



P U T U S A N

Nomor : 293 / PDT / 2017 / PT. SMG.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

MOHAMAD MACHFUDZ, Pekerjaan wiraswasta, agama: Islam, alamat: Sugihwaras Gg.3 No.6 RT.004 RW.004 Kecamatan Pekalongan Timur, Pekalongan, yang dalam hal memberikan Kuasa kepada H.R SURYO SUPRAPTO, S.H & Associates berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1265/BK/2016/PN.Pkl tertanggal 23 Pebruari 2017 sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan di bawah Register No. : W.12.U.4/46/HK/01/II/2017, tanggal 23 Pebruari 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PELAWAN** ;

M E L A W A N

- I. **OEMAR SAID HADY**, Pekerjaan : wiraswasta, agama: Islam, alamat: Pesindon Gg. II No.2 RT.004 RW.002, Pekalongan, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA TERLAWAN I**;
- II. **PT. BANK MAYBANK INDONESIA, Tbk** yang beralamat Jl. Diponegoro No. 4 Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA TERLAWAN II**;
- III. **DEPARTEMEN KEUANGAN RI c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah IX Semarang c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan** yang beralamat Jl. Sriwijaya No. 1 Bendan Kota Pekalongan yang dalam hal memberikan Kuasa kepada **MARHAENI RUMIASIH, DWI YANTINI**,



GUNAWAN RAHARJO, SISWANTO dan ROCHMAT RIYANTO berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-878/MK.6/2016 tertanggal 7 November 2016 sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor : 1372/BK/2016/PN.Pkl di bawah Register Nomor : W.12.U.4/266/HK/01/XI/2016, tanggal 15 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERLAWAN ;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 19 Juli 2017 Nomor 293/PDT/2017/PT.SMG. tentang penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan surat gugatan tertanggal 25 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 26 Oktober 2016, dalam Register Nomor 68/Pdt.G.Plw./2016/PN.Pkl. yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- (1) Bahwa dalam pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 13 Oktober 2016 yang diumumkan oleh PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. Kantor Cabang Pekalongan/Tergugat II akan dilakukan lelang eksekusi pada tanggal 27 Oktober atas tanah bangunan sebagai berikut :
 1. SHM no. 416 luas tanah 130 m2 atas nama Muyasaroh ;
 2. SHM no. 1702 luas tanah kurang lebih 285 m2 nama Muyasaroh
 3. SHM no. 02901 luas tanah kurang lebih 292 m2 nama Muyasaroh
 4. SHM no. 1660 luas tanah 585 m2 nama Oemar Said Hady ;
 5. SHM no. 557 luas tanah 1245 m2 atas nama Oemar Said Hady ;

Hal 2 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



Semua tanah dan bangunan tersebut diatas adalah milik Terlawan I yang berlokasi di Kelurahan Tirto Kecamatan Pekalongan Barat Pekalongan ;

(2) Bahwa semua tanah dan bangunan tersebut diatas dikontrak sejak tanggal 10 September 2016 oleh PELAWAN yang dipergunakan sebagai Usaha Rumah Makan Ayam Gepuk Eco Raos, sesuai dengan nomor TDP. 11.03.5.56.05358. Adapun tanah – tanah dan bangunan tersebut yang terikat oleh kontrak adalah sebagai berikut :

1. SHM no. 416 atas nama Muyasaroh dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : tanah negara
 - Sebelah timur : GS. No. 312/1970
 - Sebelah Barat : GS. No. 314/1970
 - Sebelah Selatan : Bekas hak yasan Dulbari
2. SHM no. 1702 atas nama Muyasaroh, dengan batas :
 - Sebelah utara : tanah negara PJKA ;
 - Sebelah timur : Bekas Yasan Dulbari ;
 - Sebelah Barat : Bekas Yasan Ermanah ;
 - Sebelah Selatan : Tanah PJKA ;
3. SHM no.02901 atas nama Muyasaroh, dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : M. 1791, M.416, M. 429
 - Sebelah timur : M. 1660
 - Sebelah Barat : M. 1702
 - Sebelah Selatan : Tanah PTKA
4. SHM no. 1660 atas nama Oemar Said Hady, dengan batas-batas
 - Sebelah utara : PJKA ;
 - Sebelah timur : Badan Yasan Merzam ;
 - Sebelah Barat : Berkas Yasan Dulbari ;
 - Sebelah Selatan : Tanah PJKA ;
5. SHM no. 557 atas nama Oemar Said Hady, dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Bekas Hak Yasan Agus, Bekas Yasan Mainah ;
 - Sebelah timur : Jalan ;
 - Sebelah Barat : Bekas hak yasan Dulbari ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Kereta Api ;

Selanjutnya mohon disebut sebagai tanah obyek sengketa ;

Hal 3 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



- (3) Bahwa berdasarkan PERJANJIAN PERPANJANGAN KONTRAK TANAH DAN BANGUNAN NO.12 /SP/9/2015 diatur bahwa masa kontrak tanah dan bangunan tersebut yang merupakan obyek sengketa berakhir pada tanggal 10 September 2020 sehingga PELAWAN haruslah mendapat perlindungan hukum untuk menempati tanah dan bangunan sesuai dengan kesepakatan kontrak tersebut diatas ;
- (4) Bahwa dengan berpedoman Pasal 1150 ayat 3 BW/KUH Perdata, yang mengatur bahwa pemilik tanah dan rumah memberikan hak kepada pengontrak untuk menikmati barang yang dikontrakkan itu dengan tentram selama berlangsungnya masa kontrak ;
- (5) Bahwa PELAWAN sebagai pengontrak yang baik yang dilindungi oleh hukum sangat dirugikan karena pengumuman lelang hak tanggungan tanggal 13 Oktober 2016 atas tanah dan bangunan yang sekarang ini masih dalam posisi dikontrak oleh PELAWAN dan tanah dan bangunan yang merupakan tanah obyek sengketa tersebut akan dilakukan lelang eksekusi pada tanggal 27 Oktober oleh TURUT TERLAWAN;
- (6) Bahwa berdasarkan pada Pasal 13 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/MPK.066/2010 :
1. Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur / suami atau istri debitur / tereksekusi, pelaksana lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi ;
 2. Permohonan atas pelaksana lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan Negeri ;
Maka pelelangan yang dilakukan oleh **Turut Terlawan** haruslah ditunda terlebih dahulu sebelum adanya putusan hukum dari Pengadilan.
- (7) Bahwa agar gugatan Perlawanan dari **Pelawan** tidak sia-sia mendasarkan pada pasal 227 HIR, maka **Pelawan** mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan agar meletakkan Sita Jaminan (*conversatio beslaag*) atas tanah obyek sengketa yang berupa : SHM no. 416 atas nama Muyasaroh dengan batas-batas :
- Sebelah utara : tanah negara

Hal 4 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur : GS. No. 312/1970
 - Sebelah Barat : GS. No. 314/1970
 - Sebelah Selatan : Bekas hak yasan Dulbari
2. SHM no. 1702 atas nama Muyasaroh, dengan batas :
- Sebelah utara : tanah negara PJKA ;
 - Sebelah timur : Bekas Yasan Dulbari ;
 - Sebelah Barat : Bekas Yasan Ermanah ;
 - Sebelah Selatan : Tanah PJKA ;
3. SHM no.02901 atas nama Muyasaroh, dengan batas-batas :
- Sebelah utara : M. 1791, M.416, M. 429
 - Sebelah timur : M. 1660
 - Sebelah Barat : M. 1702
 - Sebelah Selatan : Tanah PTKA
4. SHM no. 1660 atas nama Oemar Said Hady, dengan batas-batas
- Sebelah utara : PJKA ;
 - Sebelah timur : Badan Yasan Merzam ;
 - Sebelah Barat : Berkas Yasan Dulbari ;
 - Sebelah Selatan : Tanah PJKA ;
5. SHM no. 557 atas nama Oemar Said Hady, dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bekas Hak Yasan Agus, Bekas Yasan Mainah ;
 - Sebelah timur : Jalan ;
 - Sebelah Barat : Bekas hak yasan Dulbari ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Kereta Api ;

Selanjutnya mohon disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA ;

- (8) Bahwa mengingat akan dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 28 Oktober atas lima bidang tanah tersebut diatas yang merupakan tanah obyek sengketa menimbulkan adanya kerugian materiil yang diderita oleh PELAWAN dan kerugian imateriil yang berupa ketidak tentraman dan ketidak nyamanan terhadap tanah dan bangunan yang dikontrak tersebut, karena akan berpotensi dibeli oleh orang lain dalam pelelangan, karena itu PELAWAN mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Pekalongan memutuskan :

DALAM PROVISI :

Menangguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah dan bangunan :

Hal 5 . Put. No.293/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)



1. SHM no. 416 luas tanah 130 m2 atas nama Muyasaroh ;
2. SHM no. 1702 luas tanah kurang lebih 285 m2 nama Muyasaroh ;
3. SHM no. 02901 luas tanah kurang lebih 292 m2 nama Muyasaroh ;
4. SHM no. 1660 luas tanah 585 m2 nama Oemar Said Hady
5. SHM no. 557 luas tanah 1245 m2 atas nama Oemar Said Hady.

Yang berlokasi di Kelurahan Tirto Kecamatan Pekalongan Barat
Pekalongan ;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang baik / jujur ;
2. Menyatakan Pelawan adalah pengontrak tanah :
 - SHM no. 416 luas tanah 130 m2 atas nama Muyasaroh ;
 - SHM no. 1702 luas tanah kurang lebih 285 m2 nama Muyasaroh ;
 - SHM no. 02901 luas tanah kurang lebih 292 m2 nama Muyasaroh ;
 - SHM no. 1660 luas tanah 585 m2 nama Oemar Said Hady ;
 - SHM no. 557 luas tanah 1245 m2 atas nama Oemar Said Hady;
3. Membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap :
 - SHM no. 416 luas tanah 130 m2 atas nama Muyasaroh ;
 - SHM no. 1702 luas tanah kurang lebih 285 m2 nama Muyasaroh ;
 - SHM no. 02901 luas tanah kurang lebih 292 m2 nama Muyasaroh ;
 - SHM no. 1660 luas tanah 585 m2 nama Oemar Said Hady ;
4. Menghukum TERLAWAN I untuk menyelesaikan hutang piutang dengan TERLAWAN II ;
5. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk mentaati dan mematuhi isi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan ;
6. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II secara tanggung renteng untuk membayar perkara ini ;

Hal 6 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



SUBSIDAIR : Mohon Putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa terlawan I menolak dalil pelawan dalam gugatannya tertanggal 25 Oktober 2016, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh termohon I.
Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam Perkara Nomor 68 / PDT.G. Plw / 2016/PN. PKI
2. PN Pekalongan adalah adanya lelang eksekusi atas tanah dan bangunan milik Pelawan I antara lain :
 - 2.1 SHM no. 416 luas tanah 130 m² atas nama Muyasaroh ;
 - 2.2 SHM no. 1702 luas tanah kurang lebih 285 atas nama Muyasaroh ;
 - 2.3 SHM no 02901 luas tanah kurang lebih 292 m² nama Muyasaroh ;
 - 2.4 SHM no. 1660 luas tanah 585 m² nama Oemar Said Hady ;
 - 2.5 SHM no. 557 luas tanah 1245 m² atas nama Oemar Said Hady
3. Bahwa benar semua tanah dan bangunan tanah tersebut diatas adalah milik Terlawan I yang pada saat sekarang ini masih terikat kontrak dengan Pelawan.
4. Bahwa kontrak tanah dan bangunan tersebut tertuang dalam Perjanjian Perpanjangan Kontrak Tanah dan Bangunan No.12/SP/9/2015 dan masa berakhir kontrak tersebut tanggal 10 September 2020.
5. Bahwa kondisi usaha Terlawan I saat ini sedang mengalami penurunan, usaha Properti yang pada saat ini masih mendapatkan kendala dalam pemasarannya, sehingga dapat dimaklumi apabila angsuran kredit Termohon I kepada Termohon II tidak lancar.
6. Bahwa namun demikian Terlawan mempunyai etika baik untuk segera menyelesaikan pinjaman kredit kepada Terlawan II, meskipun sudah beberapa kali Termohon I mengusahakan negosiasi pembayaran kepada Terlawan II, namun usaha tersebut belum membuahkan hasil yang baik.

Hal 7 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



7. Bahwa Terlawan I akan terus berusaha maksimal untuk menjual aset-aset milik Terlawan I yang berupa Properti, agar segera dapat menyelesaikan tanggungan kredit kepada Terlawan II.
8. Bahwa Terlawan I memberikan hak kepada Pengontrak / Pelawan guna untuk menikmati barang yang dikontrak tersebut dengan tentram dan nyaman selama berlangsungnya masa kontrak belum berakhir.
9. Bahwa Terlawan I dengan berpedoman kepada Peraturan Menteri Keuangan No.93/MPK.006/2010 Pasal 13 ayat 1 dan 2 berpendapat bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh turut Terlawan haruslah ditunda sebelum adanya putusan Hukum dari Pengadilan sehingga demikian dapat memberikan rasa nyaman bagi Pengontrak / Pelawan.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan II telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN A QUO MENGANDUNG EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* (GEMIS AANHOEDA NIGHEID) KARENA PELAWAN SALAH/KELIRU DALAM MENARIK PT BANK MAYBANK INDONESIA TBK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO

1. Setelah kami membaca dengan seksama dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan, Terlawan II menilai bahwa gugatan *a quo* mengandung eksepsi *error in persona* (*gemis aanhoeda nigheid*) karena Pelawan salah/keliru dalam menarik PT Bank Maybank Indonesia, Tbk sebagai pihak Terlawan dalam perkara *a quo* sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.
2. Mengacu pada dalil pokok yang disampaikan Pelawan pada pokoknya dirinya adalah sebagai pihak yang menyewa atas objek jaminan Hak Tanggungan sejak tanggal 10 September 2016 yang dipergunakan sebagai usaha rumah makan ayam gepuk sesuai dengan Perjanjian Perpanjangan Kontrak Tanah dan Bangunan No. 12/SP/9/2015 (vide angka (2) dan (3) Gugatan Perlawanan).
3. *In casu*, Pelawan sendiri juga menyadari bahwa antara Pelawan dengan Terlawan II tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun terkait dengan sewa-menyewa yang dilakukan

Hal 8 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



antara Pelawan dengan Terlawan I. Bahkan tindakan sewa-menyewa tersebut sepenuhnya dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan I tanpa persetujuan dari Terlawan II.

4. Bahwa tindakan sewa-menyewa atas objek tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II telah bertentangan dengan Pasal 8.2 Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 05 Februari 2013 berikut perubahannya serta Pasal 11.7.7 Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit No: 006/SKU/PEKALONGAN/2013 tanggal 05 Februari 2013.
5. Oleh karena itu, ditariknya PT Bank Maybank Indonesia, Tbk sebagai pihak Terlawan II dalam perkara a quo menurut kami adalah keliru karena antara Pelawan dengan kami sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun, sehingga jika memang Pelawan merasa dirugikan atas perbuatan Terlawan I terkait dengan sewa menyewa maka seharusnya Pelawan hanya menuntut Terlawan I saja.
6. Bahkan jika memang ternyata benar bahwa Pelawan adalah pihak yang telah menyewa tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan, maka Terlawan II lah yang telah dirugikan atas tindakan Pelawan dengan Terlawan I.
7. M. Yahya Harahap menjelaskan terkait dengan gugatan cacat *error in persona* mempunyai akibat hukum sebagai berikut (*vide* Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Cetakan keenam, hal.113) :
 - a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil ;
 - b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
8. Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan a quo telah nyata-nyata mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

**B. GUGATAN A QUO MENGANDUNG EKSEPSI OBSCUUR LIBEL
KARENA DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN A QUO TIDAK
JELAS**

Hal 9 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



9. Selain adanya eksepsi *obscuur libel* tersebut di atas, ternyata Gugatan Perlawanan *a quo* tidak jelas dan kabur dasar hukumnya (*"Obscuur Libel"*) sebagaimana diuraikan Terlawan II di bawah ini.
10. Mengacu pada posita Pelawan angka 2 surat perlawanan, Pelawan pada pokoknya menyampaikan bahwa Pelawan telah menyewa tanah dan bangunan SHM No.416, SHM No.1702, SHM No.02901, SHM No.1770 dan SHM No.557 yang terletak di Kelurahan Tirta ("Objek Sengketa") untuk usaha rumah makan ayam gepuk Eco Raos sejak 10 September 2016, namun perjanjian perpanjangan sewa menyewa atas Objek Sengketa berdasarkan *perjanjian Perpanjangan Kontrak Tanah dan Bangunan No.12/SP/9/2015* baru dibuat antara Pelawan dengan Terlawan I pada tahun 2015.
11. Berdasarkan dalil Pelawan tersebut di atas, Pelawan sendiri telah mengakui bahwa antara Pelawan dengan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (Terlawan II) sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun.
12. Bahwa jelas dengan tidak adanya hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II maka patut dipertanyakan apa dasar Pelawan menuntut Terlawan II dalam perkara *a quo* dalam hal ini apakah atas dasar wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, padahal jelas Terlawan II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Terlawan I saja dan itupun jauh sebelum adanya perjanjian sewa-menyewa yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan I.
13. M. Yahya Harahap menjelaskan terkait dengan gugatan yang mengandung *obscuur libel* dalam suatu sebagai berikut (*vide* Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Cetakan keenam, hal. 449) : "*Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan fakta (fetelijke grond). Dalil seperti itu, tidak memenuhi syarat formil*".
14. Berdasarkan uraian di atas, terbukti perlawanan Pelawan cacat formil karena terdapat ketidakjelasan dan kaburnya perlawanan Pelawan karena nyata-nyata jelas tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II, oleh karena itu terhadap

Hal 10 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



gugatan perlawanan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

C. GUGATAN A QUO MENGANDUNG EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON KARENA PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PERLAWAN A QUO

15. Bahwa sesuai pengakuan Pelawan dalam perkara *a-quo* bahwa dirinya adalah penyewa atas Objek Sengketa bukan pemilik dari Objek Sengketa.
16. Menurut ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR dan Buku II Mahkamah agung RI, Pedoman Teknis Peradilan Perdata Umum, edisi 2007, halaman 101-103, butir AK tentang Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) jo. Yurisprudensi Tetap Mahkamah agung RI, Putusan No.3045K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996, mensyaratkan bahwa yang mengajukan Perlawan pihak Ketiga (Derden Verzet) adalah pemilik.
17. Menurut Ny. Retnowulan Susanto dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, halaman 189, disampaikan, "*apabila pihak ke 3 yang semula bukan pihak, mengajukan perlawanan, dasar perlawanan tersebut misalnya adalah bahwa tanah dan rumah yang disita itu adalah hak miliknya, yang pihak ketiga telah beli dari tergugat semula dihadapan yang berwajib. Sertifikat tanah tersebut sudah pula tercatat atas namanya*".
18. Menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan, halaman 299 disampaikan, "*...jika barang yang disita benar-benar milik pihak ketiga? yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk den den verzet atau perlawanan pihak ketiga terhadap conservatoir Beslag. Demikian penegasan Putusan Mahkamah Agung RI No.3089K/Pdt/1991 yang menjelaskan, sita jaminan (CB) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengejukan derden verzet. Dalam kasus perkara ini Pelawan telah membeli tanah yang disita dari tergugat dengan itikad baik lantas oleh Pengadilan Negeri meletakkan sita diatasnya maka dia berhak mengajukan Derden Verzet*".
19. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas Pelawan tidak berhak dan tidak mempunyai kapasitas hukum (person standi in judicio) untuk

Hal 11 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



mengajukan perlawanan ini, karena kedudukan Pelawan hanya sebagai pihak penyewa Objek Sengketa bukan pemilik dari Objek Sengketa, pemilik Objek Sengketa adalah Terlawan I, sehingga perlawanan Pelawan tidak memenuhi sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR dan Pasal 206 ayat (6) Rbg.

20. Oleh karena, kedudukan Pelawan hanya penyewa Objek Sengketa dan kesepakatan sewa menyewa atas Objek Sengketa hanya mempunyai hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I, sehingga Pelawan tidak mempunyai dasar yang jelas mengajukan perlawanan pihak ketiga sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak dalil Pelawan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

21. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan di dalam Surat Perlawanan tertanggal 26 Oktober 2016 (*"Selanjutnya disebut dengan "Perlawanan"*) yang terdaftar dalam register perkara di Pengadilan Negeri Pekalongan No.68/Pdt.G.Plw/2016/PN.Pkl tertanggal 26 Oktober 2016, kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Terlawan II.
22. Bahwa Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar hal-hal yang diuraikan pada bagian Eksepsi diatas dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban pada bagian pokok perkara.

D. HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERLAWAN I DENGAN TERLAWAN II TERKAIT DENGAN PEMBERIAN FASILITAS KREDIT DAN TERLAWAN II SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERHAK UNTUK MELAKUKAN EKSEKUSI TERHADAP OBJEK JAMINAN
--

23. Majelis Hakim yang kami hormati, agar permasalahan yang disampaikan oleh Pelawan dalam Gugatannya menjadi jelas dan terang, perkenan Terlawan II menjelaskan terkait dengan hubungan hukum antara Terlawan I dengan Terlawan II sebagaimana diuraikan di bawah ini.
24. Bahwa antara Terlawan I dengan Terlawan II mempunyai hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.3 tanggal 5 Februari

Hal 12 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Riza Sungkar, SH., Notaris di Kota Pekalongan, yang kemudian telah diubah berulang kali terakhir berdasarkan Perpanjangan Perjanjian Kredit No.006/PpjPK/Pekalongan/2015 tanggal 4 Februari 2015 (“untuk selanjutnya disebut **“Perjanjian Kredit”**”) dan Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit No. 006/SKU/PEKALONGAN/2013 tanggal 05 Februari 2013 (untuk selanjutnya disebut **“Syarat dan Ketentuan Umum”**”) berupa fasilitas :

- a. Pinjaman Rekening Koran (“PRK”) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan jangka waktu di mulai sejak tanggal 5 Februari 2013 dan akan **berakhir pada tanggal 5 Februari 2016**;
 - b. Pinjaman Berjangka Pertama (“PB-1”) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan jangka waktu di mulai sejak tanggal 19 Juni 2013 dan akan **berakhir pada tanggal 19 Juni 2016**;
 - c. Pinjaman Berjangka Kedua (“PB-2”) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh Ratus juta rupiah), dengan jangka waktu di mulai sejak tanggal 1 November 2013 dan akan **berakhir pada tanggal 1 November 2016**.
25. Guna menjamin pembayaran fasilitas kredit Terlawan I, yang bersangkutan telah menyerahkan agunan kepada Terlawan II, diantaranya sebagai berikut :
- a. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Gajah Mada No.9 Kelurahan Tirto, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (“SHM”) No. 416 seluas 130 m² tercatat atas nama Muyassaroh dan telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (“SHT”) No.01105/2013 tanggal 1 Agustus 2013 dengan Peringkat Pertama senilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - b. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Gajah Mada No.9 Kelurahan Tirto, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berdasarkan SHM No.1702 seluas 285 m² tercatat atas nama Muyassaroh dan telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan

Hal 13 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



berdasarkan SHT No.01104/2013 tanggal 1 Agustus 2013 dengan Peringkat Pertama senilai Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

- c. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Gajah Mada No.9 Kelurahan Tirto, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.2901 seluas 292 m² tercatat atas nama Muyassaroh dan telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No.01103/2013 tanggal 1 Agustus 2013 dengan Peringkat Pertama senilai Rp.656.000.000,- (enam ratus lima puluh enam juta rupiah).
 - d. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Gajah Mada No.9 Kelurahan Tirto, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.1660 seluas 585 m² tercatat atas nama Oemar Said Hady dan telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No.00377/2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan Peringkat Pertama senilai Rp.783.915.000,- (tujuh ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah).
 - e. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Gajah Mada No.9 Kelurahan Tirto, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.557 seluas 1245 m² tercatat atas nama Oemar Said Hady dan telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No.00376/2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan Peringkat Pertama senilai Rp.1.829.135.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh dua juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah).
26. Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas, Terlawan I selaku debitur berkewajiban untuk membayar angsurannya kepada Terlawan II sesuai dengan waktu dan jumlah yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit.
27. Namun faktanya, Terlawan I sejak tanggal 4 September 2015 mulai laai tidak membayar angsuran kepada Terlawan II dan kemudian

Hal 14 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



kepada yang bersangkutan Terlawan II telah memberikan surat peringatan melalui:

- a. Surat Terlawan II No.2015.645/Presdir-Community Distribution-Reg Jateng-KCI Pekalongan tanggal 4 September 2015, Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat Terlawan II No.2015.813/Presdir-Community Distribution-Reg Jateng-KCI Pekalongan tanggal 5 Oktober 2015, Perihal Surat Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat Terlawan II No.2015.855/Presdir-Community Distribution-Reg Jateng-KCI Pekalongan tanggal 19 Oktober 2015, Perihal Surat Peringatan III (Ketiga);
 - d. Surat Terlawan II No.2015.023/Presdir-Community Distribution-Reg Jateng-KCI Pekalongan tanggal 26 November 2015, Perihal Surat Peringatan Terakhir & Pemberitahuan Pemasangan Plang.
28. Akan tetapi sampai dengan batas waktu yang sudah disampaikan kepada Terlawan I, ternyata Terlawan I tidak menunjukkan itikad baiknya untuk membayar tunggakan hutangnya kepada Terlawan II, sehingga hal tersebut Terlawan I telah nyata dalam keadaan wanprestasi kepada Terlawan II.
29. Atas dasar keadaan tersebut di atas, Terlawan II selaku Kreditur melakukan upaya terakhir kepada Terlawan I untuk mendapatkan pelunasan hutangnya bersumber dari hasil eksekusi objek-objek jaminan Hak Tanggungan tersebut di atas.
30. Adapun dasar hukum Terlawan II berwenang untuk melakukan eksekusi terhadap objek-objek jaminan tersebut di atas mengacu pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (*"untuk selanjutnya disingkat dengan UUHT"*) mengatur sebagai berikut :
- Pasal 6 : *"Apabila debitor cidera janji, pemegang HakTanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan ataskeuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut"*.
- Pasal 20 ayat (1) : *"Apabila debitor cidera janji, maka hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6"*.
31. Tindakan Terlawan II dalam mengajukan upaya eksekusi terhadap objek-objek jaminan Hak Tanggungan melalui KPKNL Pekalongan

Hal 15 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



- (Turut Terlawan) telah dilakukan sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (*"Selanjutnya disebut dengan PMK No.27/PMK.06/2016"*).
32. Oleh karena itu, tidak ada alasan bagi Pelawan untuk dapat membatalkan atas upaya eksekusi terhadap objek-objek jaminan Hak Tanggungan melalui KPKNL Pekalongan (Turut Terlawan) karena jelas berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf c PMK No.27/PMK.06/2016 menegaskan sebagai berikut : *"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :*
c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;"
33. Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan berwenang untuk melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dan sebaliknya Pelawan tidak mempunyai wewenang untuk meminta agar proses eksekusi jaminan dapat dibatalkan. Oleh karena itu, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim agar menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan dalam gugatan a quo.

E. TERLAWAN II MENOLAK SECARA TEGAS DALIL PELAWAN YANG MENYATAKAN DIRINYA ADALAH SEBAGAI PIHAK PENYEWA YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA PATUT DILINDUNGI OLEH HUKUM

34. Pada dalil (posita) Perlawanan Pelawan angka 2, 3 dan 5, Pelawan pada pokoknya menyampaikan berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Kontrak Tanah dan Bangunan No.12/SP/9/2015 dimana jangka waktu sewa tersebut hingga tanggal 10 September 2020 maka Pelawan meminta perlindungan hukum untuk menempati tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.
35. Sebagaimana Terlawan II uraikan tersebut di atas, bahwa lahirnya Perjanjian Kredit antara Terlawan I dengan Terlawan II adalah lebih dahulu dibandingkan dengan perjanjian sewa-menyewa antara Pelawan dengan Terlawan I.

Hal 16 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



36. Padahal di dalam Pasal 11.1.7. Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit telah jelas mengatur sebagai berikut : *"Barang jaminan yang telah diberikan kepada Bank menurut pertimbangan Bank menjadi tidak cukup untuk menjamin pembayaran kembali Pinjaman Debitur dan Debitur dan/atau pemilik jaminan tidak dengan segera memberikan jaminan tambahan jika diminta Bank.*

Debitur dan/atau pemilik jaminan menyewakan, mengalihkan dan/atau menjaminkan kepada pihak lain barang jaminan yang telah diberikan kepada Bank tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank (kecuali untuk barang jaminan yang berupa inventory dijual dalam rangka menjalankan usaha yang normal."

37. Mengacu pada ketentuan tersebut, jelas bahwa untuk tindakan Terlawan I untuk menyewakan objek jaminan kepada pihak lain wajib mendapat persetujuan tertulis dari Terlawan II. *In casu*, Terlawan II sampai dengan saat ini tidak pernah memberikan persetujuan kepada Terlawan I untuk menyewakan objek jaminan tersebut, sehingga hal ini telah menunjukkan tindakan yang dilakukan Terlawan I telah bertentangan dengan Perjanjian Kredit dan Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit serta telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Terlawan II selaku pemegang jaminan Hak Tanggungan.

38. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) UUHT dan Pasal 2 APHT No.100/II/HT/P.BRT/2013 tanggal 10 Juli 2013, APHT No.101/II/HT/P.BRT/2013 tanggal 10 Juli 2013, APHT No.102/II/HT/P.BRT/2013 tanggal 10 Juli 2013, APHT No.25/II/HT/P.BRT/2013 tanggal 26 Februari 2013 dan APHT No.26/II/HT/P.BRT/2013 tanggal 26 Februari 2013.

Dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyampaikan, "(1)..... (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan " ;

Kemudian, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, menyebutkan, "Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan diatas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Objek Hak Tanggungan yang akan

Hal 17 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



disebutkan di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membanisi sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi :

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membanisi beberapa hak atas tanah Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;
 - **Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan.**
39. Faktanya, Terlawan II mengetahui informasi Pelawan telah menyewa Objek Sengketa setelah menerima Relaas Panggilan Sidang perkara No. 68/Pdt.G.Plw/2016/PN.Pkl dan surat gugatan tertanggal 26 Oktober 2016 dari Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 28 Oktober 2016.
40. Berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa Pelawan bukan merupakan Pelawan yang baik karena perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan I A QUAD NON dilakukan tanpa persetujuan dari Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan ;

F. SESUAI DENGAN PASAL 1552 KUHPERDATA, APABILA PELAWAN MERASA DIRUGIKAN ATAS TINDAKAN TERLAWAN I TERKAIT DENGAN SEWA MENYEWAKAN MAKA DAPAT MENUNTUT KEPADA TERLAWAN I BUKAN TERLAWAN II

41. Majelis Hakim yang kami hormati, bahwa pokok permasalahan yang disampaikan oleh Pelawan dalam perkara a quo sama sekali tidak

Hal 18 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



terkait dengan Terlawan II karena memang tidak hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II.

42. Jika pun memang Terlawan II merasa dirugikan atas tindakan Terlawan I terkait dengan sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan, maka seharusnya Pelawan hanya meminta pertanggungjawaban kepada Terlawan I bukan kepada Terlawan II, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1552 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

"Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa.

*Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya **pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.**"*

43. Bertitik tolak dari ketentuan tersebut di atas, maka segala tuntutan Pelawan dalam perkara a quo yang meminta agar proses eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan adalah tidak berdasar, sehingga Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim agar menolak dan mengesampingkan seluruh dalil dan tuntutan dari Pelawan tersebut di atas.

G. TERLAWAN II MENOLAK SECARA TEGAS TERHADAP PERMOHONAN SITA JAMINAN

44. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas tuntutan Pelawan yang meminta diletakkannya Sita Jaminan atas Objek Sengketa, karena permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 227 HIR jo. Pasal 720 RV yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 227 HIR : "(1) Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya".

Pasal 720 RV : "Ketua raad van justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukkan isi gugatannya serta menunjukkan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa debitur akan menggelapkan barang-barang bergerakaknya dan barang-barang

Hal 19 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



- tetapnya, izin untuk menyita barang-barang bergerak debitur itu; ia juga dapat mendengarnya lebih dahulu jika ada alasan-alasannya".*
45. Sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR jo. Pasal 720 RV jo. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, halaman 80-82 jo. M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 339-340 tentang Sita Jaminan, jo. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, halaman 99 tentang Sita Jaminan, telah ditegaskan : untuk tuntutan Sita Jaminan harus didasarkan pada adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan atau menggelapkan harta benda miliknya, dimana kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok perkara.*
46. Bahwa faktanya, tidak satupun dari dalil Pelawan yang membuktikan adanya dugaan yang beralasan bahwa Terlawan II akan menggelapkan barang miliknya sendiri. Bahwa dengan demikian, karena tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka harus ditolak dan dikesampingkan.

**H. TERLAWAN II MENOLAK SECARA TEGAS PERMOHONAN
PELAWAN TERKAIT DENGAN BIAYA PERKARA**

47. Bahwa selanjutnya Terlawan II juga menolak petitum Pelawan angka 6, karena biaya perkara merupakan resiko yang harus ditanggung oleh orang yang sedang berperkara, vide Pasal 181-183 HIR.
48. Sesuai ketentuan Pasal 181-183 HIR telah ditegaskan, bahwa biaya perkara dibebankan pada pihak yang kalah dan besarnya biaya perkara tidak boleh melebihi ketentuan Pasal 182 HIR serta besarnya biaya perkara itu disebutkan dalam putusan hakim sebagaimana ketentuan Pasal 183 HIR.
49. Oleh karena tuntutan biaya perkara bertentangan dengan hukum acara yang berlaku serta tidak jelas perinciannya dan tidak disertai bukti-bukti haruslah ditolak.
50. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 939 K/Sip/1973 tanggal 24 Februari 1976, yang kaedah hukumnya

Hal 20 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



menyebutkan, "*Tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 15.000,- sebagai pengeluaran ongkos-ongkos karena tidak disertai bukti-bukti yang bersangkutan haruslah ditolak*".

Berdasarkan bukti-bukti, dan uraian fakta-fakta, serta dasar hukum-dasar hukum, sebagaimana disampaikan diatas, Terlawan II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar memutus perkara *a-quo* dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menolak permohonan Sita Jaminan (CB) yang diajukan oleh Pelawan.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Terlawan telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan provisi Pelawan yang pada pokoknya meminta menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap :
 - a. SHM No. 416 luas tanah 130 m2 atas nama Muyasaroh ;
 - b. SHM No. 1702 luas tanah kurang lebih 285 m2 atas nama Muyasaroh ;
 - c. SHM No. 02901 luas tanan kurang lebih 292 m2 atas nama Muyasaroh ;
 - d. SHM No. 1660 luas tanah 585 m2 atas nama Oemar Said Hady ;
 - e. SHM No. 557 luas tanah 1.245 m2 atas nama Oemar Said Hady ;Yang selanjutnya disebut objek sengketa, sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena lelang terhadap objek sengketa telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilaksanakan

Hal 21 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



sesuai dengan tata cara dan prosedur sebagaimana yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

2. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 5 Februari 2013, Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) Nomor 4 tanggal 5 Februari 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 7 tanggal 19 Juni 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 November 2013, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 010/PpjPK/Pekalongan/2014 tanggal 5 Februari 2014, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 006/PpjPK/Pekalongan/2015 tanggal 4 Februari 2015 antara Terlawan II sebagai Kreditur dengan Terlawan I sebagai debitur dengan jaminan objek sengketa dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00376/2013 tanggal 20 Maret 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/II/HT/P/BRT/2013 tanggal 28 Februari 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 00377/2013 tanggal 20 Maret 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/II/HT/P/BRT/2013 tanggal 26 Februari 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 01103/2013 tanggal 1 Agustus 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 102/VI/HT/P.UTR/2013 tanggal 10 Juli 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) Nomor 01103/2013 tanggal 1 Agustus 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 102/VI/HT/P.UTR/2013 tanggal 10 Juli 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 01104/2013 tanggal 1 Agustus 2013 sesuai Akte Pemberian Hak Tanggungan Nomor 101/VI/HT/P.BRT/2013 tanggal 10 Juli 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 01105/2013 tanggal 1 Agustus 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 100/VI/HT/P.BRT/2013 tanggal 10 Juli 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 01754/2013 tanggal 9 Desember 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 144/XI/HT/P.TMR/2013 tanggal 1 November 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 0322/2014 tanggal 12 Februari 2014 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 741/2013 tanggal 7 Februari 2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 00323/2014 tanggal 12 Februari 2014

Hal 22 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 742/2013 tanggal 7 November 2013.

3. Bahwa Penggugat adalah selaku pengontrak sehingga tidak ada keterkaitan dengan kepemilikan hak atas objek sengketa tersebut.
4. Bahwa sesuai Pasaf 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa : "Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau isteri debitor / tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang" ;
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, tuntutan provisi Pelawan sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim.
6. Bahwa Turut Terlawan menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil Perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini ;
7. Bahwa Turut Terlawan tidak akan menanggapi dalil Pelawan secara keseluruhan namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Turut Terlawan.

II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Terlawan menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

1. **Eksepsi Bahwa Pelawan Tidak Berkapasitas Untuk Mengajukan Perlawanan**
 - 1.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, pihak yang dapat atau berhak mengajukan gugatan adalah orang yang merasa kepentingannya dilanggar atau dirugikan.
 - 1.2. Bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan pada pokoknya terkait dengan akan dilaksanakannya lelang atas objek sengketa oleh PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk (Terlawan II) yang dilakukan dengan perantaraan Turut Terlawan (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan) ;

Hal 23 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



- 1.3. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 5 Februari 2013, Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) Nomor 4 tanggal 5 Februari 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 7 tanggal 19 Juni 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 November 2013, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 010/PpjPK/Pekalongan/2014 tanggal 5 Februari 2014, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor : 006/PpjPK/Pekalongan/2015 tanggal 4 Februari 2015 antara Terlawan II sebagai Kreditur dengan Terlawan I sebagai debitur ;
- 1.4. Bahwa seiain itu, yang menjadi pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 5 Februari 2013, Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) Nomor 4 tanggal 5 Februari 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 7 tanggal 18 Juni 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 November 2013, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor : 010/PpjPK/Pekalongan/2014 tanggal 5 Februari 2014, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 006/PpjPK/Pekalongan/2015 tanggal 4 Februari 2015 sebagai salah satu dasar hukum dilaksanakannya lelang objek sengketa adalah antara PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk (Terlawan II) dengan Oemar Said Hady (Terlawan I) bukan antara PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk dengan Mohamad Machfudz (Pelawan).
- 1.5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pelawan sama sekali tidak memiliki kepentingan atas dilaksanakannya lelang terhadap objek sengketa. Bahkan Pelawan sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan pelaksanaan lelang objek sengketa. Oleh karena itu, telah jelas bahwa Pelawan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan lelang objek sengketa, sehingga sudah sepatutnya perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Hal 24 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



- 2.1. Setelah dicermati dengan seksama bahwa selain pihak-pihak yang diikutsertakan Pelawan dalam perlawanannya, masih ada pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam perlawanan Pelawan, karena pihak tersebut terkait, dengan objek sengketa yang diperkarakan yaitu Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan ;
- 2.2. Bahwa perlawanan Pelawan terhadap Turut Terlawan tidak menarik pihak Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang berwenang dalam melakukan administrasi yang berhubungan dengan hak atas tanah sebagai pihak dalam perkara ;
- 2.3. Oleh karena Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara, maka menjadikan proses pemeriksaan atas perlawanan tersebut tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya perlawanan tersebut oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verkfaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang diuraikan dalam provisi dan eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Terlawan menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Terlawan hanya menyampaikan tanggapan terhadap perlawanan Pelawan yang terkait dengan tugas dan fungsi Turut Terlawan ;
3. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya perlawanan oleh Pelawan di dalam perlawanannya sehubungan dengan akan dilaksanakannya lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk selaku Terlawan II melalui perantaraan KPKNL Pekalongan selaku Turut Terlawan, terhadap objek sengketa yang merupakan jaminan hutang Terlawan I sebagai debitur kepada Terlawan II selaku Kreditur sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 5 Februari 2013 dan Perpanjangan/perubahannya.

Hal 25 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



4. Bahwa Turut Terlawan dengan tegas menolak dan alasan Pelawan dalam gugatannya pada angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) dalam perlawanan Pelawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan pada Pasal 13 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 maka pelelangan yang dilakukan oleh Turut Terlawan haruslah ditunda terlebih dahulu sebelum adanya putusan hukum dari Pengadilan.
5. Terlawan sama sekali tidak memahami bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 bukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.
6. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan :
 - 1). Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau isteri debitor / tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
 - 2). dst
7. Bahwa oleh karena Pelawan tidak terkait dengan kepemilikan hak atas objek sengketa maka lelang tetap dapat dilaksanakan oleh Turut Terlawan.
8. Bahwa alasan dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa melalui lelang adalah karena Terlawan I sebagai debitor telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit Nomor Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 5 Februari 2013 dan Perpanjangan / perubahannya.
9. Bahwa terhadap tindakan *wanprestasi* Terlawan I tersebut, Terlawan II telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan :
 - Surat Peringatan I Nomor : 2015.645/Presdir-Community Distribution-Reg Jateng-KCI Pekalongan tanggal 4 September 2015 ;
 - Surat Peringatan II Nomor : 2015.813/Presdir-Community Distribution-Reg Jateng-KCI Pekalongan tanggal 5 Oktober 2015 ;

Hal 26 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



- Surat Peringatan III Nomor : 2015.855/ Presdir-Community Distribution-Reg Jateng-KCI Pekalongan tanggal 19 Oktober 2015 ;
- 10. Bahwa pada kenyataannya Terlawan I sebagai debitur telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat peringatan tersebut. Oleh karena itu Terlawan II memiliki hak untuk menjual objek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut : "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pefunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut".
- 11. Bahwa Terlawan II telah mengajukan permohonan lelang terhadap objek sengketa tersebut melalui surat Nomor : S.2016.0474/DIR CFS-BB & Asset Quality Management perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang & Pengantar SKT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yang mengatur sebagai berikut : "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk menerima jadwal pelaksanaan lelang".
- 12. Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut maka selanjutnya Turut Terlawan memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif sesuai Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 13. Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Terlawan II 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

Hal 27 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

14. Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Turut Terlawan selanjutnya menetapkan hari dan tanggal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana tertuang dalam surat Kepala KPKNL Pekalongan kepada PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Nomor : S-1287/WKN.09/KNL.04/2016, tanggal 21 September 2016 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang.
15. Bahwa ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual (Terlawan II) telah melaksanakan pengumuman sebanyak 2 (dua) kali yaitu melalui selebaran pada tanggal 28 September 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian (SKH) Radar Pekalongan yang terbit tanggal 13 Oktober 2016 sebagai Pengumuman lelang Kedua.
16. Bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut :
"Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak Penjual (Tergugat) telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT).
17. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan atas permohonan dari Terlawan II merupakan perbuatan yang tidak menyalahi prosedur hukum karena prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
18. Bahwa Turut Terlawan 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

Hal 28 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung RI 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 Turut Tergugat tidak dapat ditangguhkan karena telah sah secara hukum.

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

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Pelawan

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Turut Terlawan dapat diterima ;
- Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*),

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- Menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Terlawan pada tanggal 27 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 terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah menjatuhkan putusan Nomor 68 / Pdt.G.Plw. / 2016 / PN.Pkl. tanggal 16 Pebruari 2017 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan II dan Turut Terlawan ;

Hal 29 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



DALAM PROVISI

- Menolak provisi dari Pelawan ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 796.000,- (Tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, atas Putusan tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan pada tanggal 23 Pebruari 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan telah menyatakan mohon supaya perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekalongan tersebut diatas, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding sebagaimana tersebut dalam : “ Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 68/ Pdt.G/2016 /PN.Pkl “. ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Terlawan I, kepada Terbanding II semula Terlawan II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan, masing-masing pada tanggal 24 Pebruari 2017 dengan relas pemberitahuan permohonan pernyataan banding Nomor 68 / Pdt.G.Plw. / 2016 / PN.Pkl. ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan, Terbanding I semula Terlawan I, Terbanding II semula Terlawan II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas Perkara (inzage) dengan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 68/Pdt.G.Plw./2016/PN.Pkl., masing-masing pada tanggal 23 Maret 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Perkara Perdata Nomor : 68/Pdt.G.Plw./2016/PN.Pkl., telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 16 Pebruari 2017, kemudian Pembanding

Hal 30 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



semula Pelawan mengajukan permohonan banding pada tanggal 23 Pebruari 2017, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggan waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 7 Undang – undang nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura, sehingga Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa , selama perkara ini diperiksa hingga diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kuasa Pembanding semula Pelawan tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 16 Pebruari 2017 No. 68/Pdt.G.Plw./2016/PN.Pkl., dengan ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat menerima pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pekalongan yang menyatakan bahwa menolak gugatan Perlawanan Pembanding semula Pelawan untuk seluruhnya karena Pembanding semula Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Pekalongan telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam putusan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Pembanding semula Pelawan tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan, yang besarnya biaya tersebut pada pengadilan tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat, Undang – undang No.20 / Tahun 1947, dan peraturan – peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;

Hal 31 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.



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

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 16 Pebruari 2017 No. 68/Pdt.G.Plw./2016/PN.Pkl. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 05 September 2017 oleh **SINGGIH BUDI PRAKOSO, SH.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis, **H. ARIFIN, SH.,M.M.** dan **DINA KRISNAYATI, SH.** Masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Anggota, pada hari Rabu tanggal 06 September 2017 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut di atas serta **HADI PITONO, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara ;

Ketua Majelis,

Ttd

SINGGIH BUDI PRAKOSO, SH.,M.H.

Hakim Anggota ,

Ttd

H. ARIFIN, SH.,M.M.

Ttd

DINA KRISNAYATI, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd

HADI PITONO, S.H.

Biaya-biaya :

- | | | |
|----------------------------|--------|--------------|
| 1. Meterai putusan | Rp | 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp | 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp | 139.000,- |
| | Jumlah | Rp 150.000,- |
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 32 . Put. No.293/PDT/2017/PT.SMG.