



PUTUSAN
Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **BAKRIN**, tempat tanggal lahir : Sragen 19 Januari 1976, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, status perkawinan : kawin, kewarganegaraan WNI (warga negara Indonesia), pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Wonosari Rt.005 Rw. Desa Sambirembe Kecamatan Kalijambe Kabupaten Sragen, selanjutnya sebagai Pembanding I semula Pelawan I;

2. **NY. FITRI NUR SAMSIYAH**, tempat tanggal lahir: Karanganyar 07 Juli 1977, jenis kelamin perempuan, agama Islam, status perkawinan: kawin, kewarganegaraan WNI (warga negara Indonesia), pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Wonosari Rt.005 Rw. Desa Sambirembe Kecamatan Kalijambe Kabupaten Sragen, selanjutnya sebagai Pembanding II semula Pelawan II;

Dalam hal ini Para Pembanding/ Para Pelawan memberikan kuasa khusus kepada Guntoyo, S.H. dan Pinggir Tri Santoso, S.H. advokat yang berkantor di Jl. Semanggi Mojo Rt.02 – Rw,VI, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Maret 2017;

lawan:

1. **PD.BANK PREKREDITAN RAKYAT BKK KARANGMALANG CABANG KALIJAMBE**, beralamat di komplek kantor Kecamatan Kalijambe Kabupaten Sragen Jl.Sangiran No.19 B Kalijambe Kabupaten Sragen, dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada Heroe Setiyanto, S.H.,M.H., dan Moegiyono, S.H., Advokat/ Pengacara yang berkantor di Jl.Veteran Taman Asri Gg.II/ 36 Sragen, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 April 2017, selanjutnya disebut Terbanding I semula Terlawan I;

Halaman 1 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



2. **MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH IX DJKN CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasa bernama :
1. Moch, Arif Rochman, SH
 2. Hendro Kartono, SH
 3. Muhammad Irfan Fathoni K., SH
 4. Santoso;
 5. Cicilia Ekowati;
 6. Okky Kurniawan;
 7. Risdian Fajarohan ;

Untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DIY Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta beralamat di Jl. Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, serta bertindak untuk dan atas namanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-422/MK.6/2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 24 Mei 2017 Nomor 140/SK/2017, selanjutnya disebut Terbanding II semula Terlawan II;

3. **KANTOR NOTARIS DAN PPAT LIES SETYORINI, SH., M.Pd.**, beralamat di Jalan Raya Solo Purwodadi Km. 20 Gemolong (Utara Stasiun Salem) Kabupaten Sragen, selanjutnya disebut Terbanding III semula Terlawan III
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TENGAH CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SRAGEN**, beralamat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Veteran No. 10 Sragen, dalam hal ini diwakili oleh kuasa bernama :

1. Agoes Prijanto, SH, MH
2. Sularso, A.Ptnh., MM
3. Mulyono, A.Ptnh
4. Suparno, SH
5. Dwi Sulistyani, SH;

Kelimitya baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, Jl. Veteran Nomor 10 Sragen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 957/33.14.600.024/IV/2017 tanggal 26 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 26 April 2017 Nomor 117/SK/2017, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Terlawan IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 23/Pdt.Bth/2017/PN Sgn tanggal 23 Nopember 2017 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan surat perlawanan tertanggal 20 Maret 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 31 Maret 2017 dalam Register Nomor 23/Pdt.Bth/2017/PN Sgn telah mengajukan gugatan perlawanan yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan adalah pemilik sah dari :
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 367 a/n BAKRIN, luas 1.870 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : P. Harjodikromo.
 - Sebelah Selatan : P. Wangit.
 - Sebelah Timur : P. Martorejo dan P. Atmo Harsono.
 - Sebelah Barat : Jalan.

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



b. Tanah Sawah yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 364 a/n BAKRIN, luas 5.355 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : S. Ali Sarmidi.
- Sebelah Selatan : S. Siswanto.
- Sebelah Timur : Lin.
- Sebelah Barat : Sungai.

Bahwa untuk selanjutnya barang/benda tersebut diatas mohon dinyatakan / ditetapkan sebagai barang/benda yang menjadi obyek sengketa.

2. Bahwa Para Pelawan pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sragen tertanggal 20 Mei 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 21 Mei 2013 tercatat didalam register perkara No. 30/Pdt.G/2013/PN.Srg. dan telah diputus pada tanggal 05 Desember 2013, dengan amar putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI :

- Menyatakan gugatan provisi dari Para Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Neit onvankelijik Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Neit onvankelijik Verklaard) ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp. 1.484.000,- (Satu juta empat ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

3. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Sragen No. 30/Pdt.G/2013/PN.Srg. tanggal 05 Desember 2013 kemudian Para Pelawan mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 17 Desember 2013, tercatat didalam register perkara No. 143/Pdt/2014/PT.Smg. dan telah diputus pada tanggal 18 Juni 2014, dengan amar putusan sebagai berikut :



M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Sragen, Nomor 30/Pdt.G/2013/PN.Srg, tanggal 5 Desember 2013 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM PROVISI :

- Menyatakan gugatan provisi dari Para Penggugat / Para Pembanding tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II / Terbanding II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat / Para Pembanding tidak dapat diterima (Neit onvankeljik verklaad);
 - Menghukum Para Penggugat / para Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
4. Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 143/Pdt/2014/PT.Smg. tanggal 18 Juni 2014 kemudian Para Pelawan mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 29 September 2014, tercatat didalam register perkara No. 142 K/Pdt/2015 dan telah diputus pada tanggal 30 Juni 2015 , dengan amar putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. BAKRIN 2. NY. FITRI NUR SYAMSIYAH tersebut ;
 - Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat / Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;
5. Bahwa oleh karena didalam putusan No. 30/Pdt.G/2013/PN.Srg. Jo. No. 143/Pdt/2014/PT.Smg. Jo. No. 142 K/Pdt/2015, Para Pelawan seharusnya mengajukan upaya hukum dalam bentuk perlawanan terhadap eksekusi lelang dan bukan dalam bentuk gugatan, maka Para Pelawan mengajukan perlawanan ini di Pengadilan Negeri Sragen.
6. Bahwa antara Pelawan I dengan Pelawan II adalah sebagai suami isteri.



7. Bahwa Para Pelawan telah menandatangani Perjanjian Kredit No. I.319/III/10 tanggal 19 Maret 2010 dengan Terlawan I di Kantor Terlawan I yang terletak di Komplek Kantor Kecamatan Kalijambe Kabupaten Sragen, Jl. Sangiran No. 19 B Kalijambe, Kabupaten Sragen. Bahwa Surat Perjanjian Kredit antara Para Pelawan dengan Terlawan I senilai/jumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Bahwa Para Pelawan telah membayar pinjaman sejumlah / senilai Rp. 166.245.000,- (seratus enam puluh enam juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah).
8. Bahwa pada tanggal 29 Mei 2013 diadakan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang antara Para Pelawan dengan Terlawan I.
9. Bahwa oleh karena diadakan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 29 Mei 2013, Para Pelawan menyelidiki data-data.
10. Bahwa ternyata telah ditemukan kejanggalan-kejanggalan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010.
Bahwa Para Pelawan tidak pernah datang di Kantor Notaris dan PPAT Lies Setyorini, SH., M.Pd. (Terlawan III) yang terletak di Jalan Raya Solo Purwodadi Km. 20 Gemolong (Utara Stasiun Salem), Kabupaten Sragen.
11. Bahwa dengan adanya hal tersebut diatas ada indikasi kuat didalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan menyalahi prosedur hukum sehingga mengakibatkan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan.
Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 pada intinya ada kata-kata :
Hadir dihadapan saya Yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal No. ... diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sragen.
12. Bahwa dengan adanya hal tersebut diatas menurut hukum antara Para Pelawan dengan Terlawan I harus datang di Kantor Notaris dan PPAT Lies Setyorini, SH., M.Pd. (Terlawan III) yang terletak di Jalan Raya Solo Purwodadi Km. 20 Gemolong (Utara Stasiun Salem), Kabupaten Sragen.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata di dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 Para Pelawan tidak pernah datang di Kantor Notaris dan PPAT Lies Setyorini, SH.,M.Pd. (Terlawan III) yang terletak di Jalan Raya Solo Purwodadi Km. 20 Gemolong (Utara Stasiun Salem), Kabupaten Sragen.

13. Bahwa dengan adanya hal tersebut diatas maka pembuatan / prosedur pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 adalah cacat hukum oleh karena itu batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
14.
 - a. Bahwa Para Pelawan tidak pernah datang di Kantor Notaris dan PPAT Lies Setyorini, SH., M.Pd. (Terlawan III) yang terletak di Jalan Raya Solo Purwodadi Km. 20 Gemolong (Utara Stasiun Salem), Kabupaten Sragen.
 - b. Bahwa syarat mutlak yang harus dipenuhi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 adalah Para Pelawan dengan Terlawan I harus datang di Kantor Notaris dan PPAT Lies Setyorini, SH., M.Pd. (Terlawan III).
15. Bahwa oleh karena prosedur pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Terlawan III dengan No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 cacat hukum maka menurut hukum perbuatan/tindakan lanjutan penerbitan / pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2603/2010 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
16. Bahwa oleh karena penerbitan / pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2603/2010 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum maka perbuatan lanjutan berupa:
 - a. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 30 April 2013.
 - b. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos – Radar Solo tanggal 15 Mei 2013.
 - c. Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 29 Mei 2013.terhadap benda yang menjadi obyek sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
17. Bahwa Terlawan II dilibatkan di dalam perkara ini oleh karena Terlawan II pada tanggal 29 Mei 2013 sebagai pelaksana lelang dan atau penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa.

Halaman 7 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. a. Bahwa sebelum ada Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 30 April 2013 jo. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos – Radar Solo tanggal 15 Mei 2013 Para Pelawan belum / tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar.
- b. Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum Para Pelawan harus disomasi / diaanmaning oleh Pengadilan Negeri berapa posisi hutang / kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Pelawan.
- Bahwa oleh karena Para Pelawan tidak pernah disomasi / diaanmaning lebih dahulu maka penjualan benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang tidak adanya suatu kepastian hukum.
19. Bahwa Para Pelawan belum / tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Negeri adanya Sita Eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang.
- Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan/jaminan akan dijual secara lelang harus adanya Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri.
- Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak ada Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri.
20. Bahwa menurut hukum seharusnya pelaksanaan Penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa melalui Kantor Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Terlawan II.
- Bahwa ternyata Pengadilan Negeri tidak dilibatkan di dalam penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa.
21. Bahwa didalam Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 30 April 2012 jo. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos – Radar Solo tanggal 15 Mei 2013 terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya.
- Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebut batas-batasnya.

Halaman 8 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas apabila ada calon pembeli lelang mohon Eksekusi kepada Pengadilan Negeri akan mempersulit Eksekusi terhadap barang/benda yang dieksekusi.

22. Bahwa oleh karena Para Pelawan masih sebagai pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa / yang dijual secara lelang maka Para Pelawan sangat keberatan penjualan lelang yang diadakan pada 29 Mei 2013, untuk itu maka supaya penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tersebut dibatalkan atau setidak – tidaknya dapat dibatalkan karena adanya Perlawanan Para Pelawan.
23. Bahwa untuk menghindari hal – hal yang tidak diinginkan Para Pelawan berharap agar Terlawan II tidak mengadakan Pengumuman Lelang lagi terhadap benda yang dijadikan jaminan utang karena benda tersebut masih menjadi obyek sengketa.
24. Bahwa Terlawan IV dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 367 dan 364 Desa Sambirembe a/n BAKRIN apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Terlawan I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.
25. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sragen agar diletakkan / meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa :
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 367 a/n BAKRIN, luas 1.870 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : P. Harjodikromo.
 - Sebelah Selatan : P. Wangit.
 - Sebelah Timur : P. Martorejo dan P. Atmo Harsono.
 - Sebelah Barat : Jalan.
 - b. Tanah Sawah yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 364 a/n BAKRIN, luas 5.355 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : S. Ali Sarmidi.
 - Sebelah Selatan : S. Siswanto.

Halaman 9 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Lin.
- Sebelah Barat : Sungai.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas maka Pelawan mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sragen agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Perlawanan dari Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Para Pelawan adalah Para Pelawan yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Pelawan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa :
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 367 a/n BAKRIN, luas 1.870 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : P. Harjodikromo.
 - Sebelah Selatan : P. Wangit.
 - Sebelah Timur : P. Martorejo dan P. Atmo Harsono.
 - Sebelah Barat : Jalan.
 - b. Tanah Sawah yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 364 a/n BAKRIN, luas 5.355 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : S. Ali Sarmidi.
 - Sebelah Selatan : S. Siswanto.
 - Sebelah Timur : Lin.
 - Sebelah Barat : Sungai.
4. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Pelawan adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa berupa :
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 367 a/n BAKRIN, luas 1.870 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : P. Harjodikromo.
 - Sebelah Selatan : P. Wangit.

Halaman 10 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : P. Martorejo dan P. Atmo Harsono.
 - Sebelah Barat : Jalan.
- b. Tanah Sawah yang terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen dengan Sertipikat Hak Milik No. 364 a/n BAKRIN, luas 5.355 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : S. Ali Sarmidi.
 - Sebelah Selatan : S. Siswanto.
 - Sebelah Timur : Lin.
 - Sebelah Barat : Sungai.
5. Menyatakan menurut hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
6. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Tanggungan No. 2603/2010 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menyatakan menurut hukum Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 30 April 2013 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos – Radar Solo tanggal 15 Mei 2013 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
8. Menyatakan menurut hukum Pelaksanaan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Mei 2013 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
9. Menghukum Terlawan IV agar tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 367 dan No. 364 Desa Sambirembe a/n BAKRIN, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Terlawan I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.
10. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas perlawanan dari Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut selanjutnya Para Terbanding semula Terlawan I, II dan IV mengajukan jawaban atas perlawanan tersebut yaitu sebagai berikut :

Jawaban dari Pembanding I semula Terlawan I :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa pihak Terlawan I menolak semua dalil, isi dan maksud gugatan Perlawanan Para Pelawan, terkecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan I ;
2. Bahwa benar gugatan Perlawanan Para Pelawan dalam posita butir 1 s/d butir 6 yang pada pokoknya menyatakan Para Pelawan pada mulanya pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Desa Sambirejo, Kec. Sambirejo, Kab. Sragen, SHM No. 367 seluas \pm 1870 m² atas nama Bakrin dan tanah sawah terletak di wilayah Desa Sambirejo Kec. Sambirejo, Kab. Sragen SHM No. 364 seluas \pm 5355 m² atas nama Bakrin ;
Bahwa benar Para Pelawan pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sragen tertanggal 20 Mei 2013 dengan perkara register No. 30/Pdt.G/2013/PN.Srg jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 143/Pdt/2014/PT.Smg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 142.K/Pdt/2015 dan dalam perkara tersebut diatas, gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
3. Bahwa benar dan beralasan gugatan Perlawanan Para Pelawan dalam posita butir 7 s/d butir 9 yang pada pokoknya menyatakan Para Pelawan telah menandatangani perjanjian kredit No. I.319/III/10 tertanggal 19 Maret 2010 antara Pelawan I dengan Terlawan I yang disetujui oleh Pelawan II sebagai istri Pelawan I sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit tersebut, dengan fasilitas sebagai berikut :
Jenis Kredit : flat bulanan, Jumlah : Rp. 300.000.000,- , Jangka Waktu : 4 Tahun, Angsuran : Rp. 10.750.000,- perbulan dengan Jaminan berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah permanen SHM No. 367 seluas \pm 1.870 m² dan sebidang tanah sawah SHM No. 364 seluas \pm 5355 m² atas nama Bakrin (Pelawan I), kesemuanya terletak di wilayah Desa Sambirejo, Kec. Sambirejo, Kab. Sragen, dan Para Pelawan telah mengangsur pinjamannya sejumlah Rp. 166.245.277,- dan Para Pelawan masih menunggak/macet angsurannya sebesar Rp. 220.754.723,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ratus dua puluh juta tujuh ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) ;

Bahwa perlu diketahui kesepakatan perjanjian kredit antara Para Pelawan dengan Terlawan I tertanggal 19 Maret 2010 menimbulkan konsekuensi logis kepada masing-masing pihak yaitu timbulnya hak dan kewajiban sesuai perjanjian kredit tersebut, Para Pelawan telah mendapat haknya dengan menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 300.000.000,- dari Terlawan I (sesuai Pasal 1 Perjanjian Kredit) dan konsekuensinya Para Pelawan juga harus memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut (Pasal 2 Perjanjian Kredit), tetapi kenyataannya Para Pelawan tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagai debitur yang baik dan bahkan beritikad buruk, maka atas jaminan SHM No. 367 dan SHM No. 364 tersebut diletakkan APHT No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Lies Setyorini, S.H., Notaris di Sragen (Terlawan III), kemudian oleh Terlawan I telah didaftarkan di BPN Sragen dan diterbitkan SHT No. 2603/2010 tanggal 28 Oktober 2010 oleh BPN Sragen (Terlawan IV) ;

4. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan sama sekali gugatan Perlawanan Para Pelawan dalam posita butir 10 s/d butir 26 yang pada pokoknya menyatakan ternyata telah diketemukan kejanggalan-kejanggalan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 dan Para Pelawan tidak pernah datang di Kantor Notaris / PPAT Lies Setyorini, S.H. (Terlawan III), maka dengan diketemukan kejanggalan tersebut diatas, ada indikasi kuat didalam pembuatan APHT menyalahi prosedur hukum sehingga mengakibatkan batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan, sebab kenyataannya Para Pelawan tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagai debitur yang baik dan bahkan cenderung mempunyai itikad buruk, dimana 8 (delapan) hari sebelum pelaksanaan lelang hak tanggungan atas agunan Para Pelawan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, Para Pelawan sebelumnya sudah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sragen terdaftar dalam register perkara No. 30/Pdt.G/2013/PN.Srg jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 143/Pdt/2014/PT.Smg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 142.K/Pdt/2015 dengan amar putusan berbunyi gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ; Bahwa Para Pelawan menunggak / macet angsurannya sebesar Rp. 220.754.723,- dan hal ini Para Pelawan telah lalai dalam memenuhi

Halaman 13 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang ditandatangani bersama dan Terlawan I sudah melakukan upaya kekeluargaan untuk menyelesaikan kewajiban Para Pelawan dengan melakukan dan mengirim Surat Peringatan / Somasi masing-masing :

- Surat Peringatan I tertanggal 15 Desember 2011;
- Surat Peringatan II tertanggal 20 Desember 2011;
- Surat Peringatan III tertanggal 15 Maret 2012;
- Surat Peringatan IV tertanggal 03 Oktober 2012;
- Surat Peringatan V tertanggal 12 November 2012;
- Surat Peringatan VI tertanggal 15 Desember 2012;

Bahwa dengan Surat Peringatan / Somasi tersebut, Para Pelawan tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar tunggakan angsuran kepada Terlawan I, maka berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan Terlawan I mempunyai hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang serta mengenai pemasangan APHT yang dilakukan oleh Terlawan I, walaupun tanpa dihadiri Para Pelawan dihadapan Terlawan III adalah sudah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan Para Pelawan tidak mempunyai hak dan kewajiban untuk hadir di Kantor Notaris/PPAT Lies Setyorini, S.H. (Terlawan III) dengan adanya kredit macet ;

Bahwa dengan adanya permohonan pengajuan lelang oleh Terlawan I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010 adalah sah menurut hukum dan sudah sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Bahwa pihak Terlawan I, mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Menolak gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Jawaban dari Terbanding II semula Terlawan II:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Terlawan II menolak



seluruh dalil Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan perlawanan ini adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap :
 - a. sebidang tanah dan bangunan terletak di Ds. Sambirembe, Kec. Kalijambe, Kab. Sragen, dengan SHM No. 367, a.n. Bakrin, luas 1.870 m²;
 - b. sebidang tanah sawah terletak di Ds. Sambirembe, Kec. Kalijambe, Kab. Sragen, dengan SHM No. 364, a.n. Bakrin, luas 5.355 m²;yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permohonan dan Terlawan I, selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.
4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Para Pelawan sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Terlawan I sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : I.319/III/10 tanggal 19 Maret 2010.
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Para Pelawan, Terlawan I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis kepada Para Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya yaitu pada tanggal 15 Desember 2011 hal Peringatan, tanggal 20 Desember 2011 hal Peringatan ke-II, tanggal 15 Maret 2012 hal Peringatan ke-III, tanggal 03 Oktober 2012 hal Peringatan ke-IV, dan tanggal 12 November 2012 hal Peringatan ke-V.
6. Bahwa pada kenyataannya Para Pelawan telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat pemberitahuan, maka Terlawan I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

“ Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.
7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 483/KLJB/2010 tanggal 08 Oktober 2010, yang berbunyi :

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”
8. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga parate eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminakan oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial.
9. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.
- a. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut : Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini

Halaman 16 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk dimudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.

- b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
- c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “*melalui pelelangan umum*” sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur;

10. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditur pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.

11. Bahwa selanjutnya Terlawan I mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II terhadap obyek sengketa dengan surat nomor : 58/bprbkk/03/IV/2013 tanggal 17 April 2013 perihal Permohonan Lelang.

12. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Terlawan II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I.

13. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-147/WKN.09/KNL.02/2013 tanggal 22 April 2013. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

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

14. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Terlawan II, maka pemohon lelang *in casu* Terlawan I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas obyek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 29 Mei 2013 telah diumumkan oleh Terlawan I melalui

Halaman 17 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selebaran pada tanggal 30 April 2013 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo yang terbit pada tanggal 15 Mei 2013 sebagai pengumuman lelang kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Pelawan mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II.

15. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada posita angka 22 yang menyatakan bahwa di dalam Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 30 April 2012 jo. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 15 Mei 2013 terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya; bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebut batas-batasnya; bahwa apabila tidak menyebut batas-batas apabila ada calon pembeli lelang mohon eksekusi kepada Pengadilan Negeri akan mempersulit eksekusi terhadap barang/benda yang dieksekusi.
16. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 29 Mei 2013 telah diumumkan melalui selebaran pada tanggal 30 April 2013 sebagai pengumuman lelang pertama dan bukan pada tanggal 30 April 2012 sebagaimana dalil Para Pelawan pada posita angka 22 dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo yang terbit pada tanggal 15 Mei 2013 sebagai pengumuman lelang kedua.
17. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 29 Mei 2013 telah dilengkapi dengan Salinan Sertifikat Tanah (Buku Tanah) atas obyek sengketa yang di dalamnya telah mencantumkan batas-batas tanah yang jelas.
18. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Terlawan I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 116/2013 tanggal 07 Mei 2013 dan Nomor : 117/2013 tanggal 07 Mei 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.
19. Bahwa lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang

Halaman 18 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

20. 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.
21. Bahwa Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
22. Bahwa Terlawan II dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Terlawan I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
23. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa oleh Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

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

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan eksepsi Terlawan II cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Menyatakan menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Halaman 19 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa prosedur dalam rangka pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 29 Mei 2013 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban dari Terbanding IV semula Terlawan IV:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERLAWAN IV menolak secara tegas seluruh dalil yang diajukan PELAWAN dalam perkara No. 23 /Pdt.Bth/2017/PN Sgn tanggal 31-3-2017, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa berdasarkan data yang terdapat pada TERLAWAN IV, disampaikan hal-hal sebagai berikut :
 - Bahwa tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM Nomor 367 terletak di Desa Sambirembe, Kecamatan Kalijambe, Kabupaten Sragen, luas tanah 1.870 m2 Pemegang Hak terakhir atas nama BAKRIN;
 - Bahwa tanah sawah yang tercatat dalam SHM Nomor 364 terletak di Desa Sambirembe kecamatan Kalijambe, kabupaten Sraen luas tanah 5.355 m2 Pemegang Hak Terakhir atas nama BAKRIN ;
 - Menanggapi gugatan PELAWAN dalam halaman 7 posita nomor 25 TERLAWAN IV berpendapat bahwa TERLAWAN IV dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tetap akan memproses setiap permohonan Perubahan Data Pendaftaran tanah sepanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERLAWAN IV mohon kepada Majelis hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara;



Menimbang, bahwa atas surat jawaban dari Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut diatas, Para Pelawan mengajukan Replik tertanggal 16 Agustus 2017 dan selanjutnya Para Terbanding semula Terlawan I, II dan IV masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 31 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sragen telah menjatuhkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Sgn tanggal 23 Nopember 2017 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Terlawan II ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik ;
2. Menolak gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.229.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;

Telah membaca akta permintaan banding yang dibuat dan di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Sragen yang menerangkan bahwa kuasa hukum Para Pelawan pada tanggal 5 Desember 2017 menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 23/Pdt.Bth/2017/PN Sgn tanggal 23 Nopember 2017 dan pernyataan permintaan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding semula Terlawan I, II, III dan IV yaitu masing-masing pada tanggal 11 Desember 2017, 14 Desember 2017 dan tanggal 15 Desember 2017;

Telah membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Pelawan tertanggal 3 Januari 2018 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 8 Juni 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada Para Terbanding semula Terlawan I, II, III dan IV Terbanding yaitu masing-masing pada tanggal 16 Januari 2018 dan tanggal 20 Januari 2018;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada kuasa hukum Para Pembanding semula Para Pelawan dan kepada Para Terbanding semula Terlawan I,II, III dan IV yaitu masing-masing pada tanggal 18 Desember 2017, 19 Desember 2017 dan tanggal 22 Desember 201, sehingga dengan demikian para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan



untuk mempelajari, membaca dan meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding semula Para Pelawan mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa permohonan sita jaminan dari Para Pembanding semula Para Pelawan adalah sangat berdasar dan beralasan untuk dikabulkan;
- Bahwa oleh karena sertifikat Hak Milik Nomor 367 dan Nomor 364 masih atas nama Pembanding I semula Pelawan I, maka menurut hukum benda yang menjadi obyek sengketa adalah milik sah dari Pembanding I semula Pelawan I;
- Bahwa dalam pengumuman lelang harus ada batas-batas terhadap benda yang dijadikan obyek penjualan lelang;
- Bahwa proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 483/KLJB/2010 tanggal 10 Oktober 2010 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan;
- Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 367 dan Nomor 364 masih menjadi obyek sengketa masih menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau pasti, maka Para Pembanding semula Para Pelawan keberatan bila Terbanding IV semula Terlawan IV melakukan proses balik nama sertifikat tersebut karena masih merupakan obyek sengketa di pengadilan berdasarkan Pasa 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut ternyata memuat hal-hal yang telah dikemukakan pada Pengadilan Tingkat Pertama dan menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi hal-hal tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Sragen



Nomor 23/Pdt.Bth/2017/PN Sgn tanggal 23 Mei 2017, memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Pelawan dan surat-surat lain, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan menguraikan semua pertimbangan-pertimbangan hukumnya dengan tepat dan benar dalam putusannya, sehingga pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 23/Pdt.Bth/2017/PN Sgn tanggal 23 Nopember 2017 dapat dipertahankan dan oleh karena itu haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Pelawan tetap dipihak yang kalah baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Pelawan;

Mengingat Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 23/Pdt.Bth/2017/PN Sgn tanggal 23 Nopember 2017;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Kamis, tanggal 8 Maret 2018, oleh kami Hesmu Purwanto, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H., dan A.P.Batara Randa, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 8 Pebruari 2018 Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG.,

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Nomor 65/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 14 Maret 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Agoeng Widijantoro, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H.

Hesmu Purwanto, S.H.,M.H.

TTD

A.P.Batara Randa, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

Agoeng Widijantoro, S.H.

Perincian biaya:

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

(seratus lima puluh ribu rupiah)