah.”

Sehingga berdasarkan Pasal 134 HIR/ 160 R.Bg yang menyebutkan:

“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk wewenang Pengadilan Negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta supaya Hakim menyatakan dirinya tidak berwenang dan Hakim wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”



Untuk itu mohon Gugatan Penggugat dinyatakan salah dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

### 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

3.1 Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang melalui putusannya Nomor : 02/Pailit/2014/PN.Niaga.Smg tanggal 17 April 2014 mengangkat Firhot Patra Sinaga, SH dan Dita Yudanegara, SH, MH sebagai Kurator dari Haji Mujiono Rachmat.

3.2 Bahwa gugatan Penggugat yang tidak menarik pihak Firhot Patra Sinaga, SH dan Dita Yudanegara, SH, MH dalam hal ini sebagai Penjual / Pemohon Lelang sekaligus Kurator dari Penggugat. Untuk itu mohon Gugatan Penggugat dinyatakan salah dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

### 4. Eksepsi *Disqualificatoire* (Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Mengajukan Gugatan)

4.1 Bahwa Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang melalui putusannya Nomor : 02/Pailit/2014/PN.Niaga.Smg tanggal 17 April 2014 menyatakan **Haji Mujiono Rachmat (Suami Penggugat) dalam keadaan pailit** serta mengangkat Firhot Patra Sinaga, SH dan Dita Yudanegara, SH, MH sebagai Kurator dari Haji Mujiono Rachmat serta mengangkat H. Dwiwarso Budi Santosa, SH, MH sebagai Hakim Pengawas dalam kapasitas tersebut.

4.2 Sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang disebutkan bahwa Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

4.3 Bahwa dengan demikian, Kepailitan berakibat hilangnya segala hak debitor untuk mengurus segala harta kekayaan yang termasuk dalam harta pailit (*boedel pailit*), kewenangan Debitor tersebut selanjutnya diambil alih oleh Kurator.

4.4 Bahwa dengan dinyatakannya pailit Penggugat (H. Rachmat Mujiono) dengan segala akibat hukumnya serta mengangkat Kurator Firhot Patra Sinaga, SH dan Dita Yudanegara, SH, MH, maka Penggugat dalam

Halaman 17, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



pengampuan Kurator dan segala sesuatu mengenai hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam *boedel* pailit tidak bisa dilakukan sendiri tanpa seijin dan sepengetahuan dari Kurator, Maka dalam hal pengajuan gugatan *a quo* tidak dapat dibenarkan mengingat Penggugat sedang dalam pengampuan Kurator sehingga tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan Gugatan jika tidak diwakili oleh Kurator sebagai pengampu.

## 5. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur)

5.1 Bahwa Penggugat menunjukkan atau menyebutkan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang sudah tidak berlaku khususnya dalam hal pelaksanaan lelang (posita 8), yaitu Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5.2 Bahwa Peraturan Menteri Keuangan R.I. khususnya yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang yang berlaku pada saat eksekusi lelang harta pailit atas obyek yang menjadi sengketa ini dilaksanakan adalah Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

5.3 Bahwa penyebutan peraturan perundang-undangan yang sudah tidak berlaku dalam posita surat gugatan mengakibatkan dalil-dalil gugatan dalam posita maupun petitum menjadi tidak jelas atau kabur.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian eksepsi tersebut di atas mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian pokok perkara ini.



3. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV;
4. Bahwa sebagaimana dikemukakan Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang (Ulang) Harta Pailit terhadap obyek sengketa melalui perantaraan Tergugat IV berdasarkan permohonan dari Kurator Firhot Patra Sinaga, SH dan Dita Yudanegara, SH, MH;
5. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat IV sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau 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."
6. Bahwa Permohonan Lelang (Ulang) Eksekusi Harta Pailit atas Obyek Lelang *a quo* diajukan pada tanggal 02 Mei 2017 dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 1256/Bulusari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1191/Slogohimo;
  - Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 02/Pailit/2014/PN.Niaga.Smg tanggal 17 April 2014;
  - Penetapan Hakim Pengawas Nomor 02/PAILIT/2014/PN.NIAGA.SMG tanggal 8 Januari 2015;
  - Nilai Limit dari obyek yang akan dilelang.
- a. Bahwa berdasarkan permohonan dari Kurator Firhot Patra Sinaga, SH dan Dita Yudanegara, SH, MH sesuai dengan kewajibannya, Kepala KPKNL Surakarta telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan



- Tanggal Lelang dengan harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada pihak terpaillit.
- b. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (Kurator Firhot Patra Sinaga, SH dan Dita Yudanegara, SH, MH ) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian Solo Pos yang terbit tanggal 23 Mei 2017 sebagai pengumuman lelang ulang menunjuk dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 06 April 2017 dan telah ditayangkan sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).
  - c. Bahwa Penjual juga telah memberitahukan perihal pelaksanaan lelang ulang terhadap obyek sengketa kepada pihak terpaillit melalui surat Nomor 132/HMR/TIM KURATOR/V/2017 tanggal 19 Mei 2017.
  - d. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri Nomor 97/Ket-11.21/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 dan Nomor 109/Ket-11.21/III/2017 tanggal 22 Maret 2017.
7. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 5 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang ulang tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat IV yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa Tergugat IV menolak keseluruhan dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, dikarenakan proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat IV tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam



Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”** dan pasal 4 PMK 27/2016 yang menyatakan bahwa, **“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”**, oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat IV tidak dapat dibatalkan;

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

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 30 Mei 2017 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta bahwa pada tanggal 21 Maret 2018 Pembanding / Semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding1 /Semula Tergugat 1 pada tanggal 5 April 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 5 April 2018, Terbanding 3/Semula Tergugat 3 pada tanggal 22 Maret 2018, Terganding 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 22 Maret 2018, Terbanding 5/Semula Tergugat 5 pada tanggal 22 Maret 2018, Terbanding 6 /Semula Tergugat 6 pada tanggal 22 Maret 2018;

Membaca, memori banding dari Pembanding/Semula Pengggugat Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 2 April 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Terbanding1 /Semula Tergugat 1 pada tanggal 10 April 2018; Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 10 April 2018, Terbanding 4 pada tanggal 4 April 2018, Terbanding 5 /Semula Tergugat 5 pada tanggal 4 April 2018, Terbanding 6/Semula Tergugat 6 pada tanggal 9 April 2018;

Membaca, Kontra memori banding dari Terbanding1/ Semula Tergugat 1 Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 24 April 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding / Semula Penggugat pada tanggal 26 April 2018, Terbanding 2/ Semula Tergugat 2 pada tanggal 24 April 2018, Terbanding 3/Semula Tergugat 3 pada tanggal 26 April 2018, Terbanding 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 26 April 2018, Terbanding 5/Semula Tergugat 5 pada tanggal 30 April 2018, Terbanding 6/ Semula Tergugat 6 pada tanggal 26 April 2018;

Membaca, Kontra memori banding dari Terbanding 2/ Semula Tergugat 2 Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 24 April 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding/ Semula

Halaman 22, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada tanggal 26 April 2018, Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 pada tanggal 24 April 2018, Terbanding 3/Semula Tergugat 3 pada tanggal 26 April 2018, Terbanding 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 26 April 2018, Terbanding 5/Semula Tergugat 5 pada tanggal 30 April 2018, Terbanding 6/ Semula Tergugat 6 pada tanggal 26 April 2018;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding 3/ Semula Tergugat 3 Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 12 April 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding/ Semula Penggugat pada tanggal 17 April 2018, Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 pada tanggal 7 April 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 7 April 2018, Terbanding 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 17 April 2018, Terbanding 5/Semula Tergugat 5 pada tanggal 17 April 2018, Terbanding 6/ Semula Tergugat 6 pada tanggal 17 April 2018;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding 4/ Semula Tergugat 4 Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 18 April 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding/ Semula Penggugat pada tanggal 17 April 2018, Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 pada tanggal 27 April 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 27 April 2018, Terbanding 3 /Semula Tergugat 3 pada tanggal 17 April 2018, Terbanding 5/Semula Tergugat 5/Semula Tergugat 5 pada tanggal 17 April 2018, Terbanding 6/ Semula Tergugat 6 pada tanggal 17 April 2018;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding 6/ Semula Tergugat 6 Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 2 Mei 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding/ Semula Penggugat pada tanggal 9 Mei 2018, Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 pada tanggal 18 Mei 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 18 Mei 2018, Terbanding 3 /Semula Tergugat 3 pada tanggal 7

Halaman 23, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2018, Terbanding 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 7 Mei 2018,  
Terbanding 5/Semula Tergugat 5 pada tanggal 7 Mei 2018,

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor 256/Pdt.G/2017/PN Skt *juncto* Nomor 14/Pdt.Bdg/2018/PN Skt.Jo No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surakarta masing-masing Pemanding/ Semula Penggugat pada tanggal 10 April 2018, Terbanding 1/Tergugat 1 pada tanggal 19 April 2018, Terbanding 2/ Semula Tergugat 2 pada tanggal 19 April 2018, Terbanding 3 / Semula Tergugat 3 April pada tanggal 10 April 2018, Terbanding 5/Semula Tergugat 5 pada tanggal 10 April 2018, Terbanding 6/Semula Tergugat 6 pada tanggal 9 April 2018, yang memberi kesempatan kepada Terbanding dan Pemanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pemanding/ **Semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;**

### Primair :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan banding Pemohon Banding untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Surakarta Nomor :256/Pdt.G/2017/PN.Skt tertanggal 7 Maret 2018;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul di semua tingkat sesuai Undang – undang yang berlaku ;

### Subsidaair :

Mohon putusan yang seadil – adilnya ( ex aequo et bono) menurut Hukum , Keadilan dan kebenaran yang tepat ( redelijk/Naar goede/justitie rechtdoen);

Menimbang, bahwa dalam Kontra memori bandingnya Terbanding/ semula Tergugat 1, menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan memohon Pengadilan Tinggi memutus pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 24, Putusan Nomor 298/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

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Nopember 2017 No.290/Pdt.G/2017/PN.Smg;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding ini ;  
Menimbang, bahwa Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;
  1. Menyatakan menolak permohonan banding Penggugat atau Pembanding untuk seluruhnya ;
  2. menguatkan putusan sela Pengadilan Surakarta Nomor : 256/Pdt.G/2017/PN.Skt tertanggal 7 Maret 2018 ;
  3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul di semua tingkat sesuai Undang – undang yang berlaku kepada pemohon banding  
Atau  
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil adilnya ( exaequo et bono );  
Menimbang, bahwa Terbanding 2/ Semula Tergugat 2 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;
    1. Menyatakan menolak permohonan banding Penggugat atau Pembanding untuk seluruhnya ;
    2. menguatkan putusan sela Pengadilan Surakarta Nomor : 256/Pdt.G/2017/PN.Skt tertanggal 7 Maret 2018 ;
    3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul di semua tingkat sesuai Undang – undang yang berlaku kepada pemohon banding  
Atau  
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil adilnya ( exaequo et bono );  
Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding 3/ Semula Tergugat 3 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;
      1. Menolak permohonan banding dari Pembanding/ Semula Penggugat untuk seluruhnya ;
      2. Menyatakan Terbanding 3/ Semula Tergugat 3 sebagai Terbanding/Tergugat yang baik ;
      3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta kelas 1A Nomor : 256/PdtG/2017/PN.Skt pada tanggal 07 Maret 2018 ;

Halaman 25, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



4. Menghukum Pembanding/ Semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara banding;
5. Apabila berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil – adilnya ( ex aequo et bono );

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding 4/ Semula Tergugat 4 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding dahulu Penggugat atau tidaknya permohonan banding a quo tidak dapat diterima ( niet onvankelijk verklaard);
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 256/Pdt.G/2017/PN.Skt tanggal 7 Maret 2018;

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ( ex aequo et bono );

**Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding 6/ Semula Tergugat 6 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut**

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 256/Pdt.G/2017/PN.Skt ;

2. Menguatkan Terbanding 4/Tergugat 4 dalam perkara a quo;

3. Menghukum Pembanding/ Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara banding ;

Atau ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.256/Pdt.G/2017/PN.Skt tanggal 7 Maret 2018, dan telah pula membaca dengan seksama memori banding dari Pembanding/semula Penggugat, maupun Kontra memori banding dari Terbanding /semula Tergugat 1,2,3,4,6 maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berpendapat, bahwa Majelis hakim tingkat pertama telah menilai fakta – fakta hukum dengan tepat, serta telah menerapkan hukum dengan benar, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas ,maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta, tanggal 7 Maret 2018 No.256 /Pdt.G /2017/ PN.Skt dapat dikuatkan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding /Penggugat sebagai pihak yang kalah ,maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding seperti tersebut dibawah ini ;

Memperhatikan, ketentuan Perundang –undangan yang berlaku yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding /semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 256/Pdt.G/2017/PN.Skt tanggal 7 Maret 2018 yang di mohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Rabu**, tanggal **5 September 2018** oleh **Eko Tunggul Pribadi, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Rr.Suryadani S.Adiningrat, S.H.MH** dan **A.P.Batara Randa, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG tanggal 17 Juli 2018, putusan tersebut pada hari itu juga Rabu tanggal 5 September 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Indrat Kinasih, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

TTD

TTD

**Rr.SuryadaniS.Adiningrat,S.H.MH**

**Eko Tunggul Pribadi, S.H**

TTD

**A P.Batara Randa, S.H.**

Halaman 27, Putusan Nomor298/Pdt/2018/PT SMG



Panitera Pengganti,

TTD

Indrat Kinasih, S.H.

Perincian biaya perkara:

Redaksi .....Rp 5.000,00

Meterai.....Rp 6.000,00

Pemberkasan..... Rp139.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).



**P U T U S A N**

**Nomor 230/Pdt/2018/PT SMG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Fauzan Agus Musthofa**, tempat/tgl. Lahir : Klaten, 19 Agustus 1977, jenis kelamin : laki-laki, agama : Islam, status perkawinan : kawin, kewarganegaraan : WNI, pekerjaan : wiraswasta, alamat : Ngablak Rt.03 Rw.05, Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding / Semula Penggugat**;

**Lawan**

- 1. Bank Perkreditan Rakyat Ceper (Koperasi BPR Ceper)**, beralamat di Jl. Raya Solo-Yogya Km. 26, Ceper, Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Danang Sindhu Sasangka, S.H. dan Aji Dwi Wijaya, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada bagian Divisi Hukum dan Litigasi PT. Bank Perkreditan Rakyat Ceper, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 1 / Semula Tergugat 1**;
- 2. Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moh. Arif Rochman, Hendro Kartono, Santoso, Cicillia Ekowati, Okky Kurniawan dan Risdian Fajarohman, berdasarkan surat kuasa khusus nomor

*Halaman 29, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG*



SKU-75/MK.6/2017 tanggal 6 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 2 / Semula Tergugat 2**;

3. **Guntur Equarianto, S.H.**, beralamat di Dukuh Kepoh, Rt. 4 Rw. 7, Desa Bowan, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 3/ Semula Tergugat 3**;

4. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah cq. Kepala Kantor Pertanahan Klaten**, beralamat di Jalan Veteran Nomor 88, Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akang Darmaji, S.H.,M.H., Budi Prasetya, S.SiT,M.Hum, Tri Mardiyanti, S.SiT, Sapta Giri, S.H., Nur Abadi Sudarsono, S.H.,M.H., Khrisnawan Purnama, S.H., Bektu Nur Prastuti, S.Tr, Kardiyono, berdasarkan surat kuasa khusus No. 600.14/40/IX/2017 tanggal 13 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 4 / Semula Tergugat 4**;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :**

Telah membaca berkas perkara berikut surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten ,Nomor 95/Pdt.G/2017/PN Kln,tanggal 7 Pebruari 2018;

**TENTANG DUDUK PERKARA;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 10 Agustus 2017 dalam Register Nomor 95/ Pdt. G/ 2017/ PN. Kln. telah mengajukan gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.  
Bahwa untuk selanjutnya benda yang tersebut diatas mohon dinyatakan / ditetapkan menjadi obyek sengketa.
2. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2013.
3. Bahwa pada penjualan lelang tanggal 12 Juni 2013 benda yang menjadi obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat III, GUNTUR AQUARIANTO, SH.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum.
5. Bahwa terdapat kejanggalan didalam penentuan harga limit terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, yaitu :
  - Dalam Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Mei 2013 disebutkan : Sebidang tanah serta segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 210, luas 2200 m2 terletak di Desa Jetis, Kec. Delanggu, Kab. Klaten, atas nama Fauzan Agus Musthofa, dengan harga limit Rp. 60.000.000,00, uang jaminan Rp. 12.000.000,00.
6. Bahwa pada dengan harga limit Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 12 Juni 2013 benda yang menjadi obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat III, GUNTUR AQUARIANTO, SH.
7. Bahwa sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, luas 2200 m2, dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat I sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Bahwa jelas sekali Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2013 terhadap benda yang menjadi obyek sengketa dengan harga limit Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dibeli oleh Tergugat III, jauh dibawah nilai Hak Tanggungan (HT).
8. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang melalui Tergugat II hanya mementingkan kepentingan dirinya sendiri tanpa memperhatikan berapa nilai Hak Tanggungan serta tanpa memperhatikan dan melindungi kepentingan hukum Penggugat terkait dengan penentuan harga limit yang besarnya dibawah nilai Hak Tanggungan (HT) sehingga hal tersebut merugikan Penggugat.
9. Bahwa Tergugat II sebagai pelaksana lelang dalam memproses hingga menentukan harga limit terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak memperhatikan berapa nilai Hak Tanggungan, oleh karena itu penentuan harga limit yang besarnya dibawah nilai Hak Tanggungan (HT) menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
10. Bahwa dengan adanya hal tersebut diatas maka Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau-setidak tidaknya dapat dibatalkan.

Halaman 31, Putusan Nomor298/Pdt/2018/PT SMG



11. Bahwa oleh karena penjualan lelang eksekusi hak tanggungan cacat hukum maka Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III juga cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan.
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten untuk menjatuhkan Putusan PROVISI dalam perkara aquo berupa penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m<sup>2</sup>.
13. Bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa Tergugat IV dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH., apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat III dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.
15. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten agar diletakkan / meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM PROVISI :

- Mengabulkan Permohonan Provisi dari Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa, Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Dwe Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat. Hak Milik No. 210 dahulu atas names FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.
4. Menyatakan menurut hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang diadakan pada tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
5. Menyatakan menurut hukum Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
6. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH., apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik clad Tergugat III dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti.

Halaman 33, Putusan Nomor298/Pdt/2018/PT SMG



8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya

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

**Jawaban Tergugat I :**

DALAM EKSEPSI

Perkara sudah disidangkan lebih dari dua kali dengan Nomor perkara yang berbeda-beda dan Penggugat terus mengajukan gugatan tersebut dengan masalah yang sama **Nebis in idem**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I pada pokoknya secara tegas-tegas menolak keseluruhan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat terkecuali yang secara hukum telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa faktanya penggugat telah menerima dan menandatangani berita acara eksekusi sukarela sehingga apabila gugatan ini diajukan dengan dalil-dalil yang diajukan sebagaimana dalil penggugat adalah mengada-ada.
3. Bahwa pada dasarnya justru penggugat tidak mengindahkan Putusan-putusan pengadilan bahkan cenderung menghina kewibawaan Peradilan dengan diajukannya gugatan semacam ini dengan berulang-ulang dengan permasalahan yang sama yang pada pokoknya Penggugat tidak mau pergi dari obyek sengketa yang telah terjual lelang oleh Tergugat I yang dimenangkan oleh Tergugat II, bahkan faktanya penggugat tersebut telah menerima dan menandatangani berita acara Eksekusi yang telah dia tanda tangani sendiri, sehingga adalah hal yang mengada ada jika penggugat mengajukan gugatan ini lagi melalui pengadilan negeri klaten.

Dari uraian yang kami telah sampaikan diatas maka melalui kesempatan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.95/Pdt.G/2017/Pn.kln memberikan putusan yang adalah sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara Perdata No.95/Pdt.G/2017/Pn.Kln berpendapat lain, maka hendaknya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

**Jawaban Tergugat II :**

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur)
  - 2.1. Bahwa posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan, fakta kejadian, dan alasan-alasan yang menyebabkan terjadinya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini.
  - 2.2. Bahwa Penggugat hanya menyatakan bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2013, tanpa menjelaskan fakta kejadian dan alasan-alasan yang menyebabkan terjadinya lelang eksekusi atas obyek sengketa tersebut.
3. Eksepsi Gugatan Lewat Waktu
  - 3.1. Bahwa pelaksanaan lelang dan segala sesuatu yang menyangkut proses lelang atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  - 3.2. Bahwa posita angka 2, posita angka 10, dan posita angka 11 surat gugatan Penggugat menyatakan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan, dan oleh karena penjualan lelang eksekusi hak tanggungan cacat hukum maka Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III juga cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan.



3.3. Bahwa petitum angka 4 gugatan Penggugat meminta agar dinyatakan menurut hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang diadakan pada tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan.

3.4. Bahwa petitum angka 5 gugatan Penggugat meminta agar dinyatakan menurut hukum Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan.

3.5. Bahwa posita-posita dan petitum-petitum Penggugat tersebut di atas telah diperbuat dengan tidak sesuai hukum karena telah lewat waktu.

3.6. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dikenal dan diatur adalah pembatalan sebelum lelang, dan seandainya benar (*quad non*) gugatan Penggugat adalah untuk pembatalan sebelum lelang maka jangka waktu pengajuan gugatan dan penyampaian kepada Pejabat Lelang telah lewat waktu karena lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan dan pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai (vide Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 24 yang menyebutkan : "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum" dan Pasal 25 ayat (1) yang menyebutkan : "Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai."

#### 4. *Exceptio Rei Judicata Deductae*

4.1. Bahwa gugatan perdata tersebut di atas pernah diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata yang teregister nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt di Pengadilan Negeri Klaten.



4.2. Bahwa terhadap gugatan dalam perkara perdata nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt telah diputuskan dalam tingkat kasasi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI**

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi :
  1. Fauzan Agus Musthofa
  2. Ny. Tanti Utami Indriyani tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 171/Pdt/2014/PT.Smg tanggal 21 Juli 2014 jo. Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt tanggal 28 Januari 2014 sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

**Dalam Provisi :**

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

4.3. Bahwa gugatan perkara perdata nomor : 95/Pdt.G/2017/PN.Kln didasarkan pada alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap orang/pihak yang sama, serta dalam hubungan hukum yang sama dengan perkara perdata nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt.

4.4. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, gugatan perkara perdata nomor : 95/Pdt.G/2017/PN.Kln yang diajukan oleh Penggugat dapat dinyatakan *nebis in idem*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**B. DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas provisi Penggugat yang pada pokoknya meminta penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut



eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Ds. Jetis, Kec. Delanggu, Kab. Klaten, dengan Sertifikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama Guntur Equarianto, S.H., dengan luas 2.200 m<sup>2</sup>.

2. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pelelangan *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0178/KBPR/PK-INS/III/2009 tanggal 31 Maret 2009, dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Tergugat II, terlebih dahulu pihak penjual *in casu* Tergugat I melengkapi persyaratan lelang dan persyaratan-persyaratan lelang tersebut telah dipenuhinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu maka perbuatan tersebut tidak dapat dihalang-halangi oleh Penggugat dan lelang eksekusi atas obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan 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".

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

### **C. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi di atas, mohon dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.



3. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 12 Juni 2013 atas obyek sengketa berupa sebidang tanah serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 210, luas 2.200 m<sup>2</sup>, atas nama Fauzan Agus Musthofa, terletak di Ds. Jetis, Kec. Delanggu, Kab. Klaten, dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I.
4. Bahwa pelelangan atas obyek sengketa *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 0178/KBPR/PK-INS/III/2009 tanggal 31 Maret 2009.
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain dengan :
  - a. Surat Peringatan I Nomor : 168/DIR/KBPR-CP/IV/11 tanggal 27 April 2011
  - b. Surat Peringatan II Nomor : 183/DIR/KBPR-CP/V/11 tanggal 06 Mei 2011
  - c. Surat Peringatan III Nomor : 349/DIR/KBPR-CP/IX/11 tanggal 21 September 2011
6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat pemberitahuan, maka 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”.
7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 98/DLG/HT/IV/2009 tanggal 17 April 2009, yang berbunyi :

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat



Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

8. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial.

9. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

10. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :



- a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk dimudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
  - b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
  - c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “ *melalui pelelangan umum* “ sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur;
11. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditur pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikannya.
12. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat II dengan surat nomor : 078/DIR/KBPR-CP/IV/2013 tanggal 03 Maret 2013.
13. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
14. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-169/WKN.09/KNL.02/2013 tanggal 08 Mei 2013. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang 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”.



15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 12 Juni 2013 telah diumumkan melalui selebaran pada tanggal 15 Mei 2013 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 29 Mei 2013 sebagai pengumuman lelang kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas obyek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II.
16. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 180/2013 tanggal 17 Mei 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 12 Juni 2013 telah ditunjuk sebagai pemenang lelang yaitu Sdr. Guntur Equarianto, S.H.
18. Bahwa posita angka 9 surat gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II sebagai pelaksana lelang dalam memproses hingga menentukan harga limit terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak memperhatikan berapa nilai hak tanggungan, dan oleh karena itu penentuan harga limit yang besarnya di bawah nilai hak tanggungan menimbulkan kerugian bagi Penggugat haruslah ditolak.
19. Bahwa Tergugat II adalah sebagai pelaksana lelang atas obyek sengketa berdasarkan permohonan dari Tergugat I dan penentuan harga limit atas obyek sengketa bukan kewenangan Tergugat II, melainkan kewenangan dari Tergugat I sesuai Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang".
20. Bahwa posita angka 15 surat gugatan Penggugat yang memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klaten agar meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa **haruslah ditolak atau dikesampingkan.**



21. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai 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 kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan. Berdasarkan Ketentuan Yurisprudensi MARI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 menyebutkan: **“bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan”**.
22. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.
23. 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.
24. Bahwa Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :  
“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.



serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

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

25. Bahwa Tergugat II yang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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

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

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B. DALAM PROVISI**

Menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

**C. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 12 Juni 2013 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Jawaban Tergugat III :

### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa perkara Aquo yang diajukan Penggugat adalah NEBIS IN IDEM, Karena perkara sudah di sidangkan di Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor Perkara No. 55 / Pdt. G /2013/ PN. Klt tanggal 28 Januari 2014 Jo. No. 171 / Pdt / 2014 / PT. Smg tanggal 14 Juli 2014 Jo. 418 K / Pdt / 2015 tanggal 28 Mei 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan Eksekusi secara sukarela Nomor 16 /Pdt. Eks / 2014/ Pn. Kln tanggal 31 Agustus 2017 , dimana Penggugat juga sudah menandatangani dan telah menerima tali asih pelaksanaan Eksekusi secara sukarela sebesar Rp. 15. 000.000,- ( lima belas juta rupiah ), yaitu suatu perkara yang Obyek dan Subyek gugatan sama dan telah diputus serta telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak diajukan kembali ( untuk kedua kalinya ).

2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat (Personal Standi Yudicio), karena Penggugat sudah bukan pemilik barang yang dipersengketakan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 210 sudah beralih nama menjadi atas nama Guntur Equarianto, SH ( Tergugat III ), ( ini diakui oleh Penggugat dalam Posita nomor 1 dan 3 ).

Bahwa dalam perkara aquo Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Tergugat III atas objek yang dipersengketakan maka secara hukum Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat.

Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat III dengan objek sengketa dalam perkara aquo tidak ada hubungan hukum lagi maka sudah sepatutnya apabila gugatan para Penggugat dalam perkara aquo dinyatakan tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat (Personal Standi Yudicio)

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat, maka sudah sepatutnya gugatan para Penggugat dinyatakan untuk DITOLAK .

### DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 45, Putusan Nomor 298/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

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III secara tegas menolak terhadap seluruh dalil gugatan sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat dalam Posita gugatannya, kecuali dalil gugatan yang secara tegas dan nyata diakui akan kebenarannya oleh Tergugat dalam jawabannya.
2. Bahwa Tergugat III mohon agar segala dalil bantahan yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis termuat kembali sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan.
3. Bahwa point 1, 2, 3 dan 4 adalah benar Bahwa Tergugat III telah membeli tanah SHM 210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten berdasarkan hasil lelang tanggal 12 Juni 2013 adalah sah sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
4. Bahwa terhadap hasil lelang tersebut Penggugat juga sudah mengajukan gugatan 1. Nomor 55 / Pdt.G/ 2013 / PN. Klt tanggal 28 Januari 2014 Jo. Nomor 171 / Pdt / 2014 PT. SMG, tanggal 14 Juli 2014 Jo. 418 K / Pdt / 2015 tanggal 28 Mei 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan Eksekusi dengan Berita Acara Eksekusi Nomor 16 / Pdt. Eks / 2014 / PN. Kln tanggal 31 Agustus 2017. serta Penggugat telah menerima uang tali asih sebagai pelaksanaan eksekusi secara sukarela sebesar Rp 15.000.000,- ( Lima belas Juta rupiah ) yang diterima oleh Penggugat.
5. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan perlawanan di Pengadilan Negeri Klaten dengan nomor perkara 44 / Pdt.G/2014 / PN. Kln Jo. 365 / Pdt / 2015 / PT. Smg Jo, Nomor 1767 K / Pdt/ 2016 yang semua putusannya menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya dan pelawan adalah pelawan yang tidak benar.
6. Bahwa Penggugat juga pernah mengajukan perlawanan lagi yaitu Nomor 51 /Pdt. Plw / 2017 / PN. Kln. yang menyatakan gugatan para Penggugat tersebut gugur.
7. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah diputus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan sudah sah menurut ketentuan hukum maka seharusnya gugatan Penggugat harusnya untuk ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memeriksa selanjutnya memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

Halaman 46, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



DALAM PROVISI :

1. Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat NEBIS IN IDEM.
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan NEBIS IN IDEM.
3. Menyatakan Penggugat sudah tidak ada hubungan hukum dengan obyek sengketa .
4. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

**Jawaban Tergugat IV :**

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa terhadap perkara Nomor : 95/Pdt.G/2017/PN Kln dengan obyek sengketa sebagai berikut :

HM. No. 210, Desa Jetis Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten seluas 2200 m<sup>2</sup>, an. Guntur Equarianto, S.H.;

- Pertama kali tercatat atas nama Nyonya Tumi Amatsayuti yang berasal dari C.141 Hibah tanggal 11 Maret 1975 No. 26 dari Ny. Mulyodikromo;
- Kemudian beralih nama kepada Muhamad Alif berdasar Akta Hibah tanggal 30 Agustus 2000 nomor 223/VIII/DLG yang dibuat oleh Drs.Joko Indriyo selaku PPAT Kecamatan Delanggu;
- Kemudian beralih nama kepada Fauzan Agus Musthofa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/16/DLG/JP/VI/2007 tanggal 19 Juni 2007 yang dibuat oleh Ny. Titik Kusumawati, S.H. selaku PPAT;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 324/2008 peringkat I (pertama) APHT PPAT Primastuti Rahayuningsih, S.H. Nomor 26/DLG/HT/VI/2008 tanggal 31 Januari 2008 di Koperasi BPR Ceper (KBPR Ceper) berkedudukan di Klepu, Kecamatan Ceper;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian di roya berdasarkan Surat Roya Nomor 539/DIRUT-KBPR-CP/IV/2009 tanggal 14 April 2009 dari Koperasi Bank Perkreditan Rakyat Ceper Hak Tanggungan Nomor 324/2008 dihapus;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 1059/2009 peringkat pertama APHT PPAT Primastuti Rahayuningsih, S.H. Nomor 98/DLG/HT/IV/2009 tanggal 17 April 2009 pada Koperasi Bank Perkreditan Rakyat Ceper (KBPR Ceper), berkedudukan di Desa Klepu, Kecamatan Ceper Kabupaten Klaten senilai Rp. 150.000.000,-;
- Kemudian ada catatan pensil Blokir Sementara dari Gunarjo Setyo Darmo tanggal 29 Februari 2012 berdasarkan Gugatan Perdata PN Klt tanggal 28 Februari 2012 no. 25/Pdt.G/2012/PN Klt;
- Kemudian ada Blokir Sementara berdasarkan surat dari Sdr. Guntoyo, S.H. tanggal 11 Juni 2013 nomor bidang tanah ini diblokir ada perkara perdata nomor 55/Pdt.G/2013/PN. Klt;
- Kemudian pencabutan blokir berdasarkan Surat Permohonan dari Sdr. Guntur Equariato, S.H. tanggal 28 September 2016 berdasarkan Putusan Nomor 171/Pdt/2014/PT. Smg terhadap blokir dengan nomor 55/Pdt.G/2013/PN.Klt tersebut dicabut;
- Kemudian diroya berdasarkan Surat Roya Nomor 204/Dirut/KBPR-CP/VI/2013 tanggal 17 Juni 2013 dari Koperasi Bank Perkreditan Rakyat Ceper Hak Tanggungan Nomor HT 01059/2009 dihapus;
- Kemudian beralih nama kepada Guntur Equariato, S.H. berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 828/2013 tanggal 25/06/2013 yang dibuat oleh Ajar Priyadi selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta.

## II. Petitum :

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

Memperhatikan dan mencermati keadaan - keadaan mengenai duduk perkaranya seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri

Halaman 48, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klaten tanggal 7 Pebruari 2018 Nomor 95/ Pdt.G / 2017/ PN.Kln dalam perkara pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

## Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

## Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat tentang *Ne Bis In Idem*;

## Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.975.000,00 (dua juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten bahwa pada tanggal 21 Pebruari 2018 Pembanding / Semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding 1 /Semula Tergugat 1 pada tanggal 23 Pebruari 2018;Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 9 Maret 2018, Terbanding 3/Semula Tergugat 3 pada tanggal 21 Pebruari 2018, Terbanding 4 / Semula Tergugat 4 pada tanggal 26 Pebruari 2018;

Membaca, memori banding dari Pembanding yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 21 Pebruari 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Terbanding 1 /Semula Tergugat 1 pada tanggal 23 Pebruari 2018 ;Terbanding 2 / Semula Tergugat 2 pada tanggal 9 Maret 2018.Terbanding 3/ Semula Tergugat 3 pada tanggal 22 Pebruari 2018, Terbanding 4/ Semula Tergugat 4 pada tanggal 26 Pebruari 2018 ;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding / Semula Tergugat yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 14 Maret 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding / Semula Penggugat pada tanggal 21 Maret 2018 Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 23 Maret 2018, Terbanding 3 /Semula Tergugat 3 pada tanggal 22 Maret 2018, Terbanding 4/ Semula Tergugat 4 pada tanggal 21 Maret 2018;

Halaman 49, Putusan Nomor298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbandng 2/ Semula Tergugat 2 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 21 Maret 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding /Semula Penggugat pada tanggal 23 Maret 2018, Terbanding 1 / Semula Tergugat 1 pada tanggal 27 Maret 2018, Terbanding 3 /Semula Tergugat 3 pada tanggal 22 Maret 2018, Tergugat 4 /Semula Tergugat 4 pada tanggal 27 Maret 2018;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding / Semula Penggugat, masing - masing pada tanggal 12 Maret 2018, Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 pada tanggal 9 Maret 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 15 Maret 2018, Terbanding 3/Semula Tergugat 3 pada tanggal 12 Maret 2018, Terbanding 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 9 Maret 2018 diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

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

Menimbang, bahwa Pembanding/ Semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa menurut hemat kami Putusan Pengadilan Negeri Klaten nomer 95 / PDT.G / 2017 / PN Kln adalah sesuatu kekeliruan didalam penerapan hukumnya serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan Undang Undang yang berlaku.
2. Bahwa sudah jelas sekali diadakan Pelelangan dibawah Hak Tanggungan sangat merugikan Penggugat / Pembanding.
3. Bahwa Dalil Gugatan Perkara No 418 K / PDT / 2015 / PN Kln, dan Dalil Gugatan Perkara No 44 / PDT. Plw / 2015 / PnKln, dan Dalil Gugatan Perkara No 95 / PDT.G / 2017 / PN Kln **sangat jelas berbeda Dalil – Dalilnya.**

Halaman 50, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasar Yurisprudensi Putusan MA No 4039.K / PDT / 2001, menyebutkan Gugatan yang Dalilnya berbeda tidak termasuk Nebis In Idem.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat / Pemanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Semarang agar berkenan memeriksa dan memutus Perkara Nomer 95 / PDT.G / 2017 / PN Kln sebagai berikut :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomer Perkara 95 / PDT.G / 2017. Tanggal 7 Februari 2018.

### **Mengadili sendiri :**

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat / Pemanding.
- Mengabulkan Gugatan dari Penggugat / Pemanding.
- Menghukum Para Tergugat / Para Terbanding untuk membayar biaya yang timbul di dalam Perkara ini

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding 1/ Semula Tergugat1 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

### **PRIMER:**

1. Menerima keseluruhan dalil-dalil Kontra Memorie banding Tergugat / Terbanding I
2. Menolak Permohonan Banding Pemohon Banding untuk seluruhnya.
3. Menolak dalil - dalil Pemohon Banding untuk seluruhnya.
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara No.95/Pdt.G/2017/Pn.Kln yang dimohonkan Banding ini.
5. Menghukum kepada Pemohon Banding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

### **SUBSIDER:**

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan dalam perkara ini seadil – adilnya *Ex Equo Et Bonum*.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding 2/ Semula Tergugat 2 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan Pemanding dahulu Penggugat atau setidaknya permohonan banding *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor : 95/Pdt.G/2017/PN.Kln tanggal 07 Februari 2018.

Halaman 51, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 7 Pebruari 2018 Nomor :95/ Pdt.G/ 2017/PN.KIn .memori banding maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui putusan Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga dengan demikian pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri didalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan – alasan banding yang diajukan oleh Pemanding dalam memori bandingnya adalah merupakan pengulangan – pengulangan yang diuraikan dan disampaikan dalam gugatan dan kesimpulan dipersidangan Pengadilan Tingkat Pertama yang oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dalam putusannya, dan ternyata tidak ada lagi hal – hal baru yang perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas ,maka putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 7 Pebruari 2018 Nomor 95/Pdt.G /2017/PN.KIn dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding / Semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah ,maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding seperti tersebut dibawah ;

Memperhatikan , pasal 1917 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Het Herzienne Indonesisch Reglement dan peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding /Semula Penggugat ;

Halaman 52, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 95/Pdt.G/2017/PN.Kln tanggal 7 Pebruari 2018 yang di mohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **Selasa tanggal 26 Juni 2018**, oleh **H.Susanto ,S.H.** Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis,**Rosidin ,S.H.** dan **Dr.Pri Pambudi Teguh.,SH.MH** masing – masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 18 Mei 2018 Nomor 230/Pdt/2018/PT.SMG,tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ,Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 23 Mei 2018,Nomor 230/Pdt/2018/PT.SMG,tentang menentukan waktu sidang untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas,putusan mana pada hari Selasa tanggal 26 Juni 2018 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas ,serta **Indrat**

**Kinasih,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim – Hakim Anggota ,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

**Rosidin,S.H.**

**H.Susanto ,S.H.**

TTD

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

Panitera Pengganti.

TTD

Halaman 53, Putusan Nomor298/Pdt/2018/PT SMG



Indrat Kinasih,S.H.

Biaya Perkara :

- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 1. Meterai putusan   | : Rp. 6.000,-          |
| 3. Redaksi putusan   | : Rp. 5.000,-          |
| 4. Biaya Pemberkasan | : <u>Rp. 139.000,-</u> |

Jumlah : Rp. 150.000,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **Selasa tanggal 9 Mei 2017**, oleh **Ewit Soetriadi, S.H.M.H** Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis, Rr. **Suryadani S. Adiningrat, S.H.** dan **Sudaryati, S.H.M.H** sebagai Hakim - Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 3 April 2017 Nomor 129 / Pdt / 2017/ PT.Smg ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili

Halaman 55, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini ditingkat banding dan, putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 23 Mei 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan di hadiri oleh para Hakim Anggota dan **INDRAT KINASIH,SH** Panitera Pangganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.;

Hakim - HakimAnggota

Ketua Majelis,

**Rr.Suryadani S.Adiningrat,S.H.M.H**

**Ewit Soetriadi,S.H.M.H**

**Sudaryati,S.H.M.H.**

Panitera Pengganti,

**INDRAT KINASIH, S.H.**

Biaya Perkara :

- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 1. Meterai putusan   | : Rp. 6.000,-          |
| 3. Redaksi putusan   | : Rp. 5.000,-          |
| 4. Biaya Pemberkasan | : <u>Rp. 139.000,-</u> |

Jumlah : Rp. 150.000,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )

Halaman 56, Putusan Nomor 298/Pdt/2018/PT SMG

