



P U T U S A N

Nomor 438/Pdt/2017/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MAHSULAH**, Nik 3326115002780003, Tempat lahir Pekalongan, Tanggal Lahir 10 Februari 1978 (38 tahun), Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Tempat tinggal di Desa Ketitang Lor Rt 003 Rw 001, Kelurahan Ketitang Lor Kecamatan Bojong, Kabupaten Pekalongan;  
Dalam memberikan kuasa kepada: **FIRDAUS KURNIAWAN, SH.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "FIRDAUS KURNIAWAN, SH. & REKAN" yang beralamat di Jalan Urip Sumoharjo, Pringlangu Gang 7 No. 46 E Kelurahan Pringrejo, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2017;  
Disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN**;

**M E L A W A N :**

- 1. PT. Bank Central Asia (BCA) Tbk** Cabang Pekalongan beralamat di Jl. Diponegoro No.27 Pekalongan;  
Disebut sebagai **TERBANDING I** semula **Terlawan I**;
- 2. Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** Pekalongan beralamat di Pekalongan;  
Disebut sebagai **TERBANDING II** semula **Terlawan II**;
- 3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Kabupaten Pekalongan beralamat di Jl. Wiroto No.17 A Wiradesa;  
Disebut sebagai **TERBANDING III** semula **Terlawan III**;
- 4. FADHOLI, Nik: 3375021305650003**, tempat dan tanggal lahir: Pekalongan, 13 Mei 1965 (51 tahun), Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Klego Baru No.24 Rt 004 Rw 001 Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

Halaman 1 Putusan No.438/Pdt/2017/PT SMG



Disebut sebagai TERBANDING IV semula Turut Terlawan;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT:**

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 25 Oktober 2017 Nomor 438/Pdt/2017/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 5 Juni 2017 Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN Pkl;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Pelawan/ Pembanding dengan surat perlawanannya tertanggal 19 Januari 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 19 Januari 2017, di bawah register perkara perlawanan Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN Pkl, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan diberikan fasilitas kredit pinjaman oleh Terlawan I dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 00678/2013 sejumlah Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah), dalam jangka waktu 36 x angsuran (3 tahun) dengan angsuran perbulan Rp65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah);
2. Bahwa atas kredit hak tanggungan tersebut Pelawan telah memberikan jaminan kepada Terlawan I berupa sebagai berikut:
  - sebidang tanah dan bangunan Hak milik Nomor: 00490 seluas ± 230 m2 (dua ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni tanggal 19 September 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang tercatat dan terdaftar atas nama Hajjah Mahsulah (Penggugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut;  
Tugu 1 s/d 1V terdiri didalam batas, memenuhi PMA No.8 tahun 1961 pasal 2 c. Tembok a-b berdiri di luar batas, mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;
  - Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik atas nama Hajjah Mahsulah dengan luas 377 m2 (tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di desa Ketitang Lor, Kelurahan Bojong, Kabupaten Pekalongan;
3. Bahwa oleh karena pembayaran kredit fasilitas angsurannya pembayarannya sangat baik dan berjalan lancar, maka Terlawan I telah menambah Fasilitas Kredit Pelawan telah diberikan pinjaman tambahan sebesar Rp.2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) selama 15 Tahun, dengan rincian Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan

Halaman 2 Putusan No.438/Pdt/2017/PT SMG



Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) KPR Rekening Koran, untuk KPR angsuran sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) perbulan dan rekening koran Rp.10.300.000 (sepuluh juta tiga ratus ribu rupiah) perbulan;

4. Bahwa atas penambahan fasilitas kredit Pelawan telah memberikan jaminan kepada Terlawan I berupa:

- Sebidang tanah yang terletak di Desa Tirto, Kecamatan Tirto, Kabupaten Pekalongan dengan luas 1670 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama Hak milik Towafbudin;
- Sebidang Tanah yang terletak di Kudus, dengan luas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), atas nama Abdul Kholik; Dengan demikian jaminan yang diberikan kepada Terlawan I oleh Pelawan berjumlah 4 jaminan agunan Sertifikat;

5. Bahwa karena usaha Pelawan mengalami kendala banyaknya piutang Pelawan yang belum dapat ditagih, dalam hal ini Pelawan dirugikan/terkena penipuan dari orang lain sebesar Rp.8.000.000.000 (delapan milyar rupiah), sehingga dalam hal membayar angsuran Pelawan mengalami kemacetan, kurang lebih sudah 3 bulan;

6. Bahwa atas tindakan Terlawan I memerintahkan Terlawan II untuk melaksanakan Pelelangan pada tanggal 12 oktober 2016 dengan Nomor 592/2016 dengan penentuan harga limit dibawah harga standar pasaran, maka Pelawan mengalami kerugian sebagai berikut:

**KERUGIAN MATERIL:**

Pelawan kehilangan aset atas penetapan harga limit SHM sebidang tanah dan bangunan Hak milik Nomor: 00490 seluas ± 230 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak Desa Kedungwuni Barat, kecamatan Kedungwuni tanggal 19 September 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang tercatat dan terdaftar atas nama Hajjah Mahsulah dengan harga dibawah standar pasar;

**KERUGIAN IMMATERIL:**

- Bahwa karena perbuatan Terlawan I dan Terlawan II maka Pelawan merasa dipermalukan dengan adanya pengumuman lelang beberapa kali di media massa dan kawasan tempat tinggal Pelawan;
- Bahwa Terlawan I dan Terlawan II tidak mentoleransi adanya itikad baik Pelawan untuk melunasi sebagian pinjamannya;
- Membuat Pelawan mengalami tekanan batin serta depresi;

Atas dasar itulah Pelawan menuntut kerugian immateriil kepada Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000.000 ( satu milyar rupiah);

7. Bahwa tindakan Terlawan I dan Terlawan II untuk melaksanakan pelaksanaan eksekusi lelang jaminan milik Pelawan merupakan tindakan paksa menghilangkan aset berharga dan termasuk Perbuatan Melawan Hukum karena Pelawan masih beritikad baik, akan melunasi maupun membeli kembali aset agunan tersebut;

8. Bahwa Pada saat Pelelangan yang ketiga Pelawan juga sudah beritikad baik untuk melunasi sebagian hutangnya, dengan membawa uang sebanyak Rp.550.000.000 (lima ratus lima puluh



juta rupiah), namun Terlawan I tidak menyetujuinya, dengan alasan pinjaman saling mengikat;

9. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2016 Nomor 592/2016 Sertifikat atas nama Pelawan di lakukan pelelangan oleh KPKNL (Tergugat II) yang diajukan oleh Terlawan I;
10. Bahwa diketahui Pemenang dan Pembeli lelang SHM atas nama Pelawan jatuh kepada Fadholi (Turut Terlawan), dengan harga lelang Rp.621.000.000 (enam ratus dua puluh satu juta rupiah), dalam hal ini harga standar mencapai Rp.1.150.000.000 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa Pelawan sudah berusaha menemui Turut Terlawan, dalam hal ini ingin membeli kembali aset tersebut dengan angka di atas harga beli, namun tidak ada tanggapan dari Turut Terlawan;
13. Bahwa objek agunan Pelawan atas nama Hajjah Mahsulah merupakan satu-satunya mata pencaharian Pelawan, sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari Penggugat;
14. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Pelawan telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun upaya-upaya yang patut menurut hukum, namun kenyataannya tidak ditolerir para Terlawan I dan Turut Terlawan;
15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uitvoerbaar bij voerraad);

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Pelawan uraikan diatas, bersama ini Pelawan mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Pekalongan, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**Primair :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawanan Lelang Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan Terlawan II menjual lelang eksekusi hak tanggungan obyek sengketa yang berupa sertifikat sebidang tanah/bangunan seluas  $\pm$  230 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.: 00490 tanggal 19 September 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang tercatat dan terdaftar atas nama Hajjah Mahsulah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menolak Permohonan Eksekusi dan sita Eksekusi dari Turut Terlawan;
4. Membatalkan Risalah Lelang Terlawan II No. 592/2016;
5. Menyatakan adanya itikad buruk dari Terlawan I yang memerintahkan Terlawan II menjual lelang eksekusi hak tanggungan tanah obyek sengketa dengan penetapan harga limit dibawah harga standar;
6. Memerintahkan kepada Terlawan III bahwa perubahan peralihan pemegang hak milik atas nama Pelawan beralih menjadi nama Turut Terlawan yang menguasai Sertifikat seluas  $\pm$  230 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni sebagaimana dimaksud dalam



sertifikat hak milik No.: 00490 tanggal 19 September 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang tercatat dan terdaftar atas nama Hajjah Mahsulah adalah tidak sah;

7. Menghukum Turut Terlawan atas penguasaan Sertifikat Hak Milik No.: 00490 tanggal 19 September 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang tercatat dan terdaftar atas nama Hajjah Mahsulah seluas ± 230 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni baik secara langsung maupun tidak langsung dari Terlawan II agar menyerahkan kepada Pelawan dalam keadaan semula;
  8. Menyatakan adanya itikad baik dari Pelawan baik untuk melunasi sebagian pinjaman kepada Terlawan I;
  9. Menyatakan adanya itikad baik Pelawan untuk memiliki kembali aset agunan sertifikat hak milik No: 00490 tanggal 19 September 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang tercatat dan terdaftar atas nama Hajjah Mahsulah seluas ± 230 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, dengan ingin kembali membayar tanah tersebut;
  10. Menghukum Turut Terlawan untuk mentaati atas putusan Pengadilan Negeri Pekalongan;
  11. Menyatakan bahwa oleh karena gugatan dari Pelawan didasarkan alat- alat bukti yang cukup, serta mengingat ketentuan dalam pasal 180 HIR maka Pelawan mohon menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet pihak ketiga (uitvoerbaar bij voerraad);
  12. Menghukum para Terlawan dan Turut Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 16 Februari 2017 oleh MOCH. ICHWANUDIN, SH., MH., Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Pekalongan, berdasarkan surat Penetapan Ketua Majelis Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN PKI tertanggal 2 Februari 2017, yang pada pokoknya menerangkan bahwa upaya mediasi yang telah dilaksanakan antara para pihak gagal/ tidak berhasil mencapai kata sepakat, oleh karenanya sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa atas perlawanan dari Pelawan/ Pemanding tersebut, Terlawan I/ Terbanding I telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Maret 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:  
GUGATAN PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Halaman 5 Putusan No.438/Pdt/2017/PT SMG



**I. GUGATAN PELAWAN TIDAK JELAS DAN ATAU TIDAK PASTI**

1. Bahwa gugatan PELAWAN adalah kabur (*Obscuur Libel*) karena di dalam lembar pertama Gugatannya PELAWAN menyatakan hendak mengajukan **Gugatan Perlawanan Lelang**. Namun dalam lembar kedua gugatannya PELAWAN menyatakan "... alasan dan dasar diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ...". Selain itu dalam Petitum angka 1 PELAWAN memohon untuk menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawanan Lelang PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Bahwa dalam petitum angka 3 gugatannya PELAWAN memohon agar majelis hakim memutuskan untuk menolak permohonan eksekusi dan sita eksekusi dari TURUT TERLAWAN dimana hal tersebut menunjukkan ketidakjelasan dan ketidakpastian antara *fundamentum petendi* dan *petitum* dari surat Gugatannya;
3. Bahwa dalam dalil gugatan pada posita angka 6 PELAWAN menjelaskan adanya kerugian materiil maupun Immateriil, namun dalam petitumnya PELAWAN sama sekali tidak menyinggung terkait dengan adanya tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun immateriil;

**II. GUGATAN PELAWAN TIDAK MENYEBUTKAN DASAR HUKUM APA YANG DILANGGAR TERLAWAN I SEHINGGA DINYATAKAN MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

4. Bahwa gugatan PELAWAN adalah kabur (*Obscuur Libel*) karena di dalam angka 7 surat Gugatannya PELAWAN menyatakan bahwa TERLAWAN I dan TERLAWAN II melakukan perbuatan melawan hukum, namun PELAWAN sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum dari dalil tersebut.
5. Bahwa PELAWAN pada angka 7 surat Gugatan hanya menyatakan "*Bahwa tindakan Terlawan I dan Terlawan II untuk melaksanakan pelaksanaan eksekusi lelang jaminan milik Pelawan merupakan tindakan paksa menghilangkan aset berharga dan termasuk Perbuatan Melawan Hukum ...*", akan tetapi PELAWAN sama sekali tidak menyebutkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh TERLAWAN I dan TERLAWAN II.
6. Bahwa menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum, adalah: "*Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut*"  
Dengan demikian suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
  - a. *Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);*
  - b. *Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;*
  - c. *Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (schuldelement);*
  - d. *Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.*

Selanjutnya menurut pendapat Rosa Agustina dalam buku berjudul Perbuatan Melawan Hukum, terbitan pasca sarjana



Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003), hal 117 dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, maka perbuatan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

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

Adapun dalam gugatan *aquo*, PENGGUGAT sama sekali tidak dapat menguraikan mengenai unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh TERLAWAN I dan TERLAWAN II. Sehingga dengan demikian terbukti dalil PENGGUGAT adalah kabur dan patut ditolak;

Berdasarkan dari uraian tersebut di atas, maka dengan adanya ketidakjelasan dan atau ketidakpastian serta tidak adanya penjelasan sama sekali dari PELAWAN dalam surat Gugatannya mengenai unsur perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh TERLAWAN I, terbukti Gugatan PELAWAN tersebut adalah sangat kabur sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

#### DALAM POKOK PERKARA :

7. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERLAWAN I dalam Pokok Perkara ini;
8. Bahwa TERLAWAN I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PELAWAN dalam surat Gugatan kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERLAWAN I;

#### I. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PELAWAN DENGAN TERLAWAN I.

9. Bahwa antara PELAWAN dengan TERLAWAN I pernah melakukan kesepakatan perjanjian pinjam meminjam uang di mana PELAWAN selaku debitur telah menerima fasilitas kredit/pinjaman uang dari TERLAWAN I selaku kreditur sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit sebagai berikut :

1. **PERJANJIAN KREDIT NOMOR 049/2013 tanggal 11 Maret 2013** dan terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 174A/2014 tanggal 9 Oktober 2014 yang dibuat di bawah tangan (selanjutnya disebut dengan "**Perjanjian Kredit Modal Kerja**") yang antara lain berisi hal sebagai berikut:
  - TERLAWAN I selaku Kreditur telah memberikan pinjaman kepada PELAWAN, berupa **Fasilitas Installment Loan I** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi **Rp1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)** dan **Fasilitas Installment Loan II** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi **Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**;
  - Guna menjamin pembayaran kembali pinjaman/kredit tersebut, PELAWAN selaku Debitur menyerahkan



jaminan kepada TERLAWAN I selaku Kreditur, antara lain berupa:

Sebidang tanah dan bangunan **Sertifikat Hak Milik No. 00477/Ketitanglor**, seluas  $\pm 377 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), **atas nama Hajjah Mahsulah (PELAWAN)**, menurut Surat Ukur tanggal 16 Februari 2012 Nomor 00004/KTLR/2012, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Bojong, Desa Ketitanglor yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh TERLAWAN I berdasarkan:

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 00869/2013 tanggal 18 April 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 103/2013 tanggal 11 Maret 2013 yang dibuat di hadapan Ida Rosida, S.H, M.Kn., PPAT di Kabupaten Pekalongan, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 02147/2013 tanggal 2 Oktober 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 358/2013 tanggal 10 September 2013 yang dibuat di hadapan Ida Rosida, S.H, M.Kn., PPAT di Kabupaten Pekalongan, untuk peringkat II (kedua) sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Sebidang tanah dan bangunan **Sertifikat Hak Milik No. 00490/Kedungwuni Barat**, seluas  $\pm 230 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus tiga puluh meter persegi), **atas nama Hajjah Mahsulah (PELAWAN)**, menurut Gambar Situasi tanggal 19 September 1996 Nomor 2116/1996, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Kedungwuni, Kelurahan Kedungwuni Barat (jaminan tersebut selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**") yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh TERLAWAN I berdasarkan:

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 00678/2013 tanggal 1 April 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 102/2013 tanggal 11 Maret 2013 yang dibuat di hadapan Ida Rosida, S.H, M.Kn., PPAT di Kabupaten Pekalongan, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sebidang tanah dan bangunan **Sertifikat Hak Milik No. 1071/Mlati Lor**, seluas  $\pm 280 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus delapan puluh meter persegi) **atas nama Hajjah Mahsulah (PELAWAN)**, menurut Gambar Situasi tanggal 26 Agustus 1991 Nomor 3280/1991, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Kudus, Kecamatan Kota Kudus, Desa/ Kelurahan Mlati Lor yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh TERLAWAN I berdasarkan:



- Sertifikat Hak Tanggungan No. 3337/2013 tanggal 22 Oktober 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 342/2013 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Lilis Gunawan, S.H, PPAT di Kabupaten Kudus, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

2. **AKTA PERJANJIAN KREDIT NOMOR 19 Tanggal 6 September 2013** yang dibuat dihadapan Ida Rosida, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Pekalongan (selanjutnya disebut dengan "**Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**") yang antara lain berisi hal sebagai berikut:

- Berdasarkan Pasal 2.1. Perjanjian Kredit tersebut, TERLAWAN I selaku Kreditur telah memberikan pinjaman kepada PELAWAN, berupa **Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi **Rp1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)**;

- Guna menjamin pembayaran kembali pinjaman/kredit tersebut, PELAWAN selaku Debitur menyerahkan jaminan kepada TERLAWAN I selaku Kreditur, antara lain berupa:

*Sebidang tanah dan bangunan **Sertifikat Hak Milik No. 18/Samborejo**, seluas  $\pm 1.690$  m<sup>2</sup> (lebih kurang seribu enam ratus sembilan puluh meter persegi), **atas nama Hajjah Mahsulah (PELAWAN)**, menurut Gambar Situasi tanggal 3 Desember 1973 Nomor 269/Kab./1973, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Tirta, Desa/Kelurahan Samborejo yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh TERLAWAN I berdasarkan:*

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 02282/2013 tanggal 16 Oktober 2013, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 378/2013 tanggal 19 September 2013 yang dibuat di hadapan Ida Rosida, S.H, M.Kn., PPAT di Kabupaten Pekalongan, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

10. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 9.1 dan 9.2 di atas, maka jelas bahwa 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang telah diserahkan sebagai jaminan oleh PELAWAN selaku Debitur dan telah diterima oleh TERLAWAN I selaku Kreditur seluruhnya tercatat atas nama Hajjah Mahsulah sehingga tidak benar dalil PELAWAN pada angka 4 surat gugatan yang menyatakan bahwa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang telah diserahkan sebagai jaminan oleh PELAWAN selaku Debitur merupakan milik Towafbudin dan Abdul Kholik;

**II. FASILITAS KREDIT/PINJAMAN UANG YANG DITERIMA PELAWAN DARI TERLAWAN I MACET.**



11. Bahwa fasilitas kredit/pinjaman uang yang telah diterima oleh PELAWAN selaku Debitur dari TERLAWAN I selaku Kreditur sebagaimana diuraikan pada angka 9 di atas **masuk dalam kategori macet**, di mana PELAWAN selaku Debitur tidak melakukan kewajiban untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah;

Macetnya fasilitas kredit/pinjaman uang yang telah diterima oleh PELAWAN selaku Debitur dari TERLAWAN I selaku Kreditur ini secara tegas juga telah diakui oleh PELAWAN sebagaimana dalil PELAWAN pada angka 5 surat gugatan yang menyatakan "... sehingga dalam hal membayar angsuran Pelawan mengalami kemacetan, ...". Bahwa pengakuan PELAWAN dimaksud adalah merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata;

**Pasal 1925 KUH Perdata :**

*"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu;"*

12. Bahwa guna memperingatkan PELAWAN selaku Debitur agar melakukan kewajibannya untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah kepada TERLAWAN selaku Kreditur, maka TERLAWAN I telah mengirimkan 6 (enam) surat peringatan, yaitu:

• Untuk Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja :

- Surat Peringatan I (Pertama) No. 011/KRD/PKG/I/2015 tanggal 8 Januari 2015;
- Surat Peringatan II (Kedua) No. 056/KRD/PKG/VI/2015 tanggal 15 Juni 2015;
- Surat Peringatan III (Ketiga) No. 095/KRD/PKG/XI/2015 tanggal 9 November 2015;

• Untuk Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah :

- Somasi Pertama No. 1572P/AK2/2015 tanggal 11 Agustus 2015;
- Somasi Kedua No. 076/KRD/PKG/IX/2015 tanggal 7 September 2015;
- Somasi Ketiga No. 096/KRD/PKG/XI/2015 tanggal 11 November 2015;

13. Bahwa akan tetapi PELAWAN selaku Debitur tetap tidak memenuhi kewajiban kepada TERLAWAN I selaku Kreditur untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah meskipun telah diberi surat peringatan sebagaimana diterangkan pada angka 12 di atas;

**III. PELAKSANAAN DAN PENJUALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN/OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**



14. Bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa PELAWAN selaku Debitur tetap tidak melakukan kewajiban untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah meskipun telah diberi surat peringatan oleh TERLAWAN I selaku Kreditur, sebagaimana diterangkan pada angka 12 di atas, maka TERLAWAN I selaku Kreditur Preferen Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada TERLAWAN II antara lain terhadap Objek Sengketa;

15. Bahwa tindakan TERLAWAN I selaku Kreditur Preferen Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada TERLAWAN II antara lain terhadap Objek Sengketa adalah merupakan tindakan hukum sesuai Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

**Pasal 6 :**

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

**Pasal 20 ayat 1 :**

*“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

*a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6; atau*

*b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*

16. Bahwa atas permohonan dari TERLAWAN I maka TERLAWAN II telah melaksanakan eksekusi lelang dan pada lelang ke IV tanggal 12 Oktober 2016 Objek Sengketa berhasil terjual kepada **TURUT TERLAWAN** sebesar Rp. 621.555.000,- berdasarkan Risalah Lelang No. RL-592/2016 tanggal 12 Oktober 2016;

17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang termasuk juga eksekusi lelang terhadap Objek Sengketa wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilaksanakan melalui surat kabar harian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 51 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

**Pasal 51 ayat (1) :**

*“(1) Pelaksanaan Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang harus dilakukan oleh Penjual.”*

**Pasal 53 ayat (1) :**



“(1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.”

18. Bahwa atas adanya kewajiban hukum untuk melakukan pengumuman lelang sebagaimana diterangkan pada angka 17 di atas, maka TERLAWAN I sebagai penjual lelang atas Objek Sengketa sebelum melaksanakan lelang telah melakukan kewajiban Pengumuman Lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tindakan pengumuman lelang dimaksud sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

19. Bahwa atas adanya kewajiban pengumuman lelang yang telah dipenuhi oleh TERLAWAN I dimaksud maka jelas dalil PELAWAN pada angka 6 Posita yang menyatakan :

”Bahwa karena perbuatan Terlawan I dan Terlawan II maka Pelawan merasa dipermalukan dengan adanya pengumuman lelang beberapa kali di media massa dan kawasan tempat tinggal pelawan.”

**adalah dalil yang tidak tepat** karena faktanya justru pengumuman lelang harus dilakukan untuk memenuhi kewajiban hukum sebagai bagian dari transparansi pelaksanaan lelang eksekusi;

20. Bahwa dengan demikian terbukti sangat tidak beralasan hukum yang kuat sehingga patut dan beralasan untuk menolak dalil-dalil PELAWAN yang memperlakukan tindakan TERLAWAN I dan TERLAWAN II terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap Objek Sengketa;

#### IV. PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG OLEH TERLAWAN I SELAKU PENJUAL TELAH DILAKUKAN SECARA BENAR BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

21. Bahwa berdasarkan Pasal 43 angka (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

”(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit lelang;

(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.”

Terhadap eksekusi Objek Sengketa dalam perkara *Aquo* penetapan limit lelang dilakukan sebagai pemenuhan peraturan perundang-undangan oleh TERLAWAN I selaku Penjual berdasarkan ketentuan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

22. Bahwa mengenai penentuan/penetapan nilai limit lelang atas Objek Sengketa, maka TERLAWAN I telah menggunakan jasa dari Kantor Jasa Penilai Independen (“KJPP”) Damianus Ambur & Rekan, sebagaimana hasil penilaian tanggal 7 Maret 2016 dengan Nomor laporan: 018/DA.R-SMG/BCA/III/2016;

Penggunaan jasa KJPP Damianus Ambur & Rekan oleh TERLAWAN I untuk menentukan nilai limit lelang Objek Sengketa tersebut adalah sesuai ketentuan Pasal 44 angka (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016



tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa :

"(1) Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir;

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

23. Bahwa dalam penentuan/penetapan nilai limit lelang atas Objek Sengketa, TERLAWAN I telah menentukan limit lelang sebesar Rp437.530.000,- yaitu di atas nilai likuidasi hasil penilaian dari KJPP Damianus Ambur & Rekan tanggal 7 Maret 2016 dengan Nomor laporan: 018/DA.R-SMG/BCA/III/2016, yaitu sebesar Rp437.525.600,-; Bahwa penentuan/penetapan nilai limit lelang tersebut telah sesuai dengan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa:

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;"

24. Bahwa mengingat penentuan/penetapan nilai limit lelang atas Objek Sengketa yang telah diselenggarakan oleh TERLAWAN II atas permintaan TERLAWAN I sebagaimana diuraikan pada angka III di atas telah didasarkan pada hasil penilaian dari KJPP Damianus Ambur & Rekan selaku penilai independen sesuai dengan ketentuan Pasal 43 angka 1 dan 2 jo. Pasal 44 angka 1 dan 2 jo. Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka jelas bahwa penentuan/penetapan nilai limit lelang atas Objek Sengketa tersebut **TELAH SESUAI**

**ATURAN HUKUM;**

#### V. PEMBAYARAN HUTANG DEBITOR HARUS DIBAYAR SEKETIKA DAN SEKALIGUS LUNAS

25. Bahwa TERLAWAN I membantah dalil Posita angka 8 gugatan PELAWAN yang menyatakan itikad baik untuk melunasi sebagian hutangnya dengan membayar sebesar Rp550.000.000,- dengan argumentasi sebagai berikut:

25.1. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja, PELAWAN secara hukum telah melanggar Pasal 14 Perjanjian Kredit Nomor 049/2013 tanggal 11 Maret 2013 tentang KEJADIAN KELALAIAN, terutama pada Pasal 14.1 huruf a Perjanjian Kredit Nomor 049/2013 tanggal 11 Maret 2013 sebagaimana dibawah ini:

"14.1. Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan kejadian kelalaian :

- a. Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit."

Bahwa selebihnya diatur dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit Nomor 049/2013 tanggal 11 Maret 2013 yaitu sebagai berikut:



*"Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 14.1 Perjanjian Kredit, Para Pihak menyatakan tidak berlaku Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri dan **BCA berhak menyatakan utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh Debitor kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit dengan ketentuan kewajiban-kewajiban Debitor yang timbul dari Perjanjian kredit tetap wajib dipenuhi."***

Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah oleh TERLAWAN I;

25.2 Bahwa Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 19 Tanggal 6 September 2013 yang dibuat dihadapan Ida Rosida, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Pekalongan, PELAWAN telah melanggar ketentuan Pasal 10 tentang KEJADIAN KELALAIAN, terutama pada ayat-ayat di bawah ini:

*"10.1. Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut diatas, BANK berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutus perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian **seluruh hutang debitor kepada Bank harus dibayar dengan seketika dan sekaligus**, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian dibawah ini:*

*a. Kelalaian Debitor untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit."*

Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah oleh TERLAWAN I;

25.3 Bahwa mengingat terdapat fakta bahwa PELAWAN tidak melakukan kewajiban untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, maka TERLAWAN I telah memberi peringatan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali kepada PELAWAN agar melakukan kewajiban pembayaran kepada TERLAWAN I, sebagaimana tercantum dalam posita angka 12 di atas, akan tetapi PELAWAN tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada TERLAWAN I sehingga status fasilitas kredit PELAWAN menjadi macet dan hutang PELAWAN kepada TERLAWAN I **harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.**

## **VI. EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU TIDAK DAPAT DIBATALKAN.**

26. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan



Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa:

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

27. Bahwa ketentuan tersebut di atas sejalan dengan Putusan MA RI No. 1068/K/PDT/2008, yang menyatakan bahwa:

*"Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan."*

28. Bahwa walaupun putusan MA RI No. 1068/K/PDT/2008 tersebut berkaitan dengan eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak menyebut mengenai eksekusi hak tanggungan, namun ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mempersamakan kekuatan eksekutorial hak tanggungan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT) yang mengatur bahwa:

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekekuatan hukum tetap** dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Bahwa dalam Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan disebutkan:

*"Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;"*

Begitu pula Penjelasan Umum Butir Ke-9 Undang-undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa:

*"Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap; "*



29. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka proses permohonan eksekusi lelang hak tanggungan yang telah dimohonkan oleh TERLAWAN I kepada TERLAWAN II hingga terjual pada tanggal 12 Oktober 2016 terbukti telah dilakukan sesuai proses dan ketentuan yang berlaku sehingga lelang tersebut adalah sah;

Dengan demikian petitum PELAWAN dalam angka 4 yang memohon pembatalan Risalah Lelang No. RL-592/2016 tanggal 12 Oktober 2016 adalah permohonan yang sangat tidak beralasan, sehingga layak dan patut untuk ditolak;

30. Bahwa dalil posita angka 15 Gugatan PELAWAN dan petitum angka 11 terkait permohonan atas putusan serta merta (*uit voerbaar bij vorraad*) yang diajukan oleh PELAWAN haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak ada alasan-alasan mendasar dari gugatan PELAWAN serta tidak sesuai dengan Pasal 180 HIR dan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000;

31. Bahwa PELAWAN merupakan PELAWAN yang tidak baik dan tidak benar, dengan demikian mohon agar Pengadilan Negeri Pekalongan dan atau Majelis Hakim Perkara yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan PELAWAN seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PELAWAN seluruhnya;
  2. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
- atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas perlawanan dari Pelawan/ Pemanding tersebut, Terlawan II/ Terbanding II telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Maret 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat sehubungan dengan pelelangan yang dilakukan oleh



PT. Bank Central Asia (BCA), Tbk Cabang Pekalongan selaku Terlawan I melalui perantaraan KPKNL Pekalongan selaku Terlawan II terhadap objek sengketa yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 00490 luas 230 m<sup>2</sup> atas nama Hajjah Mahsulah yang terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 00477 luas 377 m<sup>2</sup> atas nama Hajjah Mahsulah yang terletak di Desa Ketitang Lor, Kecamatan Bojong, Kabupaten Pekalongan;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 18 luas 1.670 m<sup>2</sup> atas nama Towafbudin yang terletak di Desa Tirto, Kecamatan Tirto, Kabupaten Pekalongan;

Dimana menurut Pelawan pelaksanaan lelang tersebut merugikan Pelawan karena penentuan harga limit dibawah harga standar pasaran, sehingga pelaksanaan lelang tersebut dianggap oleh Pelawan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Pelawan terhadap Terlawan I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 19 tanggal 6 September 2013, Perjanjian kredit Nomor 049/2013 tanggal 11 Maret 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 209/2013 tanggal 10 September 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 174/2014 tanggal 9 Oktober 2014, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 174A/ 2014 tanggal 9 Oktober 2014;

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: "*Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", maka selanjutnya Terlawan I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan II;

- b. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian Terlawan I selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan ini Terlawan II sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Terlawan I;

4. Terlawan II keberatan dengan dalil/ alasan Pelawan pada angka 4 (empat) yang menyatakan bahwa atas penambahan fasilitas kredit pelawan telah memberikan jaminan kepada Terlawan I berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Tirto, Kecamatan Tirto, Kabupaten Pekalongan dengan luas 1.670 m<sup>2</sup> atas nama hak milik Towafbudin;

Dalil/alasan Pelawan tersebut tidak benar, dapat kami sampaikan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 September 2013 Nomor 346/2013 yang dibuat oleh Ida Rosida, S.H. M.Kn selaku PPAT di Pekalongan, tanah yang terletak di



Desa Tirto, Kecamatan Tirto, Kabupaten Pekalongan Sertifikat hak Milik No. 18 dengan luas 1.690 (seribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) **bukan** 1.670 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) dan pemegang Hak Milik atas nama **Hajjah Mahsulh, bukan** atas nama **Towafbudin**. Hal tersebut sudah jelas bahwa dalil/alasan Pelawan hanyalah mengada-ada;

5. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan pada posita angka 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas tindakan Terlawan I memerintahkan Terlawan II untuk melaksanakan pelelangan dengan penentuan harga limit dibawah harga standar pasaran, maka pelawan mengalami kerugian Materiil dan Immateriil;
6. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek sengketa telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1941: 3*) jjs Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Terlawan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum;
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimaksud dengan Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;  
Dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan:  
*(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;*  
*(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;*  
Oleh karena itu pihak yang berwenang menetapkan Nilai Limit atas suatu objek lelang adalah Penjual yaitu Terlawan I;
8. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan pada posita angka 7 (tujuh) yang mendalilkan bahwa tindakan Terlawan I dan Terlawan II untuk melaksanakan eksekusi lelang jaminan milik Pelawan merupakan tindakan paksa menghilangkan aset berharga dan termasuk perbuatan melawan hukum karena Pelawan masih beritikad baik akan melunasi atau membeli kembali aset agunan tersebut;
9. Dapat Terlawan II tegaskan bahwa pelelangan atas objek sengketa dimohonkan oleh Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh Pelawan selaku debitur PT Bank Central Asia, Tbk. Cabang Pekalongan selaku kreditur (Terlawan I) dalam hal pemenuhan kewajiban kredatnya. Bahwa walaupun debitur telah secara nyata-nyata wanprestasi yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, tetapi Tergugat I tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat tertulis antara lain Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III,



namun Pelawan tidak mengindahkan peringatan-peringatan tersebut, sehingga dengan ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, Tergugat I mengajukan permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu Perbuatan Terlawan II sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

10. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan oleh Terlawan I dengan perantara Terlawan II telah sesuai dengan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;

11. Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Terlawan I tersebut telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

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

12. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I merupakan perbuatan yang tidak menyalahi prosedur hukum karena prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

13. Bahwa Terlawan II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."* Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*. Jadi dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

Maka, berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menyatakan Terlawan II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II sesuai Risalah Lelang Nomor RL-592/2016 tanggal 12 Oktober 2016 sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan/ Pembanding tersebut, Terlawan III/ Terbanding III telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Maret 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Kompetensi Absolut

Bahwa terang dan jelas produk hukum yang diterbitkan oleh Terlawan II berupa Risalah Lelang Nomor 592/2016 tanggal 12 Oktober 2016 maupun Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah (Sertifikat Hak Milik) Nomor 00490/Kedungwuni Barat atas Obyek Sengketa oleh Terlawan III dari atas nama Pelawan menjadi atas nama Turut Terlawan merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili secara *ex officio* dan atau dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan atau ditunjuk Pemerintah in casu Terlawan II dan Terlawan III adalah bertindak selaku dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sehingga karenanya dalam hal Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan Terlawan II dan Terlawan III sehubungan lelang eksekusi hak tanggungan dan penerbitan sertifikat tanah atas obyek sengketa termasuk didalamnya gugatan untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah produk Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Pelawan adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian yang membidangi dan atau membawahi melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Pekalongan. Dengan demikian Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang untuk memeriksa/ mengadili perkara aquo secara absolut. Maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

3. *Persona Standi in Judicio*

- Bahwa Pelawan tidak mempunyai hubungan hukum lagi atau Pelawan tidak punya kepentingan Hukum lagi terhadap tanah obyek sengketa sejak Pendaftaran dan Pencatatan Peralihan Hak melalui Lelang. Sehingga Pelawan tidak mempunyai hak (bukan Pemegang hak yang sah) atas tanah obyek sengketa. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974

Halaman 20 Putusan No.438/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)



berbunyi: "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas".

- Bahwa Pelawan bukan orang/ pihak yang berhak, sehingga orang/pihak tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 2961 K/PDT/1993 dan M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta 2014, Hal. 438 menyebutkan: "Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang/pihak yang berhak, sehingga orang/pihak tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat." Maka sudah sepatutnyalah bila Gugatan Pelawan tersebut ditolak secara keseluruhan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelij Verklaard*).

#### 4. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa Pelawan tidak menyebutkan batas-batas tanah terhadap tanah objek perkara, sehingga mengakibatkan ketidakjelasan dan ketidakpastian mengenai apa dan bagian mana yang menjadi sengketa dalam perkara aquo tersebut. Mengingat bahwa objek gugatan bersifat empiris dan telah bersertifikat Hak Milik Nomor 00490/Kedungwuni Barat, maka berdasarkan Yurisprudensi MARI No.1149.K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 dikatakan: "Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
- Bahwa gugatan yang diajukan Pelawan dan ditujukan kepada para Terlawan dalam perkara aquo khususnya Terlawan III sangat mengada-ada, tidak beralasan dan berdasar hukum sama sekali karena tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilanggar oleh para Terlawan dan merugikan kepentingan hukum Pelawan. Terlawan III dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya senantiasa berpedoman dan berdasar pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Dengan demikian karena gugatan Pelawan yang sangat mengada-ada, kabur dan tidak jelas, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

#### 5. Besaran/ Nilai Kerugian Tidak Dirinci

Bahwa Pelawan dalam gugatannya yang tidak merinci secara komplisit dan detil mengenai besaran/ nilai kerugian yang dideritanya mengakibatkan gugatan menjadi tidak sempurna dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat



diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak." Dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: "...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;"

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Jawaban Terlawan III dalam eksepsi mohon dibaca sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Pelawan pada Petitum angka 6 yang berbunyi:

6. Memerintahkan kepada Terlawan III bahwa perubahan Peralihan Pemegang hak milik atas nama Pelawan beralih menjadi nama Turut Terlawan yang menguasai Sertifikat seluas  $\pm$  230 m2 (dua ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No: 00490 tanggal 19 September 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang tercatat dan terdaftar atas nama Hajjah Mahsulah adalah tidak sah;

Maka Terlawan III tanggapi bahwa Pendaftaran dan Pencatatan Peralihan Hak melalui Pemindahan Hak dengan Lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00490/Kedungwuni Barat, terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan yang terakhir tercatat atas nama FADHOLI selaku Pemegang Hak atau Pemilik yang sah, telah dilengkapi dengan data fisik dan data yuridis antara lain sebagai berikut:

- Kutipan Risalah Lelang Nomor 592/2016, tanggal 12 Oktober 2016 yang dibuat oleh KPKNL Pekalongan;
- Dokumen-dokumen dan surat-surat yang menjadi persyaratan untuk Pendaftaran Peralihan Hak melalui Pemindahan Hak dengan Lelang atas tanah obyek sengketa sebagai Berkas Pendaftaran Peralihan Hak melalui Pemindahan Hak dengan Lelang;
- Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 00490/Kedungwuni Barat, Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan;

Sehingga Peralihan Hak melalui Pemindahan Hak dengan Lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00490/ Kedungwuni Barat adalah sah dan berkekuatan hukum serta sekaligus mematahkan dali-dalil gugatan Pelawan yang tidak beralasan dan berdasar hukum sama sekali tersebut;

4. Bahwa Pendaftaran dan Pencatatan Peralihan Hak melalui Pemindahan Hak dengan Lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00490/Kedungwuni Barat sudah sesuai dan berdasar pada pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bunyinya : "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang;"

Dan pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bunyinya: Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
  - b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau  
2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau  
3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
  - c. bukti identitas pembeli lelang;
  - d. bukti pelunasan harga pembelian."
5. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 592/2016, tanggal 12 Oktober 2016 yang dibuat oleh KPKNL Pekalongan, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 00490/Kedungwuni Barat atas Tanah Obyek Sengketa yang semula atas nama Hajjah MAHSULAH telah sah beralih menjadi atas nama FADHOLI selaku Pembeli Lelang yang beritikad baik.
6. Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.323/K/Sip/1968 dinyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg. No. 821 K/Sip/1974 dinyatakan Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang.
7. Bahwa dalil-dalil Gugatan Pelawan selain dan selebihnya yang tidak Terlawan III tanggap dan komentari bukan berarti mengakui dan membenarkan dalil-dalil Gugatan Pelawan akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi serta kewenangan Terlawan III di bidang Pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

Menerima eksepsi Terlawan III untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Terlawan III



mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas perlawanan dari Pelawan/ Pemanding tersebut, Turut Terlawan/ Terbanding IV telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Maret 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa aset yang saya beli dengan Nomor SHM 00490, Letak Kedungwuni Barat, luas  $\pm$  230 m<sup>2</sup>, tidak saya jual, melainkan akan saya gunakan sebagai tempat tinggal saya, yang mana letak rumah saya yang sekarang ini saya tempati dekat dengan daerah pantai dan sering terjadi banjir di saat hujan dan rob disaat air laut pasang;
2. Apabila dari pihak ibu Hj. Mahsulah memohon akses jalan dari saya, yang mana akses tersebut saya beli secara sah dan legal dengan luasan tertulis di SHM seluas 230 m<sup>2</sup>. Ada beberapa syarat yang akan saya ajukan kepada ibu Hj. Mahsulah;
  - a. Pengukuran ulang atas akses yang mau digunakan untuk jalan, dengan dibeli oleh pihak Hj. Mahsulah setelah terjadi deal kesepakatan harga dari kedua belah pihak;
  - b. Untuk poin A disebutkan diatas bisa saya kabulkan. Harus melakukan pengosongan secara sukarela terlebih dahulu dilakukan tanpa saya harus melakukan eksekusi untuk penguasaan fisik;
3. Berniat membeli aset Hj. Mahsulah yang lokasinya tepat berada di belakang aset saya dengan harga Rp500.000,-/ per meter;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 5 Juni 2017 Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN Pkl yang amarnya selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi para Terlawan untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp1.096.000,- (satu juta sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Permohonan Banding Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN Pkl yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, yang menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 15 Juni 2017 Kuasa PEMBANDING semula PELAWAN telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 5 Juni 2017 Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN Pkl;



Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN PKI yang ditandatangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pekalongan, bahwa pengajuan permohonan banding oleh Kuasa PEMBANDING semula PELAWAN telah diberitahukan secara sah kepada para pihak lawannya masing-masing pada tanggal 21 Juni 2017;

Menimbang, bahwa dalam permohonan banding tersebut, Pembanding semula Pelawan tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN PKI telah diberitahukan dan diberikan kesempatan masing-masing kepada:

- Pembanding semula Pelawan pada tanggal 7 Juli 2017;
- Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 7 Juli 2017;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 6 Juli 2017;
- Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 6 Juli 2017;
- Terbanding IV semula Turut Terlawan pada tanggal 7 Juli 2017;

untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN PKI tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah guna diperiksa dalam tingkat banding;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa karena permohonan banding Pembanding semula Pelawan yang diajukan pada tanggal 15 Juni 2017 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak dapat diketahui keberatan apa yang menjadi dasar Pembanding semula Pelawan mengajukan permohonan banding;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dalam eksepsi dengan tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga Majelis Hakim Tingkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding menguatkan putusan dalam eksepsi Pengadilan Tingkat Pertama;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, di dalam pertimbangan perlawanan Pelawan yang menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, oleh karena itu seluruh pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan demikian putusan Hakim Tingkat Pertama tanggal 5 Juni 2017 Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN Pkl Dalam Pokok Perkara dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Pasal 1365 KUH Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, HIR serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini.

## **M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 5 Juni 2017 Nomor 4/Pdt.Plw/2017/PN Pkl yang dimohon banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 16 Nopember 2017, dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim

Halaman 26 Putusan No.438/Pdt/2017/PT SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan susunan MURDIYONO, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua, RETNO PUDYANINGTYAS, S.H. dan SUDARYADI, S.H.,M.H. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SENIN**, tanggal **20 NOPEMBER 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh KUSHARJONO, S.H., Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Ttd.

Murdiyono, S.H.,M.H.

Ttd.

Sudaryadi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Kusharjono, S.H.

**Biaya-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).