



PUTUSAN

Nomor 516/Pdt/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini dalam perkara antara :

TULUS YULI WINARSIH, alamat Desa Rogojati Rt.001 Rw 003, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: RIZALDI NASUTION, SE.SH.MH Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum dari Law Office "RIZALDI TIGOR NASUTION & PARTNERS" alamat Jl.Alternatif Cibubur, Kawasan Niaga Citra Gran Blok R 15 No 17 Cibubur - Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2017 No.103/SK-RTN/XVII-IX/2017, selanjutnya disebut *Pembanding, semula sebagai Penggugat* ;

melawan :

1. **PT.Bank Danamon Indonesia Tbk.di Jakarta Cq. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Kanwil Semarang Cq. Pimpinan Danamon Indonesia Tbk.Cabang Banjarnegara**, alamat Jalan S. Parman nomor 38 Parakan Banjarnegara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SENOAJI, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2017, selanjutnya disebut *Terbanding I semula Tergugat I* ;
2. **TORI ARIFIYANTO**, alamat Tambangan, Desa Rogojati, Rt.001, Rw.006, Kecamatan Sukoharjo, Dalam ha ini memberikan kuasa kepada MUGIYATNO, SH, advokat, pengacara dan penasihat Hukum pada kantor pengacara M Law & Associate Advocate Attorneys & Counsellor corporate beralamat di Jl. Veteran No.22 Wonosobo Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa tertanggal 20 Februari 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 21 Februari 2017, selanjutnya disebut *Terbanding II, semula Tergugat II* ;
3. **Menteri Keuangan Republik Indonesia di Jakarta Cq.Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto**, alamat Jalan Pahlawan No 876 Purwokerto, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H.,

Hal 1 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



LL.M., Obor P Hariara, S.H., Edy Suyanto, S.H., M.M., Yadhya Cahyadi, S.H., MH, Iwan Irmawa, SH, Machmud Yunus, SH.MH., Dhian Fajar Suryawan, SH, Dwight Usman Motota Pakaya, SH, Antono Adhi Susanto, SH, Sri Supangati, SH, Aan Eko Ruswanto, SE, Didit Marwanto, SE, selaku pejabat dan pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal dan KPKNL Purwokerto berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-61/MK.1/2017 tertanggal 22 Februari 2017, selanjutnya disebut Terbanding III, semula Tergugat III ;

4. **Badan Pertanahan Nasional, Berkedudukan di Kantor Pusat Jakarta Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kanwil Jawa Tengah di Semarang Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wonosobo**, alamat Jalan Sudirman No. 356-358 di Wonosobo, selanjutnya disebut Terbanding IV, semula Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 21 November 2017 Nomor : 516/Pdt/2017/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam Tingkat Banding.
2. berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 11 September 2017 Nomor 8/Pdt.G/2017/PN Wsb;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 6 Februari 2017 Nomor : 11/G.PMH/II/2017 Perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 6 Februari 2017 Didaftarkan Dengan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN Wsb sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki 1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni : Seluas 773 M² , Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235, atas nama Tulus Yuli Winarsih yang terletak di Desa

Hal 2 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan satu bidang tanah kebun seluas: 4175 M² dengan Sertifikat nomor: 43 milik orang tua PENGUGAT yang bernama PURWADI;

2. Bahwa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berserta tanah kebun tersebut diatas telah menjadi objek hak tanggungan kepada TERGUGAT I, yang akad kreditnya dilakukan pada bulan Februari 2012 Sebesar Rp **300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah) dan jatuh tempo kredit tahun 2014;
3. Bahwa sejak akad kredit pada bulan Februari 2012 PENGUGAT sudah membayar angsuran pokok pinjaman dan bunga selama 24 (dua puluh empat) kali dengan nilai angsuran perbulan sebesar Rp. 5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah) maka total yang telah diansur PENGUGAT yaitu: $24 \times 5.400.000,- = \text{Rp. } 124.600.000,-$ (**seratus dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah**);
4. Bahwa berdasarkan KPKNL Purwokerto nomor: S-1726/WKn.09/KNL.08/2015, tanggal 23 Maret 2015 telah terjadi Penjualan lelang yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT III kepada TERGUGAT II dengan diterbitkan sertifikat oleh TERGUGAT IV terhadap tindakan-tindakan kedua bidang tanah bangunan dan tanah kebun tersebut tanpa Persetujuan dan seijin PENGUGAT dengan harga jual lelang masing-masing:
 - Satu bidang tanah dan bangunan dijual lelang Kepada TERGUGAT II dengan harga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);
 - Satu bidang tanah kebun dijual lelang kepada TERGUGAT II dengan harga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) maka total penjualan lelang terhadap kedua bidang tersebut sebesar $(\text{Rp } 45.000.000,- + \text{Rp. } 125.000.000,-) = \text{Rp. } 170.000.000,-$ (**seratus tujuh puluh juta rupiah**);
5. Pada hal harga pasar pada saat ini terhadap penjualan satu bidang tanah dan bangunan milik PENGUGAT tersebut Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan satu bidang tanah kebun tersebut harga jualnya Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) maka total kerugian PENGUGAT terhadap kedua bidang tanah Tersebut sebesar Rp. **900.000.000,-** (Sembilan ratus juta rupiah);
6. Bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV terhadap PENGUGAT

Hal 3 dari 46 Hal Put. No.516/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)



merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan batal demi hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;

7. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, tersebut diatas yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka PENGGUGAT mengalami kerugian yang tidak sedikit yaitu secara:

- a. Kerugian materiil (Actual Loss) PENGGUGAT sebesar Rp. **900.000.000,-** (sembilan ratus juta rupiah));
 - b. Kerugian immaterial (ideal loss) PENGGUGAT yang tidak dapat mencari nafkah akibat dirusaknya rumah dan penebangan kebun salak yang dilakukan TERGUGAT II merupakan kebutuhan keluarga PENGGUGAT sebesar Rp. **500.000.000,-** (lima ratus juta), dan PENGGUGAT berserta keluarga (anak) mengalami intimidasi dan tekanan berakibat deperesi, sehingga menghabiskan biaya untuk berobat sebesar Rp. **150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah);
- Total Kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp. **1.550.000.000,-** (satu milyar lima ratus lima juta rupiah)

Terhitung sejak Februari 2017 ini sampai keputusan perkara ini nanti dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT , semua kerugian PENGGUGAT ini harus menjadi tanggung jawab PARA TERGUGAT.

8. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, maka PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar dwangsom/uang paksa kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

9. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT ini cukup beralasan, maka wajar apabila putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun PARA TERGUGAT verzet, banding atau kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;



3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Kredit yang dibuat TERGUGAT I pada bulan Februari 2012 serta Sertifikat hak tanggungan tersebut Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum Surat Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III tersebut batal demi hukum;
6. Menyatakan TERGUGAT II yang menguasai sertifikat hak milik No. 00235 dan 43 telah melakukan perbuatan melawan hukum dan jual beli tidak sah;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT Materiil sebesar Rp. **900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah)** dan Immateriil sebesar Rp. **650.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** total materiil dan Immateriil sebesar Rp. **1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah)**;
8. Menghukum PARA TERGUGAT membayar dwangsom/uang paksa kepada PENGUGAT sebesar Rp. **1.000.000,- (satu juta rupiah)** sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosobo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono).

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

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa gugatan aquo SANGAT KABUR karena tidak jelas apakah **Penggugat** mengajukan gugatan Pembatalan Perjanjian, Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini sangat membingungkan juga bagi **Tergugat I** sehingga **Tergugat I** kesulitan untuk memahami maksud gugatan **Penggugat**, karena pada faktanya **Penggugat** telah

Hal 5 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Wanprestasi dan pada petitumnya pada point 4 meminta untuk dibatalkan Perjanjian Kredit sedangkan pelaksanaan lelang dikarenakan kemacetan pembayaran kredit **Penggugat** ;

2. Bahwa senyatanya dengan dicampur-adukkannya Gugatan yang diajukan **Penggugat** dari berbagai permasalahan hukum dan berbagai tuntutan yaitu sbb :
 - a. Perbuatan Melawan Hukum
 - b. Pembatalan Perjanjian
 - c. Pembatalan Jual Beli Secara Lelang
 3. Senyatanya tidak hanya mengakibatkan terjadinya kumulasi gugatan akan tetapi juga menjadikan gugatan ini menjadi kabur dan atau tidak jelas "*Obscure libelle*" selanjutnya karena gugatan **Penggugat** tidak jelas maka gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*) ;
 4. Bahwa kekaburan gugatan **Penggugat** adalah semakin nyata dengan tidak diuraikan dan dijelaskannya gugatan perbuatan melawan hukum apa dan bagaimana yang konon dilakukan oleh **Tergugat I** yang didalilkan **Penggugat** sehingga menimbulkan kerugian ;
 5. Bahwa kekaburan juga terjadi pada petitum gugatan **Penggugat** pada point 5 meminta untuk dibatalkan Risalah Lelang untuk dibatalkan, akan tetapi **Penggugat** tidak dapat menyebutkan secara rinci telah terjadinya lelang atas **Obyek Sengketa**, seperti kapan dilaksanakan lelang ?, selanjutnya **Penggugat** tidak dapat menyebutkan Nomor atas Risalah Lelangnya ;
 6. Bahwa karena ketidakcermatan **Penggugat** dimaksud maka terang dan jelas hal ini menimbulkan justru kebingungan "*ambiguitas*" tersendiri bagi **Tergugat I** yang menjadikan gugatan **Penggugat** dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas "*Obscure libelle*" selanjutnya karena gugatan **Penggugat** tidak jelas maka gugatan perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*) ;
- Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas sebagaimana dalam eksepsi maka bersama ini **Tergugat I** mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo* untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan



mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari **Tergugat I** untuk selanjutnya memberikan putusan hukum dengan menerima seluruh eksepsi **Tergugat I** serta menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

Demikian jawaban **Tergugat I** untuk eksepsi, namun apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain dengan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara *a quo* atau jika Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* tidak berkenan maka perkenanlah kiranya kini **Tergugat I** akan menyampaikan jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan dan ataupun permohonan-permohonan, untuk pokok perkara yaitu sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat I** menolak secara tegas dan keras seluruh dalil, alasan, argumen, dan permohonan **Penggugat** dalam gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa senyatanya TELAH DIAKUI dan DIBENARKAN oleh **Penggugat** dengan sepersetujuan suaminya selaku Debitur pada tanggal 23 Februari 2012 telah melakukan pengikatan dengan **Tergugat I** selaku Kreditur dengan cara melakukan Akad Kredit adapun pengikatan dimaksud dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 0000093/PK/02747/2200/0212 tertanggal 23 Februari 2014, berupa sbb ;
 Fasilitas Kredit : Dana Pinter Berjangka
 Pinjaman : Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
 Jangka Waktu : 24 (dua puluh empat) bulan, yaitu sejak tanggal 23 Februari 2012 hingga 23 Februari 2014.
 Jaminan : Tanah SHM No. 43 atas nama Purwadi yang terletak di Desa Karanganyar, Kec. Leksono, Kab. Wonosobo (yang untuk selanjutnya disebut Tanah Berikut Bangunan Rumah **Obyek Sengketa**)
 Tanah SHM No. 0235 atas nama Tulus Yuli Winarsih yang terletak di Desa Karanganyar, Kec. Sukoharjo, Kab. Wonosobo (yang untuk selanjutnya

Hal 7 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



disebut Tanah Berikut Bangunan Rumah **Obyek Sengketa**)

Dilampirkan juga jadwal angsuran pada perjanjian dimaksud serta jaminan **Obyek Sengketa** yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sehingga terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada **Tergugat I** sebagai pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" yang telah memberikan kredit kepada **Penggugat** selaku debitur sehingga karenanya secara hukum **Tergugat I** harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya, hal ini juga di akui oleh **Penggugat** pada angka 2 gugatan *a quo* ;

3. Bahwa TIDAK TERBATAHKAN jika **Obyek Sengketa** yang dijadikan agunan kredit terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sehingga memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada **Tergugat I** sebagai pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" yang telah memberikan kredit kepada **Penggugat** selaku Debitur sehingga karenanya secara hukum **Tergugat I** selaku Kreditur harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya ;
4. Bahwa berdasarkan Berita Serah Terima Jaminan No. 0000093/BSTJ/02747/0212 tertanggal 23 Februari 2012 senyatanya **Penggugat** secara sadar dan sukarela menyerahkan **Obyek Sengketa** kepada **Tergugat I** yang pada butir 2-nya ditegaskan "*Dengan diserahkannya Jaminan, Penjamin dengan ini menjamin kepada Bank sebagai berikut ;*
 1. *Dst*
 2. **Bank berhak dan berwenang, setiap saat menjalankan hak dan kewenangannya atas jaminan tersebut Dst sampai seluruh hutang/kewajiban Debitur kepada Bank dinyatakan lunas oleh bank ;**
 3. *Dst*,
5. Bahwa seiring waktu berjalannya periode kredit/ waktu tidak terbantahkan jika **Penggugat** mengalami ketidak lancaran pembayaran angsuran kepada **Tergugat I** bahkan MACET sehingga karenanya adalah menjadi hak **Tergugat I** untuk melakukan tindakan-tindakan penagihan kepada **Penggugat** ;
6. Bahwa telah diakui Peggugat pada posita point 3 perkara *a quo* yang menerangkan telah melakukan membayar angsuran 24 (dua puluh

Hal 8 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat) kali dengan nilai sebesar Rp. 5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah). Akan tetapi yang dibayarkan tersebut hanyalah merupakan bunganya saja dan tidak termasuk nilai pokok pinjaman sesuai dengan lampiran angsuran yang merupakan satu kesatuan dalam perjanjian kredit;

7. Bahwa karena **Penggugat** mengalami ketidak-lancaran pembayaran angsuran ke **Tergugat I** hingga kemudian **MACET** selanjutnya **Tergugat I** telah memberikan peringatan/peneguran kepada **Penggugat** secara patut dan sepantasnya sebagaimana sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I No. 2747/SP-1/001/0115 tertanggal 21 Januari 2015;
- b. Surat Peringatan II No. 2747/SP-2/001/0115 tertanggal 29 Januari 2015;
- c. Surat Peringatan III No. 2747/SP-3/001/0215 tertanggal 06 Februari 2015;

dimana karena **Penggugat** tetap tidak menghiraukan peringatan-peringatan tersebut dan tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsurannya kepada **Tergugat I** sebagaimana dalam Surat Peringatan III yang diterima oleh **Penggugat** yang mana jelas dan terang dalam surat tersebut dijelaskan bahwa **Apabila sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan belum juga ada penyelesaian dari Saudara, dengan sangat menyesal kami akan menempuh penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku antara lain melakukan permohonan eksekusi dan/atau penjualan/lelang atas jaminan kredit Saudara yang diberikan kepada Tergugat I**, dengan kata lain akan melakukan tindakan hukum untuk melakukan eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

8. Bahwa sesuai dengan **Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit** yang merupakan bagian dari Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit pada Pasal 8 mengenai Peristiwa Kelalaian yang isinya “ (1) Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit (berikut

Hal 9 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



perubahannya) baik karena hutang pokok, bunga provisi, dan karena pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bila mana Debitur : i) oleh Pengadilan Negeri dinayatakan pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (*surseance van betaling*); iii) meninggal dunia; iv) lalai untuk tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit; v) tidak membayar pokok dan/atau bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan ". Bahwa oleh karenanya **Penggugat** dapat dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan kelalian atau wanprestasi ;

9. Bahwa terang dan jelas serta mengacu pada kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang "*secara ex lege*" **Tergugat I** mempunyai hak atau opsi yang sah dan dilindungi secara hukum untuk melakukan parate eksekusi atas **Obyek Sengketa** melalui perantaraan **Tergugat III** sebagai jaminan pelunasan hutang **Penggugat** kepada **Tergugat I** sehingga karenanya dalil-dalil **Penggugat** adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada sehingga patut dan layak untuk dikesampingkan secara hukum ;
10. Bahwa senyatanya proses pengajuan lelang atas **Obyek Sengketa** pada saat itu sudah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku serta juga telah dilakukan pemberitahuan secara patut dan layak secara hukum kepada **Penggugat** sebagaimana Surat-Surat Pemberitahuan Lelang maupun dengan dilakukan pengumuman pada harian Surat Kabar setempat guna pemenuhan *asas publisitas* untuk diketahui khalayak umum yang secara hukum dianggap juga telah diketahui oleh **Penggugat** yang kemudian pada lelang Ulang yang ke 8 telah dimenangkan oleh **Tergugat II** berdasarkan Salinan Risalah Lelang No. 0169/2016 pada tanggal 23 Maret 2016;
11. Bahwa sangatlah tidak mendasar dan tanpa bukti apa yang didalilkan **Penggugat** pada angka 5 gugatan *a quo* yang intinya KONON nilai lelang atas **Obyek Sengketa** tidak sesuai dengan nilai jual oleh **Penggugat** karena senyatanya haruslah dipahami dan dimengerti jika secara hukum penetapan limit adalah menjadi kewenangan dari



Penjual in casu **Tergugat I** selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam:

Pasal 1 angka 12 Keputusan Menkeu No.304/KMK 01/2002 jo. No.450/KMK 01/2002 dimana definisi nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan ;

Pasal 23 ayat 2 Keputusan Menkeu No.304/KMK 01/2002 ditegaskan yang menentukan nilai limit adalah Penjual ;

Pasal 15 ayat 1 Keputusan DJPLN No.35/PL/2002 yang menegaskan "Penjual menentukan nilai limit barang yang akan dilelang secara tertulis untuk masing-masing barang atau paket barang yang akan dilelang"

Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK. 07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK. 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

*Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang yang ditetapkan oleh Penjual in casu karena Obyek Hak Tanggungan adalah berupa benda tidak bergerak maka limitnya ditentukan oleh Kreditur in casu **Tergugat I** selaku pemegang hak tanggungan ;*

Pasal 36 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Pasal 38 butir a dan b Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau*
- b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa jika memang benar **Penggugat** beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada **Tergugat I** dan menganggap limit lelang dimaksud terlalu rendah mengapa **Penggugat** tidak berusaha menyelesaikan kewajiban hutangnya pada **Tergugat I** sehingga lelang ulang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** tidak perlu dilaksanakan hal mana terbukti dan tidak terbantahkan pula sejak kreditnya macet hingga saat sebelum lelang ulangpun **Penggugat** tidak melakukan pembayaran dan atau kewajiban hukum dalam bentuk apapun atas hutangnya yang MACET pada **Tergugat I** ;
13. Bahwa senyatanya karena Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas **Obyek Sengketa** nilai penawaran tertinggi yang tercapai adalah Rp.165.900.000,- yang kemudian hasil bersih lelang yang diterima **Tergugat I** adalah hanya sebesar Rp. 155.121.600,00,- maka tidak terbantahkan jika secara financial justru **Tergugat I**lah pihak yang sangat dirugikan mengingat dari Total Kewajiban Hutang yang ditagihkan oleh **Tergugat I** kepada **Penggugat** pada saat lelang ulang tersebut yaitu sebesar Rp. 476.456.329,42,- masih terdapat selisih hutang sebesar Rp.124.777.490,- yang menjadi kewajiban **Penggugat** untuk dan harus secara hukum diselesaikan kepada **Tergugat I** ;
14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** sebagaimana Risalah Lelang Nomor 0169/2016 tertanggal 23 Maret 2016 adalah telah sesuai telah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terhadapnya tidaklah dapat dibatalkan dengan alasan apapun (Vide Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung RI hal .100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan) sehingga karenanya **Tergugat I** selaku Kreditur yang beritikad baik maupun **Tergugat II** selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "te goeder trouw" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum ;
15. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan **Tergugat I** selaku pihak Kreditur yang

Hal 12 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada **Penggugat** serta perlindungan kepada **Tergugat II** selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang beritikad baik "*te goeder throw*" terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*" maka **Tergugat I** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan **Penggugat** (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan pada jawaban, dalil, argumen, pernyataan-pernyataan, dan permohonan-permohonan yang tersebut, maka bersama ini **Tergugat I** mohon dengan segenap hormat dan kerendahan hati kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil, argumen, pernyataan, dan permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum **Tergugat I** sebagai Kreditur yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya secara hukum.
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit dibawah-tangan bermaterai cukup Nomor 0000093/PK/02747/2200/0212 tertanggal 23 Februari 2014;
4. Menyatakan sah dan mengikat hak tanggungan yang membebani **Obyek Sengketa** ;
5. Menghukum **Penggugat** untuk membayar semua biaya perkara ;

ATAU SEMULA/ SEBAGAI PENGGANTINYA ;

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hukum Pemeriksa perkara a quo.

Hal 13 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



JAWABAN TERGUGAT II

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

I. **Posita dan Petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena antara Posita gugatan dengan Petitum gugatan Penggugat tidak saling mendukung dan terkesan terpisah sendiri-sendiri, dan banyak Petitum SILUMAN;**

1. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat angka 2 menyatakan bahwa "Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini" adalah merupakan Petitum yang sangat tidak umum dalam suatu gugatan perdata karena :

- Petitum yang tidak jelas sama sekali, alat bukti yang mana yang minta disahkan tidak disebutkan, berapa jumlahnya (5 atau 10 atau jumlah lain, tidak dijelaskan), jenisnya apa (surat, saksi, ahh, pengakuan atau bukti lainnya, tidak dijelaskan), sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
- Petitum ini tidak mempunyai hubungan sedikitpun dengan Posita gugatan Penggugat, sehingga Petitum ini berdiri sendiri tanpa ada sandaran atau dukungan positanya, maka petitum seperti ini biasa disebut dengan PETITUM SILUMAN, karena tabu-tabu muncul di Petitum padahal tidak pernah disebutkan dalam Posita, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

2. Bahwa petitum angka 3 gugatan Penggugat menyebutkan bahwa "Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum". Petitum tersebut adalah merupakan Petitum yang asal-asalan dan terkesan merupakan Petitum Gabungan dari akumulasi perbuatan Para Tergugat., ;

- Bahwa seharusnya setiap Petitum harus jelas dan terperinci terutama ini berkenaan dengan perbuatan seseorang yang dimintakan melawan hukum, sehingga harus dijelaskan satu persatu; tetapi dalam Petitum tersebut Penggugat tidak menjelaskan perbuatan mana yang harus dinyatakan

Hal 14 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



melawan hukum, contohnya : Perbuatan Tergugat I yang manakah yang tergolong PMH, Perbuatan Tergugat II yang mana yang tergolong PMH, dan seterusnya; Sehingga jelas Petitum tersebut tidak jelas dan rinci yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur;

- Bahwa dalam Petitum gugatan angka 3 tersebut juga merupakan PETITUM SILUMAN/ petitum yang tidak berdasarkan pada Posita gugatan; Bahwa kami Tergugat II setelah mempelajari Posita gugatan Penggugat, **tidak ada satupun perbuatan dari Para Tergugat yang dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, sehingga menurut kami Penggugat ini tidak atau belum bisa membuat gugatan yang baik dan benar karena terlalu banyak kekeliruan fatal dalam penyusunannya;

3. Bahwa terhadap Petitum angka 4 yang berbunyi "Menyatakan demi hukum Perjanjian Kredit yang dibuat Tergugat I pada bulan Februari 2012 serta sertifikat hak tanggungan tersebut batal".

- Bahwa Petitum angka 4 tersebut Penggugat memohon supaya perjanjian kredit yang dibuat Tergugat I dan sertifikat hak tanggungan dinyatakan batal. Ini merupakan Petitum yang sangat tidak jelas karena : Penggugat baik didalam Posita maupun Petitumnya tidak menyebutkan secara rinci tentang :

❖ Perjanjian Kredit yang berkenaan dengan :

- ✚ Tidak menyebutkan Nomor berapa Perjanjian Kredit yang dimaksud oleh Penggugat;
- ✚ Tidak menyebutkan Tanggal dibuatnya Perjanjian Kredit tersebut; Tidak menyebutkan pihak-pihak yang terikat Perjanjian kredit tersebut;
- ✚ Penggugat hanya menyebutkan didalam Positanya bahwa Akad Kredit yang dibuat Tergugat I pada Bulan Februari 2012, sedangkan Tergugat I selaku Bank terbesar di Banjarnegara dalam 1 (satu) bulan sangat dimungkinkan membuat dan menerbitkan lebih dari Ratusan atau bahkan Ribuan Perjanjian Kredit, sehingga baik Posita maupun Petitum Penggugat sangat tidak lengkap dan

Hal 15 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dan kabur;

- ❖ Sertifikat hak Tanggungan yang berkenaan dengan :
 - ✚ Tidak menyebutkan Nomor berapa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut;
 - ✚ Tidak menyebutkan tanggal bulan dan tahun dibuatnya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut;
 - ✚ Tidak menyebutkan secara rind siapa yang membuat dan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan tersebut;
 - ✚ Bahwa Penggugat hanya menyebutkan didalam Positanya bahwa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dan tanah kebun seperti tersebut diatas telah menjadi objek hak tanggungan kepada Tergugat 1, dan seterusnya
 - ✚ Dengan tidak disebutkannya secara jelas dan lengkap berkenaan dengan Sertifikat hak tanggungan yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya, maka jelas mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

4. Bahwa terhadap petitum angka 5 yang menyebutkan bahwa “menyatakan batal demi hukum surat risalah lelang yang dikeluarkan oleh tergugat III tersebut batal demi hukum”

- Bahwa Petitum angka 5 tersebut Penggugat memohon surat risalah lelang yang dibuat Tergugat III dinyatakan batal hukum. Ini merupakan Petitum SI LU MAN karena tiba-tiba saja muncul di Petitum tanpa disebutkan di Posita:

- ❖ Bahwa berkenaan dengan Petitum tentang risalah lelang tersebut, Penggugat:
 - ✚ Tidak menyebutkan Nomor berapa, tanggal bulan dan tahun berapa risalah lelang tersebut dibuat dan siapa saja yang bertandatangan diatas surat tersebut;
 - ✚ Tidak menyebutkan siapa pejabat yang melelang dan siapa yang bertindak sebagai penjualnya;
 - ✚ Bahwa dengan tidak disebutkannya secara rind berkenaan dengan surat risalah lelang tersebut,



maka hal tersebut mengakibatkan gugatan
Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

- ❖ Bahwa di dalam Posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan sedikitpun tentang risalah lelang hanya menyebutkan telah dijual lelang, padahal salah satu tugas Tergugat III adalah menerbitkan surat risalah lelang yang jumlahnya pertahun bisa sampai ratusan bahkan ribuan surat risalah lelang, surat risalah lelang yang mana yang dimaksud oleh Penggugat???
- ❖ **sehingga munculnya surat** risalah lelang dalam petitum tersebut bisa dianggap tidak sah karena tidak mempunyai fundamentum petendi/posita atau dasar gugatan yang dijadikan sebagai dasar untuk diajukannya tuntutan/petitum, jadi sudah selayaknya petitum gugatan penggugat ini dinyatakan tidak jelas dan kabur;

5. Bahwa terhadap petitum angka 6 yang menyebutkan bahwa "menyatakan Tergugat II yang menguasai sertifikat hak milik No. 00235 dan 43 telah melakukan perbuatan melawan hukum dan jual beli tidak sah;

- Bahwa Petitum angka 6 tersebut juga merupakan Petitum SILUMAN karena tiba-tiba saja muncul di Petitum tanpa disebutkan di Posita :

❖ Bahwa berkenaan dengan Petitum tentang penguasaan sertifikat No 00235 dan 00043 oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, sungguh sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum karena Petitum tersebut tidak menyebutkan:

- ✚ Tidak menyebutkan sertifikat apa, tanggal bulan dan tahun berapa diterbitkan, luasnya berapa, terbatas dengan siapa, atas nama siapa sertifikat yang dimaksud oleh Penggugat, tidak jelas;
- ✚ Bahwa mengenai penguasaan sertifikat no. 00235 dan 00043 tersebut, tidak pernah disebutkan Penggugat dalam Posita gugatannya, sehingga sangat wajar bila Petitum ini dianggap tidak sah dan tidak jelas dan kabur;
- ✚ Bahwa mengenai penguasaan sertifikat yang



dimohonkan Penggugat agar dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena petitum ini tidak pernah ada dan tidak pernah disebutkan dalam posita gugatan Penggugat maka jelas bahwa petitum gugatan penggugat ini dinyatakan tidak sah dan tidak jelas;

- ❖ Bahwa berkenaan dengan petitum yang menyatakan jual beli tidak sah, penggugat tidak pernah menyebutkannya dalam Posita gugatan dan juga dalam petitum tersebut, penggugat tidak menjelaskan tentang :

- ✚ Jual Beli apa, siapa yang membeli dan siapa yang menjual;
- ✚ Kapan jual beli tersebut dilakukan, dimana dilakukan;
- ✚ Apakah ada akta jual belinya, jika ada Nomor berapa, tanggal bulan tahun berapa, apa yang menjadi objek jual belinya;
- ✚ Semua hal tersebut tidak disebutkan oleh penggugat sehingga menurut kami gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur;

II. Pihak tidak lengkap;

Bahwa didalam gugatan Penggugat menyebutkan adanya sertifikat hak tanggungan batal;

- Bahwa setiap sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional in cassu BPN Wonosobo, maka secara hukum selalu didahului oleh adanya APHT (AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN) yang dibuat oleh salah satu Notaris/PPAT yang ditunjuk;
 - Bahwa apabila Penggugat ingin mengajukan gugatan tentang Pembatalan sertifikat Hak Tanggungan maka seharusnya Penggugat terlebih dahulu menggugat alsa hak timbuinya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut yaitu APHTnya yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk;
 - Bahwa dalam gugatan ini Notaris/PPAT yang menerbitkan APHT tidak ikut dijadikan pihak didalam gugatan ini maka seharusnya gugatan ini dinyatakan kurang pihak;
- Bahwa dengan tidak digugatnya Notaris/PPAT yang

Hal 18 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



menerbitkan APHT sebagai dasar timbuinya sertifikat hak Tanggungan, maka jelas bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak lengkap;

III. TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT II/ERROR IN PERSONA;

- Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang sudah dinyatakan sebagai pemenang lelang, secara hukum Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum yang langsung dengan pihak Penggugat;
- Bahwa hubungan hukum Tergugat II hanya dengan pihak Bank Danamon, KPKNL, Notaris/PPAT dan juga BPN yang telah menyelesaikan tugasnya dalam proses lelang, sehingga. Penggugat dengan Tergugat II sebenarnya tidak pernah ada hubungan hukum apakah itu perjanjian atau kerjasama atau apapun namanya;
- Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat II adalah salah alamat atau error in Persona, sehingga sangatlah wajar apabila gugatan Penggugat dinyatakan error in Persona;

BAHWA BERDASARKAN ALASAN-ALASAN YANG SANGAT BANYAK, MASUK AKAL DAN YANG PASTI ADALAH BERLANDASKAN AKAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU MAUPUN KEBIASAAN YANG BERLAKU DALAM PERSIDANGAN PERKARA PERDATA, MAKA KAMI MEMOHON KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat II memohon agar dalil-dalil dan fakta-fakta sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1, 2 dan 3 yang berkenaan dengan hubungan hukum antara. Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV, maka dari itu Tergugat II tidak akan menanggapinya;

Hal 19 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



3. Bahwa terhadap posita gugatan angka 4 yaitu berkenaan dengan proses lelang, tergugat 11 menanggapi sebagai berikut :
- Bahwa proses lelang sudah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;
 - Bahwa Tergugat II sudah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan oleh Tergugat III selaku pelaksana lelang, dan Tergugat II sudah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah secara hukum dibuktikan dengan adanya risalah **lelang No. 0169/2016** tertanggal 23 Maret 2016;
 - Bahwa dalam posita angka 4 disebutkan bahwa "**bahwa berdasarkan KPKNL Purwokerto No : S-1726/Wkn.09/KNL.08/2015 tanggal 23 Maret 2016 ... dst 44**
 - Apa yang dimaksud dengan bedasarkan KPKNL Purwokerto No : S1726/Wkn.09/KNL.08/2015 tanggal 23 Maret 2016??? Apakah itu alamat kantor, apakah itu Nomer surat atau apakah itu nomer rekening listrik??? Kami selaku Tergugat II tidak mengetahuinya, dan silahkan Sdr. Penggugat nanti menjelaskannya pada Repliknya;
 - Bahwa dikarenakan Tergugat II selaku pemenang lelang yang sah yang telah melalui seluruh proses lelang yang sesuai dengan aturan yang berlaku, maka Tergugat II adalah pemilik sah dari tanah objek perkara, dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan angka 5 yang menyebutkan tentang harga pasaran tanah yang telah dilelang, Tergugat II menanggapi sebagai berikut :
- Bahwa lelang sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk juga penentuan harga lelang atas tanah objek sengketa, sudah melalui juru taksir yang ditunjuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu mengenai penetapan harga lelang tersebut sudah sah dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;
 - Bahwa terhadap dalil posita gugatan angka 5 tersebut yang menyebutkan bahwa harga pasaran tanah objek lelang 1 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan objek lelang 2 adalah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), silahkan Penggugat membuktikannya dipersidangan baik dengan bukti surat, saksi-saksi ataupun ahli juru taksir harga tanah yang



sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan hanya berdasarkan kata orang atau kata makelar tanah ataupun hanya berdasarkan kemauan Penggugat sendiri yang secara otomatis akan cenderung tinggi dan menguntungkan Penggugat; (kami tunggu pembuktiannya dipersidangan);

- Bahwa untuk membuktikan harga pasaran tanah di lokasi tersebut untuk objek lelang 1 dan objek lelang 2, silahkan hadirkan ahli atau juru taksir yang tersertifikasi sesuai ketentuan perundang-undangan; (jika tidak bisa maka mohon dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan);

5. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 6 yang menyebutkan bahwa "tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat 1, 11, III dan IV terhadap Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan batal demi hukum", kami menanggapi sebagai berikut :

- **Bahwa dalil gugatan Penggugat ini tidak jelas dan tidak bisa dipahami baik secara hukum maupun secara akal sehat, karena dalil gugatan Penggugat hanya menyatakan tindakan-tindakan Para Tergugat terhadap Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum", :**
 - ❖ Tindakan apa yang dilakukan Tergugat II terhadap Penggugat, APAKAH MENAMPAR, MENCIUM, MEMUKUL atau MEMELUK PENGGUGAT sehingga harus dinyatakan melawan hukum dan batal demi hukum, apakah Tergugat II dinyatakan BATAL MENAMPAR, BATAL MEMUKUL, dst;
 - ❖ Apakah tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat, apakah MENCOPET, MERAMPOK, MELUDAHI atau bahkan MENEMPELENG MUKA PENGGUGAT sehingga harus dinyatakan melawan hukum; demikian juga seterusnya terhadap tindakan Tergugat III dan IV;
 - ❖ Bahwa posita tersebut, terkesan ngawur, tidak mempunyai dasar, dan tidak jelas sehingga motion kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak dalil gugatan Penggugat pada bagian ini;

Hal 21 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 7, 8, 9, berkenaan dengan permohonan ganti rugi, uang paksa dan putusan serta merta, dikarenakan dalil gugatan Penggugat sangat tidak masuk akal, tidak berdasar atas hukum dan sangat tidak jelas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian dan alasan-alasan dalam jawaban Rekonpensi kami, motion kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala sesuatu dalil dan fakta serta uraian-uraian yang termuat dalam perkara Konpensi, mohon menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonpensi ini;
2. Bahwa selanjutnya dalam Rekonpensi, mohon Tergugat Konpensi II selanjutnya disebut Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi,
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang beritikad baik dikarenakan Penggugat Rekonpensi telah membeli tanah dan Bangunan dengan SHM No.00235 atas nama TULUS YULI WINARSIH dengan luas + 773 M3 yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan tanah kebun dengan SHM No. 00043 dengan luas + 4175 M2 atas nama PURWADI yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo, melalui proses lelang resmi yang

Hal 22 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



dilaksanakan oleh pihak yang kompeten yaitu KPKNL Purwokerto bukan lewat makelar ataupun lewat calo yang saat ini kedua sertifikat tersebut telah di balik nama secara resmi (legal) ke atas nama **TORI ARIFIYANTO** ;

4. Bahwa segala syarat dan ketentuan sebagaimana digariskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diverifikasi oleh pejabat lelang yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk melaksanakannya yaitu pejabat lelang dari KPKNL Purwokerto, segala syarat dan ketentuan tersebut semua sudah dipenuhi oleh Penggugat Rekonpensi sebagai calon peserta lelang, dan kemudian berdasarkan seluruh proses lelang yang sudah dilalui dan dilaksanakan oleh pihak yang berwenang tersebut, Penggugat Rekonpensi sudah dinyatakan sebagai Pemenang Lelang dan dibuktikan dengan Risalah Lelang No : 0169/2016 tertanggal 23 Maret 2016 dengan Pejabat Lelang bernama GINANJAR RAHAYU, SH dan sebagai penjualnya adalah PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk.Semarang;
5. Bahwa sangat rasional apabila Penggugat Rekonpensi memohon kepada, Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Risalah Lelang No : 0169/2016 tertanggal 23 Maret 2016;
6. Bahwa oleh karena itu, Penggugat Rekonpensi sangat wajar apabila memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli yang beritikad baik atas tanah objek lelang 1 yaitu tanah dan bangunan dengan SHM No. 00235 atas nama TORI ARIFIYANTO.dengan luas \pm 773 M3 yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan tanah objek lelang 2 yaitu tanah kebun dengan SHM No. 00043 dengan luas \pm 4175 M2 **Atas nama TORI ARIFIYANTO.** yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo;
7. Dan tidak berlebihan juga apabila Penggugat Rekonpensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 00235 atas nama **TORI ARIMANTO.** dengan luas \pm 773 M3 yang terletak di Desa

Hal 23 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan tanah kebun dengan SHM No. 00043 dengan luas \pm 4175 M2 atas nama **TORI ARIFIYANTO** yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo;

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi diajukan berdasarkan kebenaran, bukti-bukti yang kuat maka tidak berlebihan jika Penggugat Rekonpensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya atas tanah objek lelang 1 yaitu tanah dan bangunan dengan SHM No. 00235 atas nama **TORI ARIFIYANTO** dengan luas \pm 773 M3 yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan tanah objek lelang 2 yaitu tanah kebun dengan SHM No. 00043 dengan luas + 4175 M2 atas nama **TORI ARIFIYANTO** yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo, untuk menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong tanpa beban dan syarat apapun juga dan bila perlu dengan bantuan alai negara/Polisi;
9. Bahwa seharusnya sejak Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai Pemenang Lelang, maka secara otomatis baik kepemilikan atas tanah objek lelang 1 dan objek lelang 2 sudah sah secara hukum menjadi milik Penggugat Rekonpensi, namun ternyata Tergugat Rekonpensi tidak mau menyerahkan penguasaan atas 2 (dua) bidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi, oleh karena itu Penggugat Rekonpensi merasa sangat dirugikan terhadap sikap dari Tergugat Rekonpensi tersebut dan ketika akan dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Wonosobo terhadap kedua objek lelang tersebut, Tergugat Rekonpensi malah mengajukan gugatan perkara Konpensi ini, oleh karena itu kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang menangani perkara ini berkenan untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak bersedia menyerahkan tanah objek lelang 1 dan objek lelang 2 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa oleh karena itu kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi sangat nyata yaitu. Penggugat Rekonpensi tidak dapat menguasai dan mengolah ke dua tanah objek lelang

Hal 24 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sejak dinyatakan sebagai pemenang lelang sampai dengan sekarang, maka karena kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sangat nyata, mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan mengabulkan permohonan ganti rugi antara lain :

- Kerugian Materiil :
 - Terhadap objek lelang 1 berupa tanah dan bangunan apabila disewakan pertahun sekitar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
 - Terhadap objek lelang 2 berupa tanah kebun apabila ditanami dengan palawija maka akan menghasilkan Rp. 50.000.000,-/thn (lima puluh juta pertahun);
 - Biaya honor pengacara dan transportasi pengurusan perkara ini selama kurang lebih 13 (tiga belas bulan) dan perbulan mengahiskan dana sekitar Rp. 10.000.000,- (sepuluhjuta rupiah) sehingga totalnya sekitar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
 - Sehingga total kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi adalah Rp. 20.000.000,- + Rp. 50.000.000,- + Rp. 130.000.000,- = Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta. rupiah);
 - Kerugian Immateriil yang diderita, Penggugat Rekonpensi berupa perasaan malu ditengah masyarakat karena sudah dinyatakan sebagai pemenang lelang namun belum bisa menguasai objek lelang yang apabila divangkan sekitar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta. rupiah);
 - Sehingga total kerugian yang thalami oleh Penggugat Rekonpensi adalah Rp.200.000.000,-+Rp. 300.000.000,- = Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Oleh karena itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Pengugat Rekonpensi secara langsung dan tunai;
7. Bahwa untuk menjamin dibayarnya ganti rugi oleh Tergugat Rekonpensi, maka kami memohon kepada. Yang Mulia Majelis Hakim Yang menangani perkara ini untuk menjatuhkan sita jaminan atas barang tidak bergerak milik tergugat Rekonpensi berupa :

Hal 25 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Tanah dan bangunan yang terletak di Kebon Jurang Desa Karanganyar Kecamatan Sukoharjo, kabupaten Wonosobo seluas + 1050 M2 yang tercatat atas nama PURWANTO (**Suami dari penggugat konpensi dan tergugat rekopensi TULUS YULI WINARSIH**) yang beralamat di Desa Karanganyar Rt 001 Rw 01 Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Wonosobo;

8. Bahwa setelah diatuhkan lelang mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa tanah milik Tergugat yang diatuhkan sita jaminan tersebut, setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap, objek sita tersebut dijual lelang dan hasilnya dipergunakan untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat rekopensi dan jika masih ada sisa maka akan dikembalikan lebihannya dan jika masih kurang, mohon Pengugat Rekopensi diberikan hak untuk mengajukan gugatan pembayaran sisa ganti kerugian tersebut dengan menyita objek milik Tergugat Rekopensi yang lainnya;
9. Bahwa dikarenakan gugatan Rekopensi ini masuk akal dan berlandaskan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat Rekopensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang menangani perkara ini untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, Kasasi, Peninjauan Kembali ataupun Upaya Hukum lainnya;
10. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekopensi, maka setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menghukum Tergugat Rekopensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setup hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
11. Bahwa karena gugatan kami sangat beralasan dan diajukan dengan bukti-bukti Yang kuat maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk Menghukum Tergugat Rekopensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas dasar uraian-uraian tersebut diatas, kami Penggugat Rekopensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang menangani perkara ini berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

Hal 26 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Risalah Lelang No : **0169/2016** tertanggal 23 Maret 2016;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli yang beritikad baik atas tanah objek lelang 1 yaitu tanah dan bangunan dengan SHM No. 00235 atas nama TORI ARIFIYANTO dengan luas \pm 773 M3 yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan tanah objek lelang 2 yaitu tanah kebun dengan SHM No. 00043 dengan luas \pm 4175 M2 Atas nama TORI ARIFIYANTO yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 00235 atas nama TORI ARIFIYANTO dengan luas \pm 773 M3 yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan tanah kebun dengan SHM No. 43 dengan luas \pm 4175 M2 atas nama TORI ARIFIYANTO yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak bersedia menyerahkan tanah objek lelang 1 dan objek lelang 2 kepada Penggugat Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya atas tanah objek lelang 1 yaitu tanah dan bangunan dengan SHM No. 00235 atas nama **TORI ARIFIYANTO** dengan luas \pm 773 M3 yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo dan tanah objek lelang 2 yaitu tanah kebun dengan SHM No. 43 dengan luas + 4175 M2 atas nama **TORI ARIFIYANTO** yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Wonosobo, untuk menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong tanpa beban dan syarat apapun jugs dan bila perlu dengan bantuan alat negara/Polisi;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar gaud kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juts rupiah) kepada Pengugat Rekonpensi secara langsung dan tunai;

Hal 27 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



8. Menyatakan sita jaminan atas barang tidak bergerak milik tergugat Rekonsensi berupa:
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kebon Jurang Desa Karanganyar Kecamatan Sukoharjo, kabupaten Wonosobo seluas + 1050 M2 yang tercatat atas nama PURWANTO (suami dari TULUS YULI WINARSIH) yang beralamat di Desa Karanganyar Rt 001 Rw 01 Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Wonosobo;
- Sah dan berharga;
9. **Menyatakan bahwa**, tanah milik Tergugat yang dijatuhkan sita jaminan tersebut, setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap, objek sita tersebut dijual lelang dan hasilnya dipergunakan untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonsensi dan jika masih ada sisa maka akan dikembalikan kelebihannya dan jika masih kurang, mohon Pengugat Rekonsensi diberikan hak untuk mengajukan gugatan pembayaran sisa ganti kerugian tersebut dengan menyita objek milik Tergugat Rekonsensi yang lainnya;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, Kasasi, Peninjauan Kembali ataupun Upaya Hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
12. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadiladilnya;

JAWABAN TERGUGAT III

DALAM EKSEPSI:

A. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error In Persona)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Menteri Keuangan cq. Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto (in casu Tergugat III) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Hal 28 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyatakan Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
3. Bahwa selanjutnya sesuai dengan Surat Pernyataan Tergugat I, yang antara lain menyatakan bahwa dengan ini Bank Danamon selaku Kreditur bertanggung jawab serta membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto beserta Pejabat Lelang apabila dikemudian hari ada gugatan perdata dan/atau pidana yang diajukan oleh Debitur dan/atau pemilik jaminan sebagai akibat dari pelelangan.
4. Bahwa berdasarkan angka 1 s.d. 3 di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (in casu Tergugat III).
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa suatu gugatan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum di antara para pihak dalam suatu sengketa atau perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat adanya peristiwa hukum atau hubungan hukum di antara para pihak.
2. Bahwa sesuai dalil Penggugat pada posita maupun pada petitum Gugatan, tidak ada satu pun dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III.
3. Bahwa dengan tidak dijelaskannya perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III, maka dapat diambil kesimpulan bahwa memang tidak pernah terjadi perselisihan hukum atau hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat III.
4. Bahwa selain itu, mengingat objek sengketa merupakan tanah, maka Penggugat seharusnya menyebutkan bat^{as}-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak



kabur. Namun demikian, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi:

"Karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan mengabulkan eksepsi *obscuur libel* serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dalam Jawaban ini.

1. Bahwa Tergugat III mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.
3. Bahwa Tergugat III perlu jelaskan terlebih dahulu, telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian ian kredit antara Penggugat (Tulus Yuni Winarsih) selaku debitur yang mendapatkan fasilitas pinjaman kredit dari Tergugat I (PT Bank Danamon Indonesia, Tbk cq. Kantor Cabang DSP Banjarnegara) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 235, yang terletak di Desa Karanganyar, Kec. Sukoharjo, Kab. Wonosobo, terdaftar a.n. Tulus Yuni Winarsih dan sebidang tanah SHM No. 43 di Desa Karanganyar, Kec. Leksono, Kab. Wonosobo, terdaftar a.n. Purwadi.
4. Bahwa Tergugat III perlu tegaskan, bahwa pelelangan terhadap SHM No. 235 dan SHM No. 43 adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau ciders janjinya Pengugat terhadap Perjanjian Kredit No. 0000093/PK/02747/2200/0212 tanggal 23 Februari 2012, dimana kredit Penggugat dinilai macet oleh Tergugat I.
5. Bahwa walaupun Penggugat telah secara nyata-nyata wanprestasi yang terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak

Hal 30 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



dipenuhinya kewajiban angsuran, tetapi Tergugat I tetap dan'telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis antara, lain Surat Peringatan I No. 2747/SP-1/001/0115 tanggal 21 Januari 2015, Surat Peringatan II No. 2747/SP2/001/0115 tanggal 29 Januari 2015 dan Surat Peringatan III No. 2747/SP3/001/0215 tanggal 6 Februari 2015.

6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut "***Apabila debitur ciders janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut***".
7. Bahwa hal tersebut pada angka 6 jawaban, telah disepakati dalam akta-akta perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan akta hak tanggungan atas objek sengketa, dan perikatan tersebut merupakan Undang-Undang bagi kedua belch pihak (***vide Pasal 1338 KUHPerdara***).
8. Bahwa selanjutnya Tergugat I, melakukan permohonan lelang kepada Tergugat III terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM No. 235, yang terletak di Desa Karanganyar, Kec. Sukoharjo, Kab. Wonosobo, terdaftar a.n. Tulus Yuni Winarsih dan sebidang tanah SHM No. 43 di Desa Karanganyar, Kec. Leksono, Kab. Wonosobo, terdaftar a.n. Purwadi, selanjutnya disebut **objek sengketa**.
9. Bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya".
10. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut pada angka 9 jawaban, maka Surat Permohonan Lelang No. 80/SP/LELANG/2015 tanggal 30



Desember 2015 yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III terhadap objek sengketa telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

11. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 0169/2016 tanggal 23 Maret 2016 adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

12. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

13. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat III memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif sesuai Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, terhadap dokumen berupa:

Dokumen Umum, yang terdiri dari:

Surat Permohonan Lelang;

Asli/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;

- Daftar barang yang akan dilelang; dan
- Surat Nomor Rekening Pemohon Lelang.

Dokumen Khusus, yang terdiri dari:

- Salinan/fotokopi perjanjian kredit-;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Salinan/ fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan; Salinan/fotokopi perincian hutang;
- Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi antara lain surat-surat peringatan peringatan;

Hal 32 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Surat pernyataan dari Kreditor yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;

- Surat Pernyataan dari Kreditor yang menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasar hasil penilaian dari Penilai dengan menyebutkan nama Penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian, dalam hal:

- Bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; atau
- Nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000,00;

Harga Limit;

Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitor (diserahkan sebelum pelaksanaan lelang)

Asli/fotokopi SKPT;

Salinan/fotokopi Cessie.

14. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat III menerbitkan surat Penetapan Jadwal Lelang.

15. Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

"Kepala KPNUPejabat Lelang Kelas 11 tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

15. Berdasarkan hal tersebut, bahwa ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi-

"(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. **pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar,**
- b. **pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan**



surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan

- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. "

Berdasarkan ketentuan tersebut, terkait objek sengketa telah dilaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama Pengumuman Tempel atau selebaran tanggal 22 Februari 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan yang kedua melalui Surat Kabar/Harian "Kedaulatan" tanggal 8 Maret 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

17. Bahwa sesuai Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

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

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 11 Mei 2015 No. 35/2015 dan No. 36/2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo, pada intinya menerangkan bahwa atas objek sengketa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 235, yang terletak di Desa Karanganyar, Kec. Sukoharjo, Kab. Wonosobo, terdaftar a.n. Tutus Yuni Winarsih dan sebidang tanah SHM No. 43 di Desa Karanganyar, Kec. Leksono, Kab. Wonosobo, terdaftar a.n. Purwadi, telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Danamon Indonesia, Tbk, yang diterbitkan untuk keperluan lelang.

18. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum angka 3 dan angka 5 yang memohon kepada Majelis Hakim agar, menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan batal demi hukum Surat Risalah Lelang yang dikeluarkan Tergugat III tersebut, karena pelelangan tersebut telah sesuai dengan syarat-



syarat pelaksanaan lelang yang Tergugat III uraikan pada jawaban pokok perkara angka 3 s.d 16 di atas, sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan,

sebagaimana ditegaskan pada Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

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

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

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

19. Bahwa Penggugat pada petitum gugatan angka 7 juga memohon kepada Majelis Hakim untuk *"Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Material sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan Immaterial sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) total material dan immaterial sebesar Rp. 1.550.000.000,- (sate milyar lima ratus lima puluh juta rupiah)."*

20. Bahwa selanjutnya Tergugat III menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 7 tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

- a. **Bahwa hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492K/Sp/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang dengan tegas menyatakan bahwa- "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanga perincian dimaksud, maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".**
- b. **Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:**

Hal 35 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan Wang."

- c. **Bahwa hal tersebut sesuai dengan Surat Pernyataan Tergugat I, yang antara lain menyatakan bertanggung jawab atas segala gugatan perdata, maupun tuntutan dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL**

Purwokerto terhadap segala gugatan yang timbul sebagai akibat dari pelelangan, dalam hal ini termasuk tuntutan ganti rugi kepada KPKNL Purwokerto.

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tuntutan Penggugat pada petitum angka 7 khususnya mengenai tuntutan ganti rugi secara tanggung renteng yang melibatkan Tergugat III tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum, sehingga dalil Penggugat pada petitum angka 7 sudah sepantasnya untuk ditolak.

22. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada petitum angka 8 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar *dwangsom/luang* paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap is lalai melaksanakan isi Putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan. Permohonan ini menunjukkan itikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dimana Penggugat terkesan ingin mencari keuntungan dengan seketika dari Tergugat. Oleh karenanya, dalil gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

23. Bahwa selain itu, permintaan *dwangsom/luang* paksa tersebut juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 791 K/Sip/1972 yang menyatakan:
 - a. "Dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;
 - b. **Dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH)** ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan".

Hal 36 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 307k /Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

- a. "Uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
- b. Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi rill".

24. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas tuntutan dalam petitum angka 9 Penggugat agar putusan ini dapat dijalkan dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya upaya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya ... dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasta dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau ... dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gonogini*) ... dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ... dst;
9. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka

Hal 37 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

25. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan 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. Tanya jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".
26. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat selebihnya, karena hal tersebut telah tertanggapi melalui Jawaban Tergugat III tersebut di atas.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa untuk Tergugat IV tidak mengajukan jawabannya di persidangan;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Wonosobo telah menjatuhkan putusan tanggal, 11 September 2017 Nomor 8/Pdt.G/2017/PN Wsb yang amar selengkapnya sebagai berikut ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.631.000,- (Empat juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 11 September 2017 Nomor 8/Pdt.G/2017/PN Wsb dibacakan tanpa dihadiri oleh Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding I semula Tergugat I, maka sesuai dengan relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tertanggal 20 September 2017 dan tanggal 5 Oktober 2017 yang ditanda tangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Wonosobo, putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding I semula Tergugat I ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara Nomor 8/Pdt.G/2017/ PN Wsb yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 11 September 2017 tersebut, selanjutnya Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding tanggal 18 September 2017 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 25 September 2017, kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 September 2017 melalui relas yang

Hal 39 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani dan disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Wonosobo ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 26 September 2017, selanjutnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 27 September 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 September 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Oktober 2017 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2017 melalui Jurusita Pengadilan Negeri Wonosobo;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding/lnzage kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 25 September 2017, kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 September 2017 serta kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2017 yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Wonosobo sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mohon putusan sebagai berikut;

Bahwa pembanding merasa keberatan atas sebagian putusan Pengadilan Negeri Wonosobo nomor: 8/Pdt.G/2017 /PN.Wsb., tanggal 11 September 2017 tersebut diatas, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukum maupun amar putusan berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa majelis hakim dalam melakukan pertimbangan mengandung kesalahan dan kekeliruan karena cukup jelas gugatan Penggugat/Pembanding adalah perbuatan melawan hukum, dimana

Hal 40 dari 46 Hal Put. No.516/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)



PARA TERBANDING telah memenuhi unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

- A. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
- B. Adanya kerugian;
- C. Adanya Kesalahan;
- D. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Dengan penjabar sebagai berikut

Ad. A. PERBUATAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM;

- Bahwa Para tergugat /PARA TERBANDING telah melakukan tipu muslihat, pemaksaan dan penipuan berdasarkan **pasal 1328, 1321 dan 1449 KUHPerdata** menghilangkan hak-hak PENGUGAT;
- Bahwa Para tergugat /PARA TERBANDING telah melanggar pasal 6 Undang-Undang nomor: 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan .
- Melanggar intruksi menteri dalam negeri **nomor: 14 tahun 1982** dan pasal 1320 KUHperdata ke 4, karena merupakan penyeludupan hukum

Ad. B. ADANYA KERUGIAN;

- Bahwa akibat perbuatan para tergugat/PARA TERBANDING yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada penggugat /PEMBANDING secara Materiil dan Immateriil total sebesar **Rp. 1.550.000.000,-** (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Ad.C. ADANYA KESALAHAN;

- Bahwa adanya kesengajaan (Opzet dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hatian (Culpa) yang dilakukan para tergugat/PARA TERBANDING;
- Adanya perbuatan melawan hukum ini karena dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan yang dilakukan para tergugat/PARA TERBANDING;
- Maka akibat kesengajaan dan kesalahan yang dilakukan para tergugat/PARA TERBANDING dalam tindakannya dengan demikian para tergugat/PARA TERBANDING wajib bertanggungjawab atas terjadinya kerugian tersebut, dan para tergugat/PARA TERBANDING untuk membayar ganti rugi seluruhnya;



Ad. D. ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DAN KERUGIAN ;

- Bahwa adanya Perjanjian Kredit antara tergugat I/TERBANDING I dengan penggugat /PEMBANDING , dimana perjanjian kredit tersebut bersifat ACCESOIR dengan hak tanggungan yang tidak boleh saling bertentangan dalam pelaksanaannya, tetapi tindakan PARA TERBANDING telah bertentangan dalam pelaksanaannya, dengan cara melakukan tipu muslihat, pemaksaan dan penipuan yang merugikan penggugat/PEMBANDING.
 - Bahwa untuk menentukan ganti rugi terhadap perbuatan para tergugat/PARA TERBANDING yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang terlihat adanya kesengajaan dan kesalahan, disamping itu para tergugat/PARA TERBANDING telah jelas adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat/PARA TERBANDING yang mengakibatkan kerugian pada penggugat/PEMBANDING yang cukup besar.
2. Bahwa PARA TERBANDING dalam pelaksanaan penjualan lelang terlihat adanya kongkalikong atau persekongkolan, dimana menjual lelang dengan harga yang rendah ke dua bidang tanah kebun dan tanah bangunan sebesar Rp. 165.900.00,- dan inilah terlihat tipu muslihat atau penipuan yang dilakukan PARA TERBANDING untuk menghilangkan hak-hak Penggugat/PEMBANDING/, maka akibat tindakan-tindakan tersebut menjadi resiko sepenuhnya ditanggung pembeli lelang/ atau tergugat II/TERBANDING II berdasarkan **pasal 1460 Kuh Perdata**, tidak berdaya pada pihak ketiga (maka apa yang diinginkan PARA TERBANDING untuk eksekusi tidak dapat dijalankan **NONEKSEKUSITABEL**)
3. Bahwa PARA TERGUGAT/PARA TERBANDING tidak dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut dalam gugat menggugat atau banding membanding, karena dengan alasan tanah kebun luas: 4175 m2 yang terletak di Desa Karanganyer, Rt. 001/Rw. 001, Kec Sukoharjo, yang telah dijual belikan terlebih dahulu kepada pihak ketiga atau bapak SUKONO seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atas usulan pegawai PT. Bank Danamon Indonesia Tbk pada tanggal 26 Januari 2016, maka eksekusi Tanah kebun tersebut tidak dapat dijalankan (**NONEKSEKUSITABEL**), berdasarkan **pasal**

Hal 42 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



1340 Kuh Perdata karena penjualan lelang hanya mengikat kepada pembeli lelang, tidak berdaya pada pihak ketiga berdasarkan titel jual beli dengan **prinsip CONTRACT PARTY**;

4. Bahwa Para Tergugat/PARA TERBANDING dalam pelaksanaan penjualan lelang telah melakukan tipu muslihat dan penipuan dan secara hukum mengandung kesalahan –kesalahan dan kekeliruan, dimana tanah berikut bangunannya dengan luas 773 m2 yang terletak di Desa Karanganyer, Rt.001/Rw. 001, Kec. Sukoharjo terlebih dahulu telah di jual berdasarkan putusan nomor: 16/Pdt.G/2016/PN.Wsb, tanggal 17 nopember 2016 Maka eksekusi tidak dapat dijalankan (**NONESKEKUSITABEL**) pada pihak ketiga berdasarkan titel jual beli berdasarkan **pasal 1340 Kuh Perdata dengan prinsip CONTRACT PARTY**.
5. Bahwa akibat kesalahan dari PARA TERBANDING yang melaksanakan jual beli lelang dengan cara tipu muslihat, pemaksaan dan penipuan, dimana dealam pelaksanaan jual beli lelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang nomor: 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan jelas-jelas telah dilanggar oleh PARA TERBANDING, karena dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; Menjual atas Kuasa Sendiri (EIGENMACHTIGE VERKOOP) yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 1178 KUHPerdata telah dimatikan oleh putusan Mahkamah Agung Nomor: 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984, dalam putusan ini tidak membenarkan pelaksanaan EXECUTOR ALE VERKOOP berdasarkan Klausul EIGENMACHTIGE VERKOOP dilakukan sendiri oleh Kreditur tanpa melalui Pengadilan Negeri, Keputusan Mahkamah Agung RI tersebut dengan atas alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Setiap penjual Lelang berdasarkan Pasal 224 HIR mesti campur tangan Pengadilan;
 - b. Penjualan lelang tidak sah jika langsung dilakukan Jawatan Lelang;
 - c. Sebab yang dimaksud **Jawatan Umum** pada pasal 1211 KUHPerdata adalah **PENGADILAN**, bukan Jawatan Lelang.Dengan demikian penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan tidak bersifat **Ipso Jure**, tetapi harus berdasarkan Kesepakatan.



KESEPAKATAN baru dapat dibuat setelah terjadi cedera janji dan KESEPAKATAN itu tidak boleh dituangkan dalam APHT;

Maka Perbuatan PARA TERBANDING yang melakukan pelaksanaan jual beli lelang dengan nomor risalah: 0169/2016 tidak sah, karena sbb:

- harus ada Penetapan penjualan lelang dari Ketua pengadilan terlebih dahulu.
 - Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang dalam tindakannya PARA TERGUGAT/PARA TERBANDING tidak dapat dilindungi.
6. Bahwa kuasa mutlak yang di terbitkan Tergugat /TERBANDING I, yang disebut menjual atas kuasa sendiri adalah perbuatan yang bertentangan dengan **intruksi menteri dalam negeri nomor: 14 tahun 1982 dan melanggar dengan pasal 1320 ke- 4 KUHPerdara, karena dinilai sebagai penyeludupan hukum atau penipuan** sehinggal jual beli lelang yang dilakukan PARA TERBANDING terhadap ke dua bidang tanah kebun dan tanah bangunan tersebut batal demi hukum;
7. Maka dalam memori banding ini kami paparkan terlihat para tergugat/PARA TERBANDING jelas dalam tindakannya telah melakukan tipu muslihat, pemaksaan atau penipuan kepada PENGUGAT, dengan pantas perbuatan para tergugat /PARA TERBANDING telah melanggar pasal 1328, 1321 dan pasal 1449 KUHPerdara, dan akibat kesalah para tergugat/ PARA TERBANDING wajib membayar biaya, bunga dan denda;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, PEMBANDING, semula penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi Semarang dalam memeriksa pada tingkat banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding PEMBANDING tersebut diatas;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo nomor: 8/Pdt.G/2017/PN.Wsb, tanggal 11 September 2017;
3. Menghukum PARA TERBANDING untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut serta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 8/Pdt.G/2017/PN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wsb tanggal 11 September 2017, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semua telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi di Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 8/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 11 September 2017 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan di Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah maka biaya perkara dalam tingkat banding dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Memperhatikan Herezein Inlandsch Reglement (*HIR*), *Burgerlijke Rechtsvordering* (*Rv*), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 11 September 2017 Nomor 8/Pdt.G/2017/PN Wsb yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada hari **Selasa** tanggal **5 Desember 2017** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **Dr. H. Ali Makki, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang selaku Hakim Ketua Majelis, dengan

Hal 45 dari 46 Hal Put. No.516/Pdt/2017/PT SMG



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

Yohannes Sugiwardarto, S.H dan **Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 6 Desember 2017** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim Anggota serta dibantu oleh **Mustofa, S.H., M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh Para pihak berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

tertanda

tertanda

1. **Yohannes Sugiwardarto, S.H**

Dr. H. Ali Makki, S.H., M.H

tertanda

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

Panitera Pengganti,

tertanda

Mustofa, S.H., M.H

Perincian biaya perkara :

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

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

(seratus lima puluh ribu rupiah)