



**PUTUSAN**  
**Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. TUAN ZAENURI, B.A.**, 65 tahun, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan

Pegawai Negeri Sipil (Pensiunan), Bertempat Tinggal di Jl. Desa Podosari RT. 003 RW. 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, selanjutnya sebagai Pembanding I semula Penggugat I/Termohon Eksekusi;

**2. TUAN ADIYONO HENDRA PUTRANTO**, 41 tahun, Kebangsaan

Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal di Jl. Belimbing V/15 B 12 B RT. 001 RW. 009, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, selanjutnya sebagai Pembanding II semula Penggugat II;

**I a w a n :**

**1. DWI WAHYONO**, 37 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat

Tinggal di Jl. Dargo Dalam IV RT. 004 RW. 004, Kelurahan Kebon Agung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya sebagai Terbanding I semula Tergugat I/Pemohon Eksekusi;

**2. KOPERASI RODA SEJAHTERA**, Berkedudukan di Jl. WR. Supratman

Nomor 45 A Semarang, yang diwakili oleh Basuki Ambariato, Manager Koperasi Roda Sejahtera, selanjutnya sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

**3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN**

**KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH DAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPNKL) PEKALONGAN**, berkedudukan di Jalan Sriwijaya Nomor 1 Kota Pekalongan, yang diwakili oleh Hadiyanto, Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Pangihutan

*Halaman 1 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG*



Siagian, S.H., Marhaeni Rumiasih, S.H., M.H., Maria Lucia Clamamera, S.H., M.H., Dwi Susianto Guntoro, S.H., Kingsosopol Siregar, S.H., M.H., Dwi Yantini, S.H., Daryono, S.H., Khalis Prayogi, S.H., Gunawan Raharjo, S.Mn., Siswanto, Rochmat Riyanto, kesemuanya merupakan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Biro Hukum Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 25 April 2017, dibawah Register Nomor 78/SK/Pdt/4/2017/PN Kdl., selanjutnya sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas berkas perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Kdl serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 7 Februari 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 7 Februari 2017 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Kdl., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

#### **I. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT**

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;
2. Bahwa bidang tanah dengan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art telah dijadikan jaminan oleh Penggugat II dalam perjanjian pinjam meminjam

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana terurai dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011;

3. Bahwa Penggugat II adalah Debitor Koperasi Roda Sejahtera Semarang berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 74/Jatisari seluas  $\pm 72m^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) terletak di Bukit Jatisari Permai Blok B/12b-15 Mijen Kota Semarang atas nama Samrotul Udhiyah dan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;
4. Bahwa para Penggugat berkepentingan atas adanya penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kendal Nomor 8/Pdt.Eks/SHT/2-16/PN Kdl yang dimohonkan oleh Dwi Wahyono selaku Pemohon Eksekusi berdasarkan salinan Grosse Risalah Lelang Nomor 342/2014 tanggal 04 September 2014;
5. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Para Penggugat memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak yang berwenang mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo*;

## II. KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat I/Pemohon Eksekusi adalah pemenang lelang atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan cq beralamat di Jalan Sriwijaya No. 1 Kota Pekalongan atas permohonan lelang eksekusi dari Koperasi Roda Sejahtera Semarang;
2. Bahwa Koperasi Roda Sejahtera selaku Tergugat II telah mengadakan perjanjian kredit dengan Penggugat II berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011;

Halaman 3 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa salah satu jaminan yang diberikan oleh Penggugat II kepada Tergugat II berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, adalah sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398\text{m}^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;
4. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan selaku Tergugat III telah mengadakan lelang eksekusi atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398\text{m}^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Koperasi Roda Sejahtera Semarang;
5. Bahwa objek lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat III adalah sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398\text{m}^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;
6. Bahwa Tergugat I/Pemohon Eksekusi telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal dengan dasar salinan Grosse Risalah Lelang Nomor 342/2014 tanggal 04 September 2014, sehingga keluar penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 8/Pdt.Eks/SHT/2-16/PN Kdl;
7. Bahwa dengan demikian Tergugat I/Pemohon Eksekusi, Tergugat II dan Tergugat III memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak yang dapat ditarik sebagai pihak Tergugat;

## III. HUBUNGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-S/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, yang dibuat di bawah tangan diketahui:

Halaman 4 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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)



a. Para pihak sebagai subjek perjanjian *a quo*:

- 1) Dwi Wahyono, 37 tahun, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Jl Dargo Dalam IV Rt 004 Rw 004, Kelurahan Kebon Agung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah, selaku Debitor dalam perjanjian *a quo*;
- 2) Koperasi Roda Sejahtera dalam hal ini diwakili oleh Basuki Ambariato, selaku Manajer Koperasi, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 0428/BH/KDK-11-30/IX/2000 tanggal 28 September 2000, sah bertindak untuk dan atas nama Koperasi selaku Kreditor dalam perjanjian *a quo*;

b. Jaminan dalam Perjanjian *a quo*:

- 1) sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 74/Jatisari seluas  $\pm 72m^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) terletak di Bukit Jatisari Permai Blok B/12b-15 Mijen Kota Semarang atas nama Samrotul Udhiyah;
- 2) sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;

1. Bahwa berdasarkan berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, terdapat hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat II;
2. Bahwa jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art adalah milik Penggugat I yang dijadikan oleh Penggugat II ;
3. Bahwa jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bachelor of Art telah dilakukan lelang eksekusi oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II;

4. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III, bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398\text{m}^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art telah dibeli oleh Tergugat I sebagai pemenang lelang;
5. Bahwa dengan demikian antara Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terdapat hubungan hukum, sehingga gugatan yang diajukan a quo adalah beralasan menurut hukum;

## IV. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI KENDAL

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBg ditegaskan hal-hal sebagai berikut:
  - (1) Gugatan perdata pada tingkat pertama yang termasuk wewenang pengadilan negeri diajukan kepada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat kediaman yang sebenarnya;
  - (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam 1 (satu) daerah hukum pengadilan negeri, gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal salah seorang tergugat menurut pilihan penggugat;
  - (3) Jika tempat tinggal dan tempat kediaman tergugat tidak diketahui, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di tempat tinggal penggugat atau salah satu penggugat;
  - (4) Jika gugatan itu mengenai benda tetap (benda tidak bergerak), gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi benda tetap itu terletak. Jika benda tetap itu terletak di beberapa daerah pengadilan negeri, gugatan diajukan kepada salah satu pengadilan negeri menurut pilihan penggugat;
  - (5) Apabila ada suatu tempat tinggal yang dipilih dan ditentukan bersama dalam suatu akta, penggugat kalau ia mau dapat mengajukan gugatannya kepada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal yang dipilih tersebut;
2. Bahwa objek sengketa dalam gugatan *in casu* adalah sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tercatat

Halaman 6 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;

3. Bahwa Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, masih merupakan lingkup daerah hukum Pengadilan Negeri Kendal, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Kendal memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh para Penggugat;

## V. ALASAN PENGAJUAN PERLAWANAN EKSEKUSI

1. Bahwa berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 362/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan cq. beralamat di Jalan Sriwijaya No. 1 Kota Pekalongan, Dwi Wahyoni selaku pemenang lelang telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal;
2. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Kendal telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kendal Nomor 8/Pdt.Eks/SHT/2-16/PN Kdl.;
3. Bahwa ternyata pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan atas objek lelang berupa sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237  $\pm 398m^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berakibat pada kepentingan hukum Penggugat atas penguasaan objek lelang *a quo* karena adanya permohonan eksekusi dari pemenang lelang (Tergugat I/Pemohon Eksekusi);

## VI. DUDUK PERKARA (FUNDAMENTUM PETENDI/POSITA)

1. Bahwa pada tanggal 11 oktober 2011, antara Penggugat II dengan Tergugat II telah mengadakan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana termuat dalam Akta di bawah tangan berupa Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011;

Halaman 7 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, disebutkan para pihak yang bersepakat, yaitu:
  - a. Pihak Kreditor, dalam hal ini adalah Basuki Ambariyanto dalam jabatannya sebagai Manager yang menjalani jabatan tersebut berdasarkan dari Akta Pendirian tanggal 28 September 2000, Nomor 0428/BH/KDK-11-30/IX/2000, sah mewakili Koperasi Roda Sejahtera yang berkedudukan di Semarang, selanjutnya disebut Koperasi (Tergugat II);
  - b. Pihak Debitor, dalam hal ini adalah Adiyono Hendra Putranto (Penggugat II) beralamat di Jatisari Permai Blok 12 B/15 RT 011/09 Mijen Semarang, dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini, telah mendapat persetujuan dari istrinya yang bernama Samrotul Udhiyah yang beralamat sama untuk selanjutnya disebut Peminjam;
3. Bahwa besarnya pinjaman yang disepakati oleh para pihak dalam Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, *a quo* adalah sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
4. Bahwa jangka waktu pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, *a quo* untuk jangka waktu 6 bulan, sejak tanggal 14 Oktober 2011 sampai dengan tanggal 14 April 2012;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, dinyatakan:

Peminjam memberikan 2 Jaminan kepada Koperasi yang menerangkan telah menerima jaminan tersebut, yang pertama atas sebidang tanah seluas  $\pm 72 \text{ m}^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) terletak di Bukit Jatisari Permai Blok B 12B–15 Mijen Semarang, Propinsi Jawa Tengah, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur No. 74/Jatisari/2005, tanggal 10–01–2005 tercantum dalam Buku Tanah Hak Milik No. 1283, tercatat atas nama Samrotul Udhiyah, Ahli Madya dan segala sesuatu ada berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang kedua atas sebidang tanah seluas  $\pm 398 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah. Lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, tercantum

Halaman 8 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 237 Tercatat atas nama Zaenuri dan segala sesuatu yang ada berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut;

6. Bahwa atas pinjaman Penggugat II kepada Tergugat II sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, telah dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 295/2011, tertanggal 18 Oktober 2011 dihadapan PPAT Dwi Hastuti, S.H.,M.Kn., berkantor di Jalan Sri Kuncoro I Nomor 4 Kota Semarang;

7. Bahwa ternyata berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 295/2011, tertanggal 18 Oktober 2011, dihadapan PPAT Dwi Hastuti, S.H.,M.Kn., berkantor di Jalan Sri Kuncoro I Nomor 4 Kota Semarang diterangkan:

Bahwa untuk menjamin pelunasan utang debitor sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah)/sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian nutang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) oleh pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas objek-objek berupa: 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini:

Hak Guna Bangunan Nomor 1283/Jatisari sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 74/Jatisari/2005, tanggal 10-01-2005 seluas  $\pm 72$  m<sup>2</sup> (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.15.06.03603 terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Mijen, Kelurahan Jatisari, Jalan Bukit Jatisari Permai Blok B 12B/15 Rt 011 Rw 009;

8. Bahwa berdasarkan uraian pada Gugatan poin 6 di atas, diketahui antara Penggugat II dengan Tergugat II telah mengadakan kesepakatan pemberian Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 295/2011, tertanggal 18 Oktober 2011, dihadapan PPAT Dwi Hastuti, S.H.,M.Kn., berkantor di

Halaman 9 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



Jalan Sri Kuncoro I Nomor 4 Kota Semarang, hanya atas objek jaminan berupa 1 (satu) Hak atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1283/Jatisari sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 74/Jatisari/2005, tanggal 10-01-2005 seluas  $\pm 72 \text{ m}^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.15.06.03603 terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Mijen, Kelurahan Jatisari, Jalan Bukit Jatisari Permai Blok B 12B/15 Rt 011 Rw 009;

9. Bahwa tidak ternyata objek jaminan berupa sebidang tanah seluas  $\pm 398 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah. Lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009 tercantum dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 237, atas nama Zaenuri, BA dan segala sesuatu yang ada berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut juga dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, sehingga sejak semula terhadap bidang tanah dengan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas  $\pm 398 \text{ m}^2$  (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Podosari Rt 003 Rw 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art tidak pernah dibebani Hak Tanggungan meskipun dijadikan jaminan dalam pinjam meminjam antara Penggugat II dengan Tergugat II;
10. Bahwa oleh karena kondisi dan situasi yang kurang menguntungkan bagi perekonomian Penggugat II, Penggugat belum mampu melunasi pinjamannya kepada Tergugat II hingga jatuh tempo sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, a quo yang menyatakan:  
Peminjam dikenakan suku bunga sebesar 3 % perbulan menurut administrasi 3 % , simpanan calon anggota Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), pinjaman tersebut diberikan untuk jangka waktu 6 bulan, sejak tanggal 14 Oktober 2011 sampai dengan tanggal 14 April 2012;
11. Bahwa oleh karena Penggugat II belum mampu melunasi pinjamannya kepada Tergugat II, ternyata Tergugat II telah mengajukan permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi atas jaminan berupa sebidang tanah milik Penggugat I seluas  $\pm 398\text{m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah. Lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009 tercantum dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 237, atas nama Zaenuri, BA dan segala sesuatu yang ada berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut;

12. Bahwa informasi mengenai lelang eksekusi tersebut Penggugat II peroleh dari surat Tergugat II Nomor 632/Kop-RS/KP-Smg/V/2014 perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, tertanggal 26 Mei 2014;
13. Bahwa selanjutnya Tergugat II mengirimkan surat kepada Penggugat II Surat Nomor 780/Kop-RS/KP-Smg/VI/2014 perihal Surat Pemberitahuan Lelang di KPKNL Pekalongan, tertanggal 25 Juni 2014;
14. Bahwa selanjutnya Tergugat II mengirimkan surat kepada Penggugat II Surat Nomor 917/Kop-RS/KP-Smg/VII/2014 perihal Surat Pemberitahuan Lelang-Ulang di KPKNL Semarang-Pekalongan, tertanggal 05 Agustus 2014;
15. Bahwa selanjutnya Tergugat II mengirimkan surat kepada Penggugat II Surat Nomor 862/Kop-RS/KP-Smg/VIII/2014 perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang-Ulang, tertanggal 28 Agustus 2014, yang menerangkan bahwa KPKNL Pekalongan akan melaksanakan pelelangan jaminan berupa SHM Nomor 237 luas  $\pm 398\text{m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art dengan limit harga sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
16. Bahwa ternyata pada tanggal 15 September 2014, Tergugat II mengirimkan surat Nomor 878/Kop-RS/KP-Smg/IX/2014 kepada Penggugat II Perihal: Pemberitahuan Pengosongan Rumah Secara Sukarela dan di dalam surat tersebut diterangkan mengenai hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283/Jatisari sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No : 74/Jatisari/2005, tanggal 10-01-2005 seluas  $\pm 72\text{m}^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.15.06.03603

Halaman 11 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Mijen, Kelurahan Jatisari, Jalan Bukit Jatisari Permai Blok B 12B/15 Rt 011 Rw 009, lelang terjual Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 237 luas  $\pm 398\text{m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, lelang terjual Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- c. Perincian hutang Penggugat II sebagai berikut:
  - Total kewajiban sebesar Rp487.407.515,00
  - Hasil lelang 2 jaminan Rp345.000.000,00 –
  - Total kekurangan sebesar (Rp142.407.515,00)

17. Bahwa atas surat tersebut, Penggugat merasa keberatan, mengingat objek jaminan dijual di bawah harga yang semestinya yang untuk satu objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan Nomor 1283/Jatisari sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No : 74/Jatisari/2005, tanggal 10-01-2005 seluas  $\pm 72\text{ m}^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.15.06.03603 terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Mijen, Kelurahan Jatisari, Jalan Bukit Jatisari Permai Blok B 12B/15 Rt 011 Rw 009, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 295/2011, tertanggal 18 Oktober 2011 dihadapan PPAT Dwi Hastuti, S.H.,M.Kn., berkantor di Jalan Sri Kuncoro I Nomor 4 Kota Semarang, ditentukan nilai tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sehingga apabila Tergugat II menjual di bawah harga nilai Hak tanggungan adalah Melanggar Hukum;

18. Bahwa kemudian Tergugat II pada tanggal 23 Oktober 2014 mengirimkan surat Nomor : 905/Kop-RS/KP-Smg/X/2014 kepada Penggugat II Perihal Pemberitahuan Pengosongan Rumah Secara Sukarela-2 (kedua);

19. Bahwa oleh karena Penggugat II masih keberatan atas hasil lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II, maka dengan itikad baik, Penggugat II bermaksud melakukan negoisasi harga pelunasan hutang yang ditunjukkan dengan

Halaman 12 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengirimkan surat bernomor 001/SP=HP/IV/2016 perihal Permohonan Penebusan Sertipikat tertanggal 26 April 2016 yang ditujukan kepada DR.can. H. Muhammad Nurochim,S.H.,M.Kn., lawyer dari Tergugat II;

20. Bahwa ternyata Tergugat II tidak pernah menanggapi surat dari Penggugat II, dan kustru Tergugat I selaku pemenang lelang atas objek jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 237 luas  $\pm 398\text{m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal meskipun proses pelelangan bermasalah;
21. Bahwa dengan adanya permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat I selaku pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 237 luas  $\pm 398\text{m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;

## VII. PERTIMBANGAN HUKUM (*RATIO DECIDENT*)

1. Bahwa antara Penggugat II dengan Tergugat II telah terjadi hubungan hukum berupa pinjam meminjam dengan jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011 yang dibuat di bawah tangan;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011 yang dibuat di bawah tangan dinyatakan:

Pasal 1 : Peminjam, mengakui dan membenarkan telah menerima pinjaman dari Koperasi sebagaimana pihak Koperasi telah mengakui dan membenarkan telah menyerahkan uang sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011, yang dibuat di bawah tangan dinyatakan:

Pasal 5 : Peminjam memberikan 2 Jaminan kepada Koperasi yang menerangkan telah menerima jaminan tersebut, yang

Halaman 13 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama atas sebidang tanah seluas  $\pm 72 \text{ m}^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) terletak di Bukit Jatisari Permai Blok B 12B–15 Mijen Semarang, Propinsi Jawa Tengah, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur No 74/Jatisari/2005, tanggal 10 – 01 – 2005 tercatat dalam Buku Tanah Hak Milik No 1283. Tercatat atas nama Samrotul Udhiyah, Ahli Madya dan segala sesuatu ada berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang kedua atas sebidang tanah seluas  $\pm 398 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah. Lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009 tercatat dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 237 tercatat atas nama Zaenuri dan segala sesuatu yang ada berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut;

4. Bahwa terhadap objek jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283/Jatisari sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 74/Jatisari/2005, tanggal 10–01–2005 seluas  $\pm 72 \text{ m}^2$  (lebih kurang tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.15.06.03603 terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Mijen, Kelurahan Jatisari, Jalan Bukit Jatisari Permai Blok B 12B/15 Rt 011 Rw 009, telah dilakukan pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 295/2011, tertanggal 18 Oktober 2011 dihadapan PPAT Dwi Hastuti, S.H.,M.Kn., berkantor di Jalan Sri Kuncoro I Nomor 4 Kota Semarang, ditentukan nilai tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
5. Bahwa berdasarkan nilai Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 295/2011, tertanggal 18 Oktober 2011, sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) cukup untuk menutup hutang pokok Penggugat II sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
6. Bahwa terhadap jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 237 luas  $\pm 398 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah, atas

Halaman 14 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama Zaenuri, Bachelor of Art, ternyata tidak dilakukan pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
7. Bahwa oleh karena terhadap jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 237 luas  $\pm 398\text{m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari Kec. Cepiring Kab. Kendal Propinsi Jawa Tengah, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, tidak dilakukan pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan tidak didasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, melainkan mengikuti prosedur gugatan biasa sebagaimana diatur dalam HIR/RBg;
  8. Bahwa tidak ternyata Tergugat II mengajukan gugatan eksekusi ke Pengadilan Negeri Kendal, tetapi justru melakukan lelang eksekusi melalui KPKNL Pekalongan, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi harus dinyatakan batal demi hukum;
  9. Bahwapun seandainya Tergugat II ingin melakukan lelang eksekusi, maka sesuai ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan:  
Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;
  10. Bahwa selanjutnya dalam penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan:  
Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*);  
Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan;  
Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 15 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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)



belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas; Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya;

11. Bahwa faktanya sampai saat ini ketentuan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan belum ada, sehingga ketentuan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*) diberlakukan untuk eksekusi Hak Tanggungan;
12. Bahwa menurut ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg, pelaksanaan eksekusi atas surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, harus melalui perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, sehingga untuk sementara selama belum ada ketentuan yang mengatur, eksekusi Hak Tanggungan mengikuti ketentuan Pasal 224 HIR/258RBg;
13. Bahwa hal tersebut di atas dipertegas dengan jurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan MARI No 3021.k/pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 menyatakan:  
Berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permohonan penjualan lelang eksekusi oleh Tergugat II yang tidak ada perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Kendal dan hanya didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;



15. Bahwa oleh karena lelang eksekusi harus dinyatakan batal demi hukum, maka segala akibat hukum dari pelaksanaan eksekusi dianggap tidak ada dan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 237 luas  $\pm 398\text{m}^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, tidak beralih oleh karenanya;

16. Bahwa oleh karena lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat III batal demi hukum, maka Permohonan Eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal batal karenanya;

## VIII. KERUGIAN PENGUGAT

Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan lelang eksekusi tanpa ada perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Kendal, telah merugikan Para Penggugat, yaitu:

### 1. Materiil

- a. Penggugat sangat dirugikan dengan hasil lelang eksekusi yang hanya sebesar Rp175.00.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) jauh di bawah harga pasaran sekitar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk mengurus penyelesaian hukum dengan bantuan advokat dengan perincian:
  - 1) Biaya jasa hukum sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - 2) Biaya lain-lain yang timbul selama proses berperkara hingga gugatan ini diajukan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

### 2. Imateriil

Bahwa di samping kerugian materiil sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil yang tidak dapat dinilai dengan uang berupa:

- a. Rasa tidak nyaman sebagai akibat adanya persoalan *a quo*;
- b. Terganggunya aktivitas Penggugat dalam menjalankan kegiatan ekonomi maupun kegiatan sosial masyarakat;

Yang kesemuanya tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian mengingat bahwa kerugian yang diderita haruslah sesuatu yang bersifat riil,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat dapat disetarakan dengan nilai uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa perbuatan para Tergugat yang melaksanakan lelang eksekusi tanpa melalui prosedur peraturan perundang-undangan yang benar dan menjual objek jaminan jauh di bawah harga kewajaran telah sangat merugikan Penggugat dan menunjukkan adanya itikad buruk dari para Tergugat sehingga menurut Penggugat, para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

## IX. TUNTUTAN (PETITUM)

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, Pelawan dengan ini memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal melalui Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### A. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II terhadap objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 237 luas  $\pm 398m^2$  (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, lokasi di Desa Podosari, Kec. Cepiring, Kab. Kendal, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, pada tanggal tanggal 04 September 2014 di Kantor KPKNL Pekalongan sebagaimana salinan Grosse Risalah Lelang Nomor 342/2014 tanggal 04 September 2014 adalah batal demi hukum;
3. Menyatakan bahwa Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 8/Pdt.Eks/SHT/2-16/PN Kdl yang dimohonkan oleh DWI WAHYONO selaku Pemohon Eksekusi berdasarkan salinan Grosse Risalah Lelang Nomor 342/2014 tanggal 04 September 2014 menjadi batal karenanya;
4. Menghukum para Tergugat menurut hukum;
5. Menghukum para Tergugat menurut hukum kerugian-kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat adanya wanprestasi dari para Tergugat berupa:
  - a) Biaya untuk mengurus penyelesaian hukum dengan bantuan advokat dengan perincian:
    - 1) Biaya jasa hukum sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Halaman 18 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



- 2) Biaya lain-lain yang timbul selama proses berperkara hingga gugatan ini diajukan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- b) Kerugian immateriil berupa rasa tidak nyaman sebagai akibat adanya persoalan *a quo*, rasa tidak nyaman sebagai akibat adanya persoalan *a quo*, Terganggunya aktivitas Penggugat dalam menjalankan kegiatan ekonomi maupun kegiatan sosial masyarakat yang kesemuanya tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian mengingat bahwa kerugian yang diderita haruslah sesuatu yang bersifat riil, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat dapat disetarakan dengan nilai uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara;

**ATAU**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Pembanding/ Para Penggugat tersebut selanjutnya Terbanding I/ Tergugat I, Terbanding II/ Tergugat II dan Terbanding III/ Tergugat III mengajukan jawaban atas gugatan tersebut yaitu sebagai berikut :

Jawaban dari Terbanding I/ Tergugat I :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat jelas-jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang telah diakui kebenarannya;
2. Exeptio Peremptoria, mengingat materi pokok dari gugatan adalah "GUGATAN PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI ", bahwa sebagaimana pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di Pasal 1:  
"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau secara lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. "Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;

Di Pasal 3: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan", seharusnya gugatan pembatalan lelang dilakukan oleh Penggugat sebelum ada pemenang lelang, oleh karena itu gugatan Penggugat mohon ditolak atau setidaknya tidak diterima;

3. Gugatan Tergugat kurang pihak, bahwa saat ini Sertifikat yang menjadi objek sengketa (Sertifikat SHM 237 Podosari, Cepiring, Kendal, Jawa Tengah ) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, telah beralih atas nama Tergugat I sebagai pemenang lelang, maka seharusnya Badan Pertanahan Nasional ikut menjadi pihak karena telah menerbitkan sertifikat tersebut, oleh karena itu gugatan Penggugat mohon ditolak atau setidaknya tidak diterima;

## DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Tergugat I mohon apa yang telah diuraikan dalam eksepsi berlaku secara mutatis-mutandis pula sebagai Jawaban dalam Konpensasi ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dan bulat seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas, bulat dan terang diakui dalam Jawaban gugatan ini;
3. Bahwa Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik, hal tersebut dapat dibuktikan dengan jelas melalui perolehan tanah melalui lelang yang sah sesuai dengan risalah lelang nomor 329/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan;
4. Bahwa Undang-Undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PM.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Vendu Reglement* merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Secara umum *Vendu Reglement* hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang;

Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli objek lelang;

Kutipan risalah lelang mana nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama objek lelang apabila yang dilelang adalah

Halaman 20 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benda tidak bergerak;

5. Bahwa saat ini, Sertifikat SHM 237 Podosari, Cepiring, Kendal, Jawa Tengah, telah beralih atas nama Tergugat I sebagai pemenang lelang, hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I sebagai pemenang lelang yang sah;

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Perempotia atau tidak dapat dikabulkan, dan gugatan kurang pihak, oleh karena itu gugatan tidak diterima;

## DALAM KONPENS:

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan hukum bahwa pembelian tanah SHM 237 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan oleh Tergugat I adalah sah;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## Jawaban dari Terbanding II/ Tergugat II :

### DALAM EKSEPSI:

#### A. GUGATAN PARA PENGUGAT KABUR

1. Bahwa gugatan para Penggugat sangat tidak jelas, kabur, para Pengugat di satu sisi meminta agar lelang eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III terhadap obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus Sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009 yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, pemegang hak semula atas nama Penggugat I yang telah dibalik nama dan sekarang menjadi milik Tergugat I, yang dijadikan jaminan atas Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 dengan Tergugat II (Koperasi Roda Sejahtera) sebagai Kreditur dan Penggugat II Adiyono Hendra Putranto sebagai Debitur, dikarenakan tidak adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus Sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009 yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal. Disisi lain meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan

Halaman 21 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan hukum disertai tuntutan ganti rugi. Selain itu juga meminta agar penetapan eksekusi oleh Dwi Wahyono batal demi hukum;

2. Bahwa para Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi tidak dijelaskan perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat II yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

## B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009 yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, yang dijadikan jaminan atas Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 16/2011 tanggal 31 Oktober 2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Prastowo Hendarsanto;
2. Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 16/2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Prastowo Hendarsanto atas obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009 yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah Prastowo Hendarsanto harus ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 13 Undang-undang Nomor "Pemberian Hak Tanggungan Harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan", pemberian Hak Tanggungan atas obyek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) surat ukur nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009, yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Nomor 4051/2011 pada tanggal 17 Nopember 2011, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Nomor 4051/2011 pada tanggal 17 November 2011, maka Kantor Pertanahan Kendal juga harus dijadikan pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
4. Berdasarkan pada uraian dan alasan hukum tersebut diatas, maka gugatan *a quo* patut dan layak untuk di tolak seluruhnya atau setidaknya

Halaman 22 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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

setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Nietonvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semua yang diuraikan pada bagian eksekusi tersebut diatas, adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban gugatan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa memang benar telah terjadi perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat II sebagai Debitur dengan Tergugat II sebagai Kreditur sebagaimana Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 tertanggal 11 Oktober 2011 sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
4. Bahwa benar berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011, pinjaman dikenakan suku bunga sebesar 3% (tiga persen) per bulan menurun, administrasi 3% (tiga persen), simpanan calon anggota Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), jangka waktu pinjaman selama 6 (enam) bulan terhitung sejak 14 Oktober 2011 sampai dengan 14 April 2012;
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat II terhadap Tergugat II, Penggugat II menjaminkan dua bidang tanah yaitu:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2011, yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, dengan Akte Pemberian Hak tanggungan Nomor 16/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Prastowo Hendarsanto, S.H. dengan nilai pertanggungan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) semula pemegang hak atas nama Penggugat I;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283/Jatisari seluas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) Surat Ukur 74/Jatisari/2005 tanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Jalan Bukit Jatisari Permai Blok B 12 b – 15 RT 011/RW 009, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, dengan Akte Pemberian Hak Tanggungan Nomor 295/2011 tertanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dwi Hastuti dengan nilai pertanggungan Rp200.000.000,00

Halaman 23 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (dua ratus juta rupiah) semula pemegang hak atas nama Somrotul Udhiyah (Istri Penggugat I);
6. Bahwa Tergugat II menolak Fundamentum Patendi angka 6, 7, 8, 9 yang benar adalah baik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009, yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, pemegang hak semula atas nama Penggugat I dan Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283/Jatisari seluas 72 m2 ( tujuh puluh dua meter persegi) Surat Ukur 74/Jatisari/2005 tanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Jalan Bukit Jatisari Permai Blok B 12 b – 15 RT011/RW 009, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, pemegang hak semula atas nama Samrotul Udhiyah telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana uraian jawaban gugatan angka 5 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam daerah hukumnya masing-masing;
  7. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang yang sama, kedua tanah tersebut telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbeda oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbeda. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009, yang terletak di desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal pemegang hak semula atas nama Penggugat I dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Prastowo Hendarsanto, SH. sehingga jelas tidak mungkin dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dwi Hastuti. Sehingga pernyataan para Terugugat hanyalah mengada-ada;
  8. Bahwa menanggapi Fundamentum Patendi gugatan angka 10 mengenai kondisi perekonomian yang kurang menguntungkan bagi para Penggugat khususnya Penggugat II sebagai Debitur bukanlah merupakan alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk debitur lepas dari tanggungjawab pelunasan pinjaman kepada Terugat II. Sudah menjadi tanggungjawab Penggugat II selaku Debitur pada Tergugat II untuk melaksanakan kewajiban berupa membayar cicilan setiap bulannya sebesar Rp5.400.000,00 (lima juta empat ratus ribu rupiah) x 6 (kali enam) bulan dan melakukan pelunasan pada waktu yang telah ditentukan sebesar Rp212.400.000,00 (dua ratus dua belas juta empat ratus ribu rupiah);

Halaman 24 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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

9. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 jumlah pinjaman Penggugat II kepada Terugugat II rinciannya sebagai berikut:

Hutang Pokok	Rp180.000.000,00
Jasa Pinjaman	Rp 32.400.000,00
Jumlah Hutang dan Jasa	Rp212.400.000,00
Jumlah Angsuran setiap Bulan	Rp 35.400.000,00 x 6 bulan

10. Bahwa Penggugat II tidak membayar cicilan setiap bulannya secara teratur sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan sehingga menunggak dan tidak bisa sanggup melakukan pelunasan dalam jumlah dan waktu yang ditentukan. Dengan demikian Penggugat II selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi;

11. Bahwa sampai dengan 31 Juli 2014 total pinjaman Penggugat II sebesar:

Pokok Pinjaman	Rp180.000.000,00
Baki Debet	Rp 32.400.000,00
Jasa Tunggal	Rp156.000.000,00
Denda	Rp 76.464.000,00
Tagihan RAA	Rp 12.000.000,00 +
T o t a l	Rp425.064.000,00

12. Bahwa bulan Agustus 2014 kewajiban Tergugat II sebesar:

Tunggakan:

Pokok	Rp180.000.000,00
Jasa	Rp 21.600.000,00
Denda	Rp 90.388.000,00 +
	Rp291.988.000,00

Pelunasan:

Pokok	Rp180.000.000,00
Jasa	Rp172.800.000,00
Denda	Rp 90.388.000,00 +
	Rp443.188.000,00

13. Bahwa karena Penggugat II wanprestasi maka Tergugat II mengirim somasi agar Penggugat II segera melakukan pelunasan. Akan tetapi somasi tersebut tidak direspon dengan baik oleh Penggugat II dan Penggugat II tidak berupaya melakukan pelunasan;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang rumusannya sebagai berikut: "Apabila

Halaman 25 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Tergugat II mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL Pekalongan;

15. Bahwa Tergugat II telah memenuhi seluruh syarat yang diajukan KPKNL Pekalongan sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maupun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013. Hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 : “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Klas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

Selain itu pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tidak dibatalkan oleh KPKNL Pekalongan menunjukan kita telah memenuhi syarat dan tidak menyimpang dari peraturan hukum yang berlaku;

16. Bahwa Fundamentum Patendi para Tergugat angka 17, 18, 19 tidak benar. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPdata “Segala kebendaan si beruntung, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan“. Mengenai harga jual lelang dibawah nilai Hak Tanggungan bukan merupakan perbuatan melawan hukum melainkan merupakan hak kreditur untuk mencapai kepentingan pelunasan hutang Tergugat II sebagai Kreditur;
17. Bahwa pertimbangan hukum para Tergugat angka 1 sampai 5 adalah tidak benar. Dikarenakan Penggugat II tidak segera melakukan pelunasan maka kewajiban hutang Penggugat II semakin membengkak dan total kewajiban sebagaimana diutarakan pada jawaban gugatan angka II adalah Rp.425.064.000,00. Dengan demikian untuk melakukan pelunasan diperlukan lelang terhadap dua jaminan termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009, tanggal 25 September 2009, yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal;

Halaman 26 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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

18. Bahwa pertimbangan hukum para Tergugat angka 6 sampai 14 tidak benar. Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 327 seluas 398 m2 (tiga ratus sembilan puluh tujuh meter persegi, Surat Ukur Nomor 109/Podosari/2009 tanggal 25 September 2009, yang terletak di Desa Podosari, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 16/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Prastowo Hendarsanto, S.H. dan beralihnya hak milik atas obyek jaminan tersebut adalah sah menurut hukum;
19. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
20. Berdasarkan pada semua alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Jawaban dari Terbanding III/ Tergugat III :

## DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;

## A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak



1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Koperasi Roda Sejahtera *in casu* Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:
  - (2) Penjual bertanggung terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang;
  - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang;
2. Bahwa selain itu, Tergugat dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat III telah membuat surat pernyataan tanggal 11 Agustus 2014 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Koperasi Roda Sejahtera ( *in casu* Tergugat II) bertanggung jawab terhadap pengajuan /permohonan lelang apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana serta membebaskan pejabat lelang terhadap pelaksana lelang *a quo* atas obyek lelang SHM Nomor 237 dengan luas 398 m2 atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gangguan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

**B Eksepsi Gugatan Error In Persona**

1. Bahwa gugatan melawan hukum yang diajukan para Penggugat kepada Tergugat III merupakan gugatan yang salah alamat karena Tergugat III sama sekali tidak mempunyai keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh para Penggugat *a quo* dan antara Tergugat III dengan para Penggugat pun sama sekali tidak terdapat hubungan hukum;
2. Bahwa dikarenakan sudah jelas yang dipermasalahkan oleh para Penggugat terkait pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat II sebagai Pemegang



Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena debitur *in casu* Penggugat II tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan utangnya dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut dan menjadi kredit macet. Hal ini diakui sendiri dengan tegas oleh Para Penggugat dalam suatu gugatannya pada halaman 12 angka 10, yaitu:

“Bahwa oleh karena kondisi dan situasi yang kurang menguntungkan bagi perekonomian Penggugat II, Penggugat belum mampu melunasi pinjamannya kepada Tergugat II hingga jatuh tempo sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Pinjaman”;

3. Bahwa atas dasar tersebut pada angka 2 Tergugat II menyatakan debitur *in casu* Penggugat II, telah cedera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada kreditur *in casu* Tergugat II sehingga Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas obyek perkara *a quo* kepada Tergugat III guna melunasi utang debitur;
4. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan para Penggugat dengan dalil dan tuntutan kepada Tergugat III yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan gugatan yang salah alamat (*error I persona*);
5. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, “Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;
6. Bahwa dengan tidak adanya keterkaitan atau pun perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan para Penggugat salah alamat (*error in pesona*) dan menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**C Eksepsi Gugatan Obscur Libel**

1. Bahwa gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan kabur/tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat tidak konsisten dalam menentukan perbuatan bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat III;
2. Bahwa dalam posita surat gugatan para Penggugat menyatakan bahwa tindakan para Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hukum. Namun para Penggugat menyatakan kerugian-kerugian yang dideritanya sebagai akibat adanya Wanprestasi dari para Tergugat sebagaimana yang disebut dalam petitum surat gugatan halaman 22;
3. Bahwa dengan demikian, Tergugat III justru mempertanyakan kepada Penggugat apakah Penggugat kebingungan dalam menilai tindakan Tergugat III, apakah tindakan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum atau suatu wanprestasi atau bahkan kedua-duanya;
  4. Bahwa apabila Penggugat menganggap Tergugat III melakukan tindakan Wanprestasi dan melawan hukum, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya dipisahkan dengan jelas karena penggabungan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan;
  5. Bahwa ketidakjelasan gugatan juga dapat dilihat dari dalil para Penggugat yang mempermasalahkan obyek perkara *a quo* yang tidak pernah dibebani hak tanggungan karena Akta pemberian hak tanggungannya tidak didaftarkan ke Kantor pertanahan setempat (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal);
  6. Bahwa pada kenyataannya telah terbit sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 4051/3011 tanggal 17 November 2011 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16/2011 tanggal 13 Oktober 2011;
  7. Bahwa dikarenakan hal dimaksud mengakibatkan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim perkara *a quo*;
  8. Bahwa para Penggugat juga telah keliru dalam menyebutkan risalah lelang yang merupakan produk hukum Tergugat III sehingga tidak sesuai dengan kenyataan yang ada;
  9. Bahwa sehubungan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek perkara *a quo* dibuat Risalah Lelang Nomor 362/2014 tanggal 4 September 2014 dan bukan Risalah Lelang Nomor 342/2014 sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat;
  10. Bahwa hal demikian menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur dimana para Penggugat bahkan dalam petitumnya meminta lelang eksekusi sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 342/2014 tanggal 4 September 2014 dinyatakan batal demi hukum;
  11. Bahwa permohonan dalam petitum para Penggugat tidak ada sangkut pautnya dengan obyek sengketa perkara *a quo* yang diakui milik

Halaman 30 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I sehingga mengabulkan permohonan tersebut tentu akan menimbulkan kekacauan hukum;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## D. Eksepsi Gugatan kurang Pihak

1. Bahwa para Penggugat dalam Surat Gugatannya mempermasalahkan obyek perkara *a quo* yang tidak pernah dibebani hak tanggungan karena akta pemberian hak tanggungan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal);
2. Bahwa pada kenyataan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 4051/2011 tanggal 7 November 2011, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16/2011 tanggal 13 Oktober 2011;
3. Bahwa disamping itu, setiap pelaksanaan lelang haruslah dilengkapi oleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Setempat. Hal ini dipertegas dalam Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:  
“(1) Pelaksana lelang atas barang berupa tanah atau tanah bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat”;
4. Bahwa berdasarkan hal di atas sudah sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal selaku instansi yang menerbitkan SHT Nomor 4051/2011 tanggal 17 November 2011 dan SKPT Nomor 300.246/Ket-11.08/VI/2014 tanggal 16 Juli 2014 atas obyek perkara *a quo* juga diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan agar menjadi terang duduk perkara *a quo*;
5. Bahwa selain Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16/2011 tanggal 13 Oktober 2011 kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sudah sepatutnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar pemeriksaan *a quo* dapat diselesaikan dengan tuntas dan jelas duduk permasalahannya;
6. Bahwa menurut cara hukum perdata untuk menentukan pihak-pihak yang digugat tidak semata-mata hak para Penggugat, akan tetapi harus dilihat dari sisi kepentingan perkara itu sendiri agar dapat diselesaikan dengan tuntas dan jelas duduk persoalannya;
7. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Halaman 31 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1642K/PDT/2005 pada pokoknya menyebutkan adanya keharusan para Pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain miniman didudukkan sebagai turut Tergugat, maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap. Ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi *error in persono*/kesalahan subyek hukum dalam gugatan tidak bisa diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;

8. Bahwa kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 663.K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 Jo Putusan MARI Nomor 1038. K/Sip/1972 Tanggal 1 Agustus 1973 menyatakan:

“ Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata”;

9. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, gugatan para Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 78. K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan:

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Demikian juga dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421. K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan:

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”;

10. Bahwa atas dasar di atas sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan

Halaman 32 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan dari Tergugat II, yaitu sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 atas nama Zaenuri seluas 398 m<sup>2</sup> ( tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi ) yang terletak di desa Podosari Rt. 003 Rw. 001, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut “obyek perkara”;

3. Bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 4 angka 2 dan angka 3 telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat II telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat II berdasarkan akta perjanjian pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011 dengan jaminan salah satunya adalah obyek perkara *a quo*;
4. Bahwa para Penggugat telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat II selaku Debitur dari Tergugat II tidak mampu melunasi pinjamannya hingga jatuh tempo sebagaimana yang diatur dalam akta perjanjian pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011. Hal ini dapat ditemukan dalam halaman 12 angka 10 surat gugatan yang berbunyi : “Bahwa oleh karena kondisi dan situasi yang kurang menguntungkan bagi perekonomian Penggugat II, Penggugat belum mampu melunasi pinjamannya kepada Tergugat II hingga jatuh tempo sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Pinjaman”;
5. Bahwa dikarenakan Penggugat II tidak bisa memenuhi kewajibannya dan ditetapkan menjadi kredit macet. Tergugat II mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa *a quo* kepada Tergugat III dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
6. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
7. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 362/2014 tanggal 4 September 2014;
8. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat II dan

Halaman 33 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III terkait dengan pelaksanaan lelang atas obyek perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immaterial;

9. Bahwa dalil tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III Telah Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku.

1. Bahwa sebelum Tergugat III membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh para Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankan Tergugat III menyampaikan terlebih dahulu ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang;

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

3. Bahwa lelang atas obyek perkara *a quo* adalah lelang eksekusi yang merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;

4. Bahwa Tergugat III sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pekalongan *in casu* Tergugat III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56 Jo. Intruksi lelang (*Vendu Instructie*), *Staasblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staasblad* 1930:85 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Jo Peraturan Direktur Jenderal kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

5. Bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, serta disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

6. Bahwa Tergugat III sampaikan terkait dengan Lelang Eksekusi Pasal 6

Halaman 34 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Hak Tanggungan ( UUHT ) sebagaimana ketentuan Pasal 6 Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus terdiri dari:

- a. salinan/fotocopi Perjanjian Kredit;
  - b. salinan/fotocopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - c. salinan/fotocopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - d. salinan/fotocopi Perincian Hutang/Jumlah kewajiban Debitor yang harus dipenuhi;
  - e. salinan/fotocopi bukti bahwa:
    - i. debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
    - ii. debitor telah pailit, antara lain berupa putusan pailit dan/atau penetapan insolvensi (dalam hal permohonan lelang kreditor separatis);
    - iii. debitor merupakan bank dalam likuidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha, atau eks BPPN;
  - f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
  - g. salinan/fotocopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitor hak tanggungan adalah bank dalam likuidasi, bank beku operasinonal, bank beku kegiatan usaha, atau eks BPPN; dan
  - h. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilai dengan menyebutkan nama penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian, dalam hal:
    - i. bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; atau
    - ii. nilai limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
7. Bahwa persyaratan-persyaratan dimaksud telah dipenuhi seluruhnya oleh Tergugat II sehingga tidak ada kewenangan Tergugat III untuk tidak menerima permohonan lelang dari Tergugat II atau bahkan menolaknya;

Halaman 35 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



8. Bahwa Tergugat II telah menyampaikan surat permohonan lelang Nomor 823/Kop-RS/KP-Smg/VIII/2014 tanggal 11 Agustus 2014 perihal Permohonan Lelang-Ulang kepada KPKNL Pekalongan *in casu* Tergugat III disertai dengan perincian utang debitor *in casu* Penggugat II;
9. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang dimaksud dikarenakan Penggugat II selaku Debitor dari Tergugat II tidak mampu melunasi pinjamannya hingga jatuh tempo dan dinyatakan sebagai kredit macet/wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 tertanggal 11 Oktober 2011, yang merupakan perjanjian kredit. Hal ini ditegaskan sendiri oleh para Penggugat pada halaman 12 angka 10 surat gugatan;
10. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak;
11. Bahwa Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan atas obyek perkara *a quo* yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
12. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 237/Podosari atas nama Zaenuri, Bachelor of Art *in casu* obyek perkara *a quo* telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4051/2011 tanggal 17 November 2011, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16/2011 tanggal 31 Oktober 2011, untuk kepentingan Koperasi Roda Sejahtera berkedudukan di Semarang *in casu* Tergugat II;
13. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:  
"Apabila debitor 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";
14. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan



bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan ekskutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* dengan peraturan hukum perdata;

15. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, apabila debitor *in casu* Penggugat II cidera janji Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan guna pelunasan piutangnya berwenang untuk melelang objek jaminan (objek perkara *a quo*) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal ini juga telah ditegaskan kembali oleh Tergugat II dalam surat pernyataannya tanggal 11 Agustus 2014 yang menyatakan bahwa Penggugat II telah wanprestasi;
16. Bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat II, para Penggugat telah beberapa kali diperingatkan untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melunasi surat Tergugat II Nomor 097/Kop-SP/SP-1/IV/2012 tanggal 17 April 2012 sebagai peringatan pertama, surat Nomor 330/Kop-RS/SP-2/1/2013 tanggal 4 Januari 2013 sebagai peringatan kedua, surat Nomor 409/Kop-RS/SP-3/XI/2013 tanggal 21 November 2013 sebagai peringatan ketiga dan surat Nomor 584/Somasi-SP3/Kop-RS/IV/2014 tanggal 14 April 2014 sebagai somasi/peringatan terakhir, maka dengan demikian jelas Penggugat II yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang disepakati bersama, meski telah diperingati oleh Tergugat II;
17. Bahwa berdasarkan PMK lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Tergugat II. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:
  - (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;
  - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang;



18. Bahwa selain itu, Tergugat II dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat III telah melengkapi persyaratan lelang dengan membuat surat pernyataan tanggal 11 Agustus 2014 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Koperasi Roda Sejahtera (*in casu* Tergugat II) bertanggung jawab terhadap pengajuan/permohonan lelang apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana serta membebaskan pejabat lelang terhadap pelaksanaan lelang *a quo* atas objek lelang SHM Nomor 237 dengan luas 398 m<sup>2</sup> atas nama Zaenuri, Bachelor of Art;
19. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangat jelas bahwa Tergugat II akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sebagai akibat dari pelaksanaan lelang *a quo*;
20. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang *a quo* Tergugat II telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat II dengan surat Nomor 862/Kop-RS/KP-Smg/VIII/2014 tanggal 28 Agustus 2014 perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang-Ulang;
21. Bahwa rencana pelaksanaan lelang *a quo* juga telah diumumkan oleh penjual *in casu* Tergugat II melalui Surat Kabar Harian Wawasan yang terbit pada tanggal 28 Agustus 2014 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 24 Juli 2014;
22. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *a quo* dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang;
23. Bahwa dalam menentukan nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang, Tergugat II selaku penjual pada tanggal 11 Agustus 2014 telah menyampaikan surat penetapan harga limit atas objek perkara *a quo* dengan mendasarkan pada penaksiran yang dilakukan oleh penaksir/tim taksir yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan;
24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;



25. Bahwa Tergugat III sampaikan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 362/2014 tanggal 4 September 2014 telah dilakukan pelelangan terhadap objek perkara *a quo* yang dalam pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan sebagai pemenang/pembeli lelang adalah Sdr. Dwi Wahyono *in casu* Tergugat I;

26. Bahwa Risalah Lelang dimaksud merupakan suatu akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;

B. Wewenang Tergugat III dalam melaksanakan lelang atas Objek Perkara A *Quo*.

1. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat II dengan surat permohonan lelangnya Nomor 823/Kop-RS/KP-Smg/VIII/2014 tanggal 11 Agustus 2014 perihal permohonan lelang ulang yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat III tidak berwenang menolak pelaksanaan lelang atas obyek perkara *a quo*. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 PMK lelang yang menyebutkan bahwa:

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

2. Bahwa jelas Tergugat III atas permintaan dari Tergugat II berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang serta tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya;

3. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat III melalui surat Nomor S-1682/WKN.09/KNL.04/2014 tanggal 22 Agustus 2014 perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang telah memberitahukan kepada Tergugat II mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat II;

C. Tanggapan Tergugat III atas Dalil Para Penggugat yang Menyatakan Antara Tergugat III dan Para Penggugat Terdapat Hubungan Hukum.

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil para Penggugat pada halaman 6 s.d. 7 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan antara para Penggugat dan Tergugat III terdapat hubungan hukum tertentu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa setelah dibaca dengan cermat, surat gugatan para Penggugat tetap tidak bisa menjelaskan dengan tegas hubungan hukum yang bagaimana yang terjalin antara para Penggugat dengan Tergugat III sedangkan Tergugat III hanya sebagai perantara dalam penjualan objek perkara *a quo* yang dilakukan di hadapan umum melalui lelang;
  3. Bahwa dengan demikian dalil-dalil para Penggugat dimaksud sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dikarenakan para Penggugat tidak mampu menyebutkan dengan tegas keterkaitan antara para Penggugat dengan Tergugat III;
  4. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat III, mana mungkin ada perselisihan hukum antara keduanya yang bahkan menimbulkan kerugian di pihak tertentu;
  5. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak;
- D. Tanggapan Tergugat III atas Upaya Pembeli Lelang in casu Tergugat I untuk Menguasai Objek Perkara *A Quo* dengan Mengajukan Permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal.
1. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* pada tanggal 4 September 2014 yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan dari Tergugat II, telah didapatkan pembeli lelang atas nama Sdr. Dwi Wahyono *in casu* Tergugat I;
  2. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* dimaksud telah dilaksanakan oleh Tergugat III sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan menjadi lelang yang sah berdasar hukum;
  3. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang dimaksud, telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor 362/2014 tanggal 4 September 2014 yang merupakan suatu akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;
  4. Bahwa sebagaimana yang telah disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor 362/2014 tanggal 4 September 2014 pada lembar keempat yang berbunyi:  
"Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut

Halaman 40 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli, Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya;
5. Bahwa dengan demikian, Apabila Pembeli Lelang *in casu* Tergugat I menempuh jalur eksekusi melalui Pengadilan Negeri setempat, hal tersebut merupakan sepenuhnya wewenang dari Pembeli Lelang untuk menikmati Objek Lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah;
  6. Bahwa atas dasar permohonan eksekusi dari Tergugat I, Ketua Pengadilan Negeri Kendal telah mengeluarkan penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Kendal atas objek perkara *a quo* Nomor 8/Pdt.Eks/SHT/2-16/PN Kdl.;
  7. Bahwa sudah sepatutnya dalil para Penggugat yang pada pokoknya mempermasalahkan eksekusi terhadap objek perkara oleh Pengadilan Negeri Kendal atas permintaan dari Tergugat I ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
- E. Tanggapan Tergugat III atas Dalil Para Penggugat yang Menyatakan Bahwa Pelaksanaan lelang atas Objek Perkara *A Quo* Tidak Sesuai dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku.
1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 8 angka 3 yang menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas objek perkara *a quo* tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
  2. Bahwa para Penggugat tidak menjelaskan dengan tegas ketentuan hukum mana yang dilanggar dan tidak dipatuhi oleh Tergugat III terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo*;
  3. Bahwa Tergugat III menolak dalil para Penggugat pada halaman 15 angka 20 yang menyatakan proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III bermasalah karena dalil dimaksud tidak menyebutkan dengan tegas permasalahan apa yang dimaksud oleh para Penggugat atau dimana letak permasalahannya lelang *a quo*;
  4. Bahwa proses pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang ada di bidang lelang sehingga tidak bisa dikatakan bahwa lelang *a quo* bermasalah dan hal tersebut hanyalah opini sepihak dari para Penggugat semata tanpa disertakan bukti-bukti nyata;

Halaman 41 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

F. Tanggapan Tergugat III atas Dalil Para Penggugat yang Menyatakan Atas SHM Nomor 237/Podosari Tidak dibebankan Hak Tanggungan.

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil para Penggugat pada halaman 11 s.d. 12 angka 8 dan 9 serta pada halaman 17 angka 6 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas SHM Nomor 237/Podosari atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, tidak pernah dibebani dengan hak tanggungan;
2. Bahwa dalil-dalil dimaksud adalah dalil mengada- ada dan jauh dari kenyataan yang ada dimana atas SHM Nomor 237/Podosari atas nama Zaenuri, BA *in casu* objek perkara telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama untuk kepentingan Koperasi Roda Sejahtera *in casu* Tergugat II;
3. Bahwa pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2011 telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16/2011 dihadapan Prastowo Hendarsanto, Pejabat Membuat Akta Tanah/PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kendal, antara Pemberi Hak Tanggungan atas nama Tuan Zaenuri, BA *in casu* Penggugat I dengan Penerima Hak Tanggungan atas nama Tuan Basuki Ambarianto yang bertindak untuk Koperasi Roda Sejahtera *in casu* Tergugat II;
4. Bahwa Penggugat I sendirilah yang telah memberikan hak tanggungan dimaksud kepada Tergugat II dan menandatangani APHT Nomor 16/2011 sehingga nampak jelas itikat buruk para Penggugat dengan menutup-nutupi kebenaran atau fakta yang ada dan berusaha mengelabui Majelis Hakim yang terhormat demi keuntungannya sendiri;
5. Bahwa berdasarkan APHT Nomor 16/2011 tanggal 31 Oktober 2011 dimaksud, telah didaftarkan hak tanggungan yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan dibuat buktinya sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 4051/2011 tanggal 17 November 2011;
6. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa atas objek perkara *a quo* tidak pernah dibebani dengan hak tanggungan karena tidak pernah dibuatkan APHT dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

G. Tanggapan Tergugat III atas Dalil Para Penggugat yang Pada Pokoknya Menyatakan Objek Perkara A Quo Dijual Lelang di Bawah Harga yang

Halaman 42 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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)



Semestinya.

1. Bahwa setiap pelaksanaan lelang dipersyaratkan adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang sebagaimana ketentuan Pasal 35 PMK lelang;
2. Bahwa nilai limit dimaksud diatur lebih lanjut dalam Bagian Kedelapan PMK Lelang tentang Nilai Limit yang menjadi pedoman bagi Tergugat III dalam setiap pelaksanaan lelang yang diadakan oleh Tergugat III;
3. Bahwa penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang bukan merupakan tanggung jawab KPKNL *in casu* Tergugat III atau Pejabat lelang Klas II. Hal ini berdasarkan Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 28 PMK lelang yang menyebutkan:  
"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual";  
Sehingga kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada di tangan Penjual *in casu* Tergugat II sebagaimana suratnya tertanggal 11 Agustus 2014 tentang Penetapan Harga Limit;
5. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang dalam huruf e, yaitu:  
"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:  
e. penetapan Nilai Limit";  
Dan juga dalam Pasal 43 PMK Lelang yang menyatakan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual;
6. Bahwa terhadap nilai limit lelang atas objek perkara *a quo* telah didasarkan atas penaksiran yang dilakukan oleh penaksir/tim taksir yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual *in casu* Tergugat II yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;
7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil para Penggugat pada halaman 14 angka 17 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat II menjual dibawah nilai hak tanggungan adalah melanggar hukum;
8. Bahwa Tergugat III sampaikan ketentuan hukum mana yang mengatur demikian, sedangkan ketentuan mengenai lelang tidak ada satupun yang menyebutkan bahwa nilai limit harus diatas nilai hak tanggungan terhadap objek yang akan dilelang;
9. Bahwa dengan demikian Nilai Limit yang telah ditetapkan dan disampaikan kepada Tergugat III merupakan Nilai Limit yang sah dan

Halaman 43 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum sehingga tidak ada kewenangan dari Tergugat III untuk menolak atau bahkan tidak menerimanya;

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil-dalil para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek perkara *a quo* dijual lelang di bawah harga yang semestinya atau dengan kata lain adalah para Penggugat memperlakukan nilai limit lelang, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang ada;

## H. Tanggapan Tergugat III atas Dalil Para Penggugat Terkait Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil para Penggugat pada halaman 17 s.d. 18 angka 7 dan 8 surat gugatannya yang menyatakan bahwa seharusnya pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek perkara *a quo* tidak didasarkan pada Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, melainkan mengikuti prosedur gugatan biasa sebagaimana yang diatur dalam HIR/Rbg;
2. Bahwa sekali lagi Tergugat III tegaskan terhadap objek perkara *a quo* telah dibebani hak tanggungan berdasarkan APHT Nomor 16/2011 tanggal 31 Oktober 2011 sebagaimana yang termuat dalam SHT Nomor 4051/2011 tanggal 17 Nopember 2011;
3. Bahwa dengan demikian telah jelas pelaksanaan lelang terhadap objek perkara *a quo* dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang hak tanggungan khususnya pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* atau eksekusi langsung sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
4. Bahwa tindakan Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan yang memohon agar atas objek perkara dilakukan lelang eksekusi telah selesai dengan ketentuan hukum tersebut dan tidak bisa dibatalkan demi hukum;

Halaman 44 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan demikian dalil para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* seharusnya dilakukan tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
6. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 18 s.d. 20 yang pada pokoknya menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* seharusnya dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg;
7. Bahwa Tergugat III kembali tekankan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) atas permintaan Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
8. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUHT dinyatakan dengan tegas bahwa:  
“Apabila debitor 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 “;  
Ketentuan dalam Pasal 6 dimaksud kemudian dipertegas dalam penjelasan Pasal 14 UUHT sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, apabila Debitur *in casu* Penggugat II cedera janji, Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan guna pelunasan piutangnya berwenang untuk melelang objek jaminan (SHM Nomor 237/Desa Podosari *in casu* objek perkara) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
10. Bahwa apabila ketentuan dalam UUHT diterjemahkan setiap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT harus melalui perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Kendal yang dalam daerah hukum orang yang berutang tinggal, tentu hal demikian sangat berbahaya dan merugikan kreditur baik bank maupun lembaga non bank untuk mencairkan kredit kepada masyarakat;
11. Bahwa hal ini juga menyalahi ciri Hak Tanggungan yang kuat yaitu

Halaman 45 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, undang-undang memandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie*;

12. Bahwa disamping itu, lembaga hipotik saat ini tidak dapat dipergunakan untuk jaminan terhadap hak atas tanah karena dengan berlakunya UUHT, lembaga jaminan yang boleh dipergunakan untuk hak atas tanah adalah Hak Tanggungan. Saat ini yang menjadi objek hipotik hanyalah pesawat udara dan kapal laut;

13. Bahwa hal dimaksud didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *credietverband*;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 57 UUPA dijelaskan sebagai berikut:

“ Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 “;

15. Bahwa pada kenyataan telah dibentuk Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) sehingga ketentuan mengenai hipotik tidak berlaku sepanjang berkaitan/menyangkut dengan tanah;

16. Bahwa dengan demikian, dalil-dalil para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* seharusnya dilakukan dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri adalah dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*;

I. Tanggapan Tergugat III atas Tuntutan Ganti Rugi yang Diajukan oleh Para Penggugat.

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil para Penggugat pada bagian angka romawi VIII surat gugatannya tentang Kerugian Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan para Tergugat

Halaman 46 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi objek perkara telah merugikan para Penggugat;
2. Bahwa penentuan nilai limit atas objek lelang *in casu* objek perkara merupakan wewenang dari penjual/pemilik barang *in casu* Tergugat II dan hal ini telah dilakukan Tergugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
  3. Bahwa harga pasaran atas objek perkara *a quo* yang disebutkan para Penggugat pada halaman 20 surat gugatannya tidak mempunyai dasar yang kuat, terbukti tidak ada laporan penaksiran ataupun penilaian atas objek perkara *a quo* yang disampaikan oleh para Penggugat;
  4. Bahwa harga pasaran dimaksud adalah berdasarkan hasil kira-kira yang dilakukan para Penggugat sendiri dan tidak melalui penaksiran ataupun penilaian berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;
  5. Bahwa penilaian merupakan suatu ilmu yang dapat diartikan sebagai proses seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai suatu asset baik berwujud maupun tidak berwujud, yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perseorangan) berdasarkan hasil analisa terhadap fakta-fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku pada saat tertentu;
  6. Bahwa dengan demikian dasar perhitungan ganti rugi yang dilakukan para Penggugat adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, terlebih lagi tindakan Tergugat III terkait dengan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* sudah berdasarkan hukum yang berlaku dan faktanya tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;
  7. Bahwa disamping itu, Tergugat III menolak dengan tegas dalil para Penggugat yang menyatakan perbuatan para Tergugat yang melaksanakan lelang eksekusi tanpa melalui prosedur peraturan perundang-undangan yang benar dan menjual objek jaminan (*in casu* objek perkara ) jauh dibawah harga kewajaran telah sangat merugikan para Penggugat dan menunjukan adanya itikat buruk dari para Tergugat sehingga menurut para Penggugat, para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  8. Bahwa Tergugat III kembali tegaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan

Halaman 47 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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)



ketentuan hukum yang berlaku, termasuk penentuan nilai limit objek lelang yang dilakukan Tergugat II;

9. Bahwa dengan demikian dalil dimaksud adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

J. Tanggapan Tergugat III atas Petitum Para Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara *A Quo* Dijadwalkan Terlebih Dahulu (Putusan Serta Merta).

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil para Penggugat pada angka 6 halaman 22 surat gugatannya yang menyatakan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi sekalipun (*uit voerbaar bij vooraad*);

2. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:

- gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
- gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

3. Bahwa tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh surat gugatan para Penggugat yang menjadikannya sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu;



4. Bahwa pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;
5. Bahwa didalam posita surat gugatan para Penggugat tidak satu poin pun yang menjelaskan alasan untuk dikabulkan putusan perkara *a quo* agar dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar voorraad*);
6. Bahwa petitum surat gugatan haruslah berdasarkan hukum dan harus pula didukung oleh posita. Posita yang tidak didukung oleh petitum akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan, sedangkan petitum akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak sesuai dengan posita dapat mengakibatkan tuntutan ditolak.
7. Bahwa dengan demikian permohonan para Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi sekalipun (*uit voerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

## KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT III

1. Bahwa dikarenakan para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat III dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, terlebih lagi antara Tergugat III dengan para Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Pekalongan *in casu* Tergugat III berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* 1940:56, Jo. Instruksi lelang (*Vendu Instructia*), *Staatsblaad* 1930:85 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari para Penggugat yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat III bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat III atas permintaan Tergugat II telah berdasar hukum. Dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat III tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum; Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa sesuatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil-dalil dan alasan para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak permohonan para Penggugat agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan tindakan Tergugat III terkait dengan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 237, luas 398 m2, atas nama Zaenuri, Bachelor Of Art, terletak di Desa Podosari RT. 03 RW. 01, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 50 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan penetapan limit lelang atas objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 237, luas 398 m2, atas nama Zaenuri, Bachelor Of Art, terletak di Desa Podosari, RT. 03 RW. 01 Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal, adalah sah dan berdasar hukum;
6. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 362/2014 tanggal 4 September 2014, sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Menimbang, bahwa atas surat jawaban dari masing-masing Para Terbanding/ Para Tergugat tersebut, Para Pembanding/ Para Penggugat melalui kuasanya telah menyampaikan Replik tertanggal 20 Juni 2017, selanjutnya atas Replik tersebut Terbanding I/ Tergugat I maupun Terbanding II/ Tergugat II melalui kuasanya masing-masing telah menyampaikan Duplik tertanggal 4 Juni 2017 dan Terbanding III/ Tergugat III melalui kuasanya telah menyampaikan Duplik tertanggal 11 Juli 2017, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kendal telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Kdl yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III tersebut;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.102.000,00 (dua juta seratus dua ribu rupiah);

Telah membaca akta permintaan banding yang dibuat dan di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Kendal yang menerangkan bahwa Para Penggugat pada tanggal 28 Agustus 2017 menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 24 Agustus 2017 Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Kdl dan pernyataan permintaan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding/Para Tergugat yaitu masing-masing pada tanggal 7 September 2017 dan tanggal 13 September 2017;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada Para Pembanding/Para Penggugat dan Para Terbanding/Para Tergugat

Halaman 51 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu masing-masing tertanggal 18 September 2017, 20 September 2017 dan tanggal 25 September 2017, sehingga dengan demikian para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari, membaca dan meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Kdl tanggal 24 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat dalam pernyataannya bandingnya terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Kdl tanggal 24 Agustus 2017 tidak ada mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah setelah membaca dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Kdl tanggal 24 Agustus 2017 berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam menilai fakta-fakta serta salah dalam menerapkan hukum pembuktian, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Kdl tanggal 24 Agustus 2017 tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah akan mengadili sendiri perkara ini, sebagai tersebut berikut ini:

### DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbanding I/Tergugat I mengajukan *eksepsio Perumpotia*, yaitu bahwa karena materi gugatan adalah pembatalan lelang eksekusi, seharusnya gugatan pembatalan lelang itu dilakukan sebelum ada pemenang lelang, oleh karena itu gugatan Para Pembanding/Para Penggugat harus ditolak, setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding II/Tergugat II juga mengajukan eksepsi yaitu:

Halaman 52 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



- 1). Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat kabur yaitu bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat meminta lelang eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Terbanding III/Tergugat III dibatalkan dengan alasan tidak adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap obyek perkara;
- 2). Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat kurang pihak, oleh karena obyek sengketa yaitu SHM Nomor 237 desa Podosari kecamatan Cepiring kabupaten Kendal telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT Prastowo Hendarsanto, maka dalam gugatan tersebut harus dijadikan pihak;

Menimbang, bahwa sementara itu Terbanding III/Tergugat III dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi yaitu:

- 1). Mohon dikeluarkan sebagai pihak, yaitu Terbanding II/Tergugat II telah membuat surat pernyataan tanggal 11 Agustus 2014 yang isinya koperasi Roda Sejahtera bertanggung jawab terhadap permohonan lelang, apabila dikemudian hari ada gugatan;
- 2). Gugatan *error in persona*, yaitu gugatan Para Pembanding/Para penggugat ini adalah salah alamat karena antara Para Pembanding/ Para Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III tidak ada hubungan hukum apapun juga;
- 3). Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat *obscuur libel*, yaitu bahwa pokok gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, akan tetapi menyatakan mengalami kerugian akibat wanprestasi. Apabila Para Pembanding/Para penggugat memandang Terbanding III/Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum sekaligus juga wanprestasi, maka gugatan tersebut harus dipisahkan tidak dapat digabungkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Para Terbanding/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kapan waktu yang tepat mengajukan gugatan, apakah sebelum lelang atau setelah lelang eksekusi dilakukan, ini harus dibuktikan dalam pokok perkara, oleh karena itu terhadap eksepsi Terbanding I/Tergugat I beralasan dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap suatu lelang eksekusi agar dibatalkan karena tidak ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Untuk mengetahui ada atau tidaknya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi itu harus dibuktikan dalam persidangan karena ini sudah masuk pada pokok perkara. Sedangkan keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prastowo Hendarsanto, S.H. yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) perlu ditarik sebagai pihak atau tidak, ini juga sudah masuk pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Terbanding II/Tergugat II inipun patut ditolak;

Menimbang, bahwa sementara itu terhadap eksepsi Terbanding III/Tergugat III adalah merupakan hak setiap orang untuk menggugat seseorang atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan, ada tidaknya hubungan hukum antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III harus dibuktikan dalam pembuktian persidangan, demikian juga apakah gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut sebagai perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi, ini juga harus melalui pembuktian dalam persidangan, hal demikian sudah masuk dalam pokok perkara. Oleh karena itu terhadap eksepsi - eksepsi Terbanding III/Tergugat III inipun harus ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut terdahulu;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah bahwa pelaksanaan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 luas  $\pm$  398 m<sup>2</sup>, di desa Podosari Rt.003 Rw.001 kecamatan Cepiring kabupaten Kendal atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebab terhadap obyek sengketa tersebut tidak dibebani atau dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka seharusnya Para Pembanding/Para Penggugat mengajukan gugatan eksekusi ke Pengadilan Negeri Kendal, bukan lelang eksekusi sehingga lelang eksekusi tersebut dinyatakan batal demi hukum. Atas perbuatan Para Terbanding/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut Para Pembanding/Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa atas pokok gugatan tersebut Terbanding I/Tergugat I telah memberikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:  
Terbanding I/Tergugat menolak dengan tegas gugatan Para Pembanding/Para Penggugat dengan alasan bahwa Terbanding I/Tergugat I adalah pemenang lelang berdasarkan risalah lelang Nomor 320/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor

Halaman 54 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan dan saat ini sertifikat hak milik (SHM) Nomor 237 desa Podosari kecamatan Cepiring kabupaten Kendal tersebut telah beralih menjadi atas nama Terbanding I/ Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas pokok gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut Terbanding II/Tergugat II telah memberikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Terbanding II/ Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Para Pembanding/ Para Penggugat tersebut. Para Pembanding/ Para Penggugat adalah debitur Terbanding II/ Tergugat II dengan besar pinjaman Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) sesuai perjanjian pinjaman Nomor 3100041/3/PP/KOP-RS/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011; Sedangkan jaminan hutang Para Pembanding/Para Penggugat tersebut, Para Pembanding/Para Penggugat menjaminkan 2 (dua) bidang tanah yaitu:

- a) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237 seluas 398 m2 desa Podosari kecamatan Cepiring kabupaten Kendal dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16/ 2011 tanggal 31 Oktober 2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prastowo Hendarsanto, SH.;
- b) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1283 desa Jatisari kecamatan Mijen kota Semarang dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 295/2011 tanggal 18 Oktober 2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dwi Hastuti;

Ternyata Para Pembanding/Para Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya membayar hutangnya, sehingga kedua tanah jaminan tersebut dilakukan lelang;

Menimbang, bahwa sementara itu Terbanding III/Tergugat III juga menolak gugatan Para Pembanding/Para Penggugat yang pada pokoknya bahwa pelaksanaan lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas permintaan Terbanding II/Tergugat II sesuai dengan suratnya Nomor 823/KOP-RS/KP-Smg/VIII/2014 tanggal 11 Agustus 2014 adalah wewenang Terbanding III/ Tergugat III;

Menimbang, bahwa karena semua Tergugat menyangkal terhadap gugatan Para Pembanding/Para Penggugat, maka kepada Para Pembanding/ Para Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya itu, demikian juga terhadap Para Terbanding/Para Tergugat diberikan kesempatan untuk membuktikan sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Pembanding/Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu P.1 sampai

Halaman 55 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan P.16, sementara Para Terbanding/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menguatkan sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat yaitu untuk Terbanding I/ Tergugat I yaitu T I.1 sampai dengan TI.6, untuk Terbanding II/ Tergugat II : TII.1 sampai dengan TII.13, dan satu orang saksi dan untuk Terbanding III/ Tergugat III : T III.1 sampai dengan T III.12c;

Menimbang, bahwa sekarang yang perlu dibuktikan sesuai dengan pokok gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah apakah benar terhadap SHM Nomor 237 seluas  $\pm$  398 m2 desa Podosari kecamatan Cepiring kabupaten Kendal yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga pelaksanaan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku ?;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah ternyata mengakui bahwa ia sebagai debitur dari Terbanding II/ Tergugat II dengan pinjaman Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan jaminannya, yaitu masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 74/Jatisari  $\pm$  72 m2 di Bukit Sari Permai Blok B/ 12b-15 Mijen Kota Semarang atas nama Samrotul Udhiyah dan SHM Nomor 237  $\pm$  398 m2 desa Podosari kecamatan Cepiring kabupaten Kendal sesuai surat perjanjian 3100041/2/PP/KOP-RS/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011 (bukti P.1 dan T.II-7);

Menimbang, bahwa kedua buah sertifikat tanah yang dijadikan jaminan tersebut ternyata telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 74/ Jatisari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dwi Hastuti di Semarang, sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237/desa Podosari kecamatan Cepiring oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prastowo Hendarsanto, S.H. di kendal yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16 tahun 2011 tanggal 31 Oktober 2017 (bukti T.II-27 dan T.III-10c);

Menimbang, bahwa terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 16 tahun 2011 tanggal 31 Oktober 2011 tersebut telah pula didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tanggal 17 Nopember 2011 (bukti T.II-6 dan T.III-10b);

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237/ Podosari atas nama Saenuri, Bachelor of Art tersebut telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta telah didaftar di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten kendal;

Menimbang, bahwa atas dasar bukti-bukti terhadap Para Pembanding/ Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya;

Halaman 56 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui oleh Para Pembanding/ Para Penggugat dalam gugatannya bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat mengalami kesulitan ekonomi, sehingga kewajiban pembayaran hutangnya pada Terbanding II/Tergugat II tidak bisa terpenuhi alias macet, atas dasar hal tersebut Terbanding II/Tergugat II telah memberikan surat peringatan kepada Para pembanding/Para Penggugat (bukti T.III-6a,6c);

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut Terbanding II/Tergugat II dengan surat Nomor 823/ KOP-RS/KP-Smg/VIII/2014 tanggal 11 Agustus 2014 mohon pada Terbanding III/Tergugat III untuk melakukan lelang eksekusi terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237/Podosari atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, dan sesuai kewenangan Terbanding III/Tergugat III maka pada tanggal 24 September 2014 telah dilakukan lelang eksekusi yang dimenangkan oleh Terbanding I/Tergugat I (bukti T.1-2, T.II-8, T.III-1) ;

Menimbang, bahwa karena terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237/Podosari Kecamatan Cepiring Kabupaten Kendal atas nama Zaenuri, Bachelor of Art, telah dibenai Hak Tanggungan dan telah pula didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal maka lelang eksekusi yang dilakukan Terbanding III/Tergugat III atas permohonan Terbanding II/Tergugat II untuk memenuhi kewajiban Para Pembanding/Para Penggugat adalah sudah tepat dan benar (Pasal 20 ayat 1 huruf b, sehingga dengan demikian lelang eksekusi tersebut adalah sah);

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding/Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan lelang eksekusi terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 237/Podosari Kecamatan Cepiring Kabupaten Kendal adalah sah maka terhadap gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah patut dan beralasan untuk ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Pembanding/Para Penggugat ditolak seluruhnya, maka Para Pembanding/Para penggugat adalah pihak yang kalah, oleh karena itu kepada Para Pembanding/Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan serta peraturan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 7/Pdt.G/2017/PN  
Kdl tanggal 24 Agustus 2017;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi dari Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan  
Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk  
seluruhnya;
2. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar  
biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding  
sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa, tanggal 12 Desember  
2017, oleh kami Dewa Putu Wenten, S.H., sebagai Hakim Ketua,  
Sri Wahyuni, S.H.,M.H., dan Laurensius Sibarani, S.H., masing-masing  
sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa  
Tengah tanggal 17 Nopember 2017 Nomor 476/ Pdt/ 2017/ PT SMG., untuk  
memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan  
tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa,  
tanggal 9 Januari 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim  
Anggota tersebut, Awibowo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh  
para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Sri Wahyuni, S.H.,M.H.

Dewa Putu Wenten, S.H.

TTD

Laurensius Sibarani, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

Awibowo, S.H.

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan Nomor 476/Pdt/2017/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

## Perincian biaya :

1. Materai putusan .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi putusan .....	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan.....	Rp139.000,00
Jumlah.....	<u>Rp150.000,00</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)