



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR : 161/PDT/2016/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ENRICO SULISTIONO ABADI, yang beralamat dilantai IV D 5 No.10

Kel.Kotabaru Bekasi, yang kemudian diwakili oleh Kuasanya, yaitu :

1. DR. PRAMUDYA,SH.,M.Hum.
2. RETNO KUSMARDANI, SH.MH.
3. RETNANINGDYAH, S. PUTRI, SH.

Ketiganya Advokat yang berkantor di : Perumahan Semarang Indah Blok D S XVII No.17 B, Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 7 Oktober 2014 No.1016/Pdt/K.Kb/2014/PN.SMG ;

Semula sebagai PENGGUGAT sekarang sebagai PEMBANDING ;

Melawan:

1.PT.BANK CIMB NIAGA.Tbk Cq Bank CIMB Niaga Semarang,Yang

beralamat di Jl.Pemuda No.102-104 Semarang, yang diwakili oleh Kuasanya, yaitu:

1. DR. AGUS NURUDIN, SH.CN. MH.
2. AZI WIDIANINGRUM, SH.
3. ALI ZAMRONI, SH.
4. SRI MULYANI, SH.

Semuanya Advokat dari kantor hukum Agus Nurudin & Associates", berkantor di Jln. Pleburan Raya No. 20 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 Januari 2016 No. 93/Pdt/K.Kb/ 2016/ PN.SMG ;

Semula sebagai **TERGUGAT I**, sekarang sebagai **TERBANDING I**.

Hal 1 Puts.No. 161/PDT/2016/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

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan RI Cq

Kantor Wilayah IX DJKN Semarang Cq.

KPKNL.Semarang, Yang bertempat di Jl. Imam Bonjol No.1 D Semarang, yang kemudian diwakili Kuasanya, yaitu :

Dr. Indra Surya, S.H., LL.M., Obor P. Hariara, S.H., Dharmasetiawan H., S.N. Irfansyah, S.H., M.H., Usman Amirullah, S.H., M.H., Yadhya Cahyady, S.H., M.H., Pujo Ismiyono, Muhammad Sani, S.H., M.H., Yan A.H. Asmara, S.H., M.H., Octavia Maya Soraya, S.H., Andhi A. Pagatian, S.H., Muliawansyah Apriandi, S.H., Yayuk Muji Rahayu, Eko Budi Syaifudin, Budi Satrio dan Erni Rianawati, semuanya pejabat/pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan dan pejabat/pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, dalam hal ini bertempat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2014 No. SKU 295/MK.1/2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 Oktober 2014 No. 1208/Pdt/K.Kb/2014/PN.SMG;

Semula sebagai **TERGUGAT II**, sekarang sebagai **TERBANDING II** ;

3. Kantor Pertanahan Kota Semarang, Yang bertempat di Jl. Ki.

Mangunsarkoro No.23 Semarang ;

Semula sebagai **TURUT TERGUGAT I** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING I** ;

4. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik

Indonesia Cq.Direktorat Jenderal Pajak

Pratama Semarang Barat, bertempat di Jl.

Pemuda No.1 Semarang ;

Semula sebagai **TURUT TERGUGAT II** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING II** ;

Hal 2 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.YUDHA TRI SAKTI, beralamat di Perumahan Semarang Indah Blok A.X

No. 14 Semarang ;

Semula sebagai sebagai **TURUT TERGUGAT. III sekarang sebagai
TURUT TERBANDING III ;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca ;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang, tanggal 29 April 2016 Nomor 161/Pdt/2016/PT.SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 08 Juli 2015 Nomor 366/Pdt.G/2014/PN.SMG. serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat yang diwakili Kuasanya telah mengajukan Gugatan tertanggal 6 Oktober 2014 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 7 Oktober 2014 dibawah register perkara Perdata Nomor 366/Pdt.G/2014/PN.SMG, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II, telah melakukan lelang jaminan hutang berdasarkan hak tanggungan yaitu tanah SHM 3062/Sukorejo, kec Gunung Pati, Kota Semarang, atas nama Turut Tergugat III
2. Bahwa pada lelang yang diselenggarakan oleh pihak II pada tanggal 28 Februari 2013, telah dimenangkan oleh Penggugat dengan harga pembelian sebesar Rp 251.000.000.000,-, oleh karena itu Pihak kedua telah membuat Risalah Lelang.
3. Bahwa terhadap penetapan sebagai pemenang lelang, Penggugat telah melunasi harga pembelian dan pajak-pajak atau biaya-biaya yang telah menjadi bebannya.
4. Bahwa selanjutnya Penggugat berkehendak melakukan balik nama atas tanah tersebut, namun Turut Tergugat I menolak permohonan tersebut dengan alasan terdapat blokir atas tanah tersebut.
5. Bahwa untuk itu Penggugat pada tanggal 16 September 2013, mengajukan surat permohonan pencabutan pemblokiran kepada Turut Tergugat I.
6. Bahwa terhadap permohonan tersebut, Turut Tergugat I membalas dengan surat tertanggal 9 Oktober 2014 yang pada pokoknya

Hal 3 Puts.No. 161/PDT/2016/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

mengatakan jika permohonan pencabutan blokir yang diajukan Penggugat telah memenuhi isyarat.

7. Bahwa dalam kenyataannya adanya surat dari TurutTergugat I tersebut tidak pula mengakibatkan balik nama yang diajukan Penggugat dapat dikabulkan.
8. Bahwa ternyata, kegagalan proses balik nama dari Penggugat disebabkan karena atas
9. tanah SHM 3062/Sukorejo, Kec.Gunung Pati, Kota Semarang, dalam status dibebani sita oleh TurutTergugat II
10. Bahwa oleh karena itu Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II, karena tanah yang dijual lelang tersebut adalah tanah dalam kondisi dibebani sita oleh Turut Tergugat II.
11. Bahwa terhadap tanah yang dalam kondisi tersebut, harusnya diberitakan atau disampaikan terlebih dahulu kepada khalayak umum sebelum lelang dilakukan.
12. Bahwa dengan tidak diberitahukannya kondisi tanah yang dibebani sita tersebut, maka Tergugat I dan II mengetahui adanya cacat atas tanah yang dijualnya yang akan mengakibatkan tanah tersebut tidak akan dapat dibalik nama sebelum adanya pelunasan hutang kepada Turut Tergugat II.
13. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan etika baik, dan kepatutan.
14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II tersebut, telah merugikan Penggugat karena telah membayar harga pembelian atas tanah sebesar Rp 251.000.000,- dan pajak-pajak dan biaya lain yang timbul sebesar Rp 9.550.000,-, sehingga total biaya yang telah dikeluarkan Penggugat adalah Rp 260.550.000,-
15. Bahwa untuk itu Penggugat menuntut pembatalan penetapan pemenang lelang dari Tergugat II.
16. Bahwa Penggugat menuntut Tergugat I mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sebagai mana butir 13, yaitu sebesar Rp 260.550.000,-.
17. Bahwa disamping itu Penggugat juga menuntut Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian, karena Penggugat tidak dapat menikmati atas kemanfaatan dari uang miliknya tersebut (Rp 260.550.000,-), yang apabila digunakan untuk berdagang akan diperoleh keuntungan 5 % per bulan.
18. Bahwa oleh karena itu Penggugat menuntut Tergugat I dan II membayar ganti rugi sebesar 5 % per bulan x Rp.260.550.000,- x waktu yang

Hal 4 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak adanya pengumuman lelang yaitu tanggal 28 Februari 2013 sampai dengan Tergugat I mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat yaitu sebesar Rp 260.550.000,-

19. Bahwa untuk mencegah agar Penggugat tidak mengalami kerugian lebih besar lagi, maka Penggugat mohon kiranya dilakukan sita jaminan terlebih dahulu atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II yaitu :
- a. Tanah dan gedung Jl Pemuda no.102-104 Semarang yang saat ini digunakan Tergugat I untuk berdagang.
 - b. Tanah dan gedung Jl Imam Bonjol no 1 D, yang saat ini digunakan Tergugat II untuk berkantor.

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan, perkenankanlah dengan ini kami mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan memeriksa dan memutus:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah dilakukan terlebih dahulu atas harta kekayaan Tergugat I dan II.
3. Mengatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Mengatakan bahwa penetapan pemenang lelang oleh Tergugat II pada tanggal 28 Februari 2013, atas tanah SHM 3062/Sukorejo, kec Gunung Pati, Kota Semarang, dibatalkan.
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk pembelian lelang tanah SHM 3062/Sukorejo, Kec.GunungPati, Kota Semarang, yaitu sebesar Rp 260.550.000,- kepada Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat, dengan perhitungan ; 5 % per bulan x Rp 260.550.000,- x waktu yang dihitung sejak adanya pengumuman lelang yaitu tanggal 28 Februari 2013 sampai dengan Tergugat I mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat yaitu sebesar Rp 260.550.000,-
7. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar
(*exaquo et bono*)

Hal 5 Puts.No. 161/PDT/2016/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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban Gugatan (Eksepsi) tertanggal Semarang 23 Februari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Bahwa pada pokoknya dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu Tergugat I menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam Jawaban ini. Keberatan dan sangkalan Tergugat I atas dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- **Eksepsi tentang Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (Error in Persona)**

- 1) Bahwa tentang pihak Tergugat dan Turut Tergugat untuk dapat mengetahui kedudukannya diterangkan sebagai berikut :

T1 → Bank CIMB Niaga sebagai Kreditur (Pemohon Lelang)

T2 → Kantor Lelang Semarang sebagai pihak pelaksana lelang

TT1 → Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN) :

- Menerbitkan SHM No. 3062/ sukorejo Kec. Gunungpati Kota Semarang
- Menerbitkan SHT No. 1233/ 2005
- Menerbitkan SKPT No. 1053/2012 tertanggal 14 Mei 2012 → hanya untuk lelang dan catatan masih dibebani HT peringkat Pertama kepada PT. Bank Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta dan **tidak ada catatan diblokir/ disita dari TT 2**

TT 2 → Kantor Pajak Semarang Barat → Pemblokir

TT 3 → Debitur → wajib pajak

- 2) Bahwa ditariknya Tergugat I sebagai pihak utama dan meletakkan Turut Tergugat III bukan sebagai Tergugat utama dalam perkara aquo adalah keliru. Karena Tergugat I dalam melakukan pelelangan didasarkan yakni:

- Turut Tergugat III hutang kepada Tergugat I dengan memberikan jaminan SHM No. 3062/ sukorejo Kec. Gunungpati Kota Semarang atas nama Yudha Tri Sakti (Turut Tergugat 3) kemudian jaminan tersebut diberikan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat HT No: 1233/ 2005 tertanggal 18 Februari 2005 dengan APHT No: 15/ 2005 tanggal 31 Januari 2005.
- Karena Turut Tergugat III sebagai debitur wanprestasi kemudian Tergugat I mengajukan lelang Hak Tanggungan pada Tergugat II. Semua syarat telah dipenuhi kemudian lelang dilakukan dan terbit

Hal 6 Puts.No. 161/PDT/2016/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

Risalah lelang dari Tergugat II Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 dengan pemenang lelang adalah Penggugat.

- 3) Bahwa dengan demikian, jika Penggugat merasa kepentingan hukumnya telah dirugikan maka pihak utama yang harus di tarik dalam perkara aquo adalah Turut Tergugat III. Disamping itu pula, meletakkan Turut Tergugat III sebagai pihak tambahan dalam perkara aquo adalah keliru. Dikarenakan Pangkal diajukannya gugatan aquo adalah penetapan status blokir pada objek gugatan oleh Turut Tergugat II.
- 4) Bahwa dalam hukum acara perdata dikenal bentuk *error in persona* yang lain disebut *Plurium Litis Consortium*, pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :
 - Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;
 - Oleh karena itu gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (*Vide M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Halaman – 112*);
- 5) Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat III ditarik sebagai pihak utama dalam gugatan ini karena akibat perbuatan Turut Tergugat III **tidak membayar pajak** kepada Turut Tergugat II menjadi pangkal persoalannya dan bukan Tergugat I yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- 6) Bahwa telah jelas adanya kekeliruan penarikan pihak Tergugat dalam perkara *aquo*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Semarang, menolak gugatan Penggugat dan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat atau sekurang kurangnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat kecuali yang tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa hal-hal yang tertuang di dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara;
3. Bahwa sebelum kami sampaikan jawaban berdasarkan analisa yuridis, maka untuk dapat mengetahui apakah T1 dapat dikategorikan telah

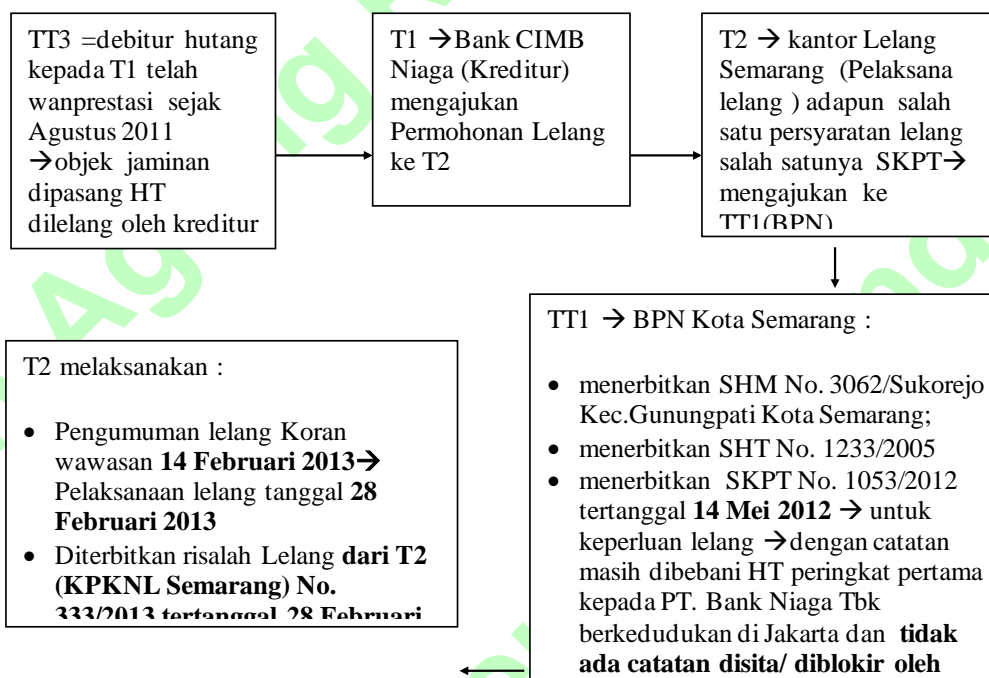
Hal 7 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) / tidak ? dapat diketahui dari skema sebagai berikut:



4. Bahwa berdasarkan skema diatas apakah Tergugat 1 dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ? berikut ini berdasarkan analisa yuridis jawaban Tergugat I tidak dilakukan point per point, tetapi dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis/ hukumnya yaitu mengenai :

TENTANG HUTANG DEBITUR

5. Bahwa Tergugat I adalah suatu perseroan berbentuk Badan Hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan perundang undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang bergerak di bidang Perbankan Nasional dengan nama PT. BANK CIMB NIAGA Tbk dimana sebagai suatu Bank bertugas mengumpulkan dana dari masyarakat dan sekaligus selaku Kreditor dalam menyalurkan fasilitas kredit secara resmi kepada masyarakat;
6. Bahwa sebagai kreditor maka Tergugat I telah setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada Debitor (Turut Tergugat III/ CV. Wita Saputra) dengan jenis fasilitas kredit adalah fasilitas rekening koran, fasilitas pinjaman transaksi khusus dan fasilitas pinjaman tetap, dengan jaminan berupa 4 (empat) bidang tanah dan bangunan masing masing SHM 508 An. Akhmad Lutfi, SHM 770 An. Estherlita Aristiani, SHGB 1208 An. Estherlita Aristiani dan SHM 3062 An. Yudha Tri Sakti (SHM 3062 An. Yudha Tri Sakti selanjutnya disebut objek gugatan).

Hal 8 Put. No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa ke 4 (empat) jaminan tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan dan salah satunya yakni objek gugatan dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.: 1233/ 2005 tertanggal 18 Februari 2005 peringkat Pertama dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. BANK CIMB NIAGA Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat (Tergugat I) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;
8. Bahwa Debitur (Turut Tergugat III) kemudian menunggak pembayaran fasilitas kredit sejak Agustus 2011 hingga akhirnya dikualifikasikan **wanprestasi** oleh Kreditur (Tergugat I) kemudian Tergugat I dalam melakukan pelelangan Hak Tanggungan didasarkan yakni :
 - SHM No. 3062/ sukorejo Kec. Gunungpati Kota Semarang atas nama Yudha Tri Sakti (Turut Tergugat 3) tersebut diberikan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat HT No.: 1233/ 2005 tertanggal 18 Februari 2005 dengan APHT No.: 15/ 2005 tanggal 31 Januari 2005.
 - Kemudian Tergugat I mengajukan lelang Hak Tanggungan pada Tergugat II. Semua syarat telah dipenuhi aturan yang berlaku kemudian lelang dilakukan dan terbit Risalah lelang dari Tergugat II Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013 dengan pemenang lelang adalah Penggugat.
9. Bahwa oleh karena Turut Tergugat III secara nyata telah melalaikan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I atau tidak melaksanakan kewajiban angsurannya sesuai dengan Perjanjian Kredit, maka Tergugat I mengambil langkah hukum dengan melakukan lelang atas objek lelang/ barang jaminan sesuai dengan ketentuan **pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996** yakni :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", disertai penjelasan sebagai berikut :

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual"

Hal 9 Puts.No. 161/PDT/2016/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

obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”, yang dilakukan melalui perantara KPKNL Semarang (Tergugat II).

TENTANG PROSES LELANG

10. Bahwa karena Turut Tergugat III wanprestasi maka Tergugat I kemudian mengajukan permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II).
11. Bahwa atas permohonan Tergugat I, khusus terkait objek gugatan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) menetapkan Hari dan Tanggal Lelang pada hari Rabu, tanggal 28 Februari 2013 yang merupakan proses lelang ke V (lima) atas objek gugatan.
12. Bahwa atas permohonan Tergugat I, Tergugat II sebelum melakukan pelelangan terlebih dahulu telah memastikan mengenai status objek gugatan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) apakah objek gugatan dalam kondisi bermasalah atau tidak bermasalah (clean). Dan atas pertanyaan Tergugat II telah dijawab oleh Turut Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.: 1053/ 2012 tertanggal 14 Mei 2012** sebagai berikut :

Jenis & No. Hak	: HM No. 3062 Kel. Sukorejo
No. Bidang	: 5157/ 1996
Luas	: 132 m2
Catatan	: Dan masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat pertama kepada PT. BANK CIMB NIAGA Tbk berkedudukan di Jakarta
Untuk keperluan	: Lelang

Dari jawaban Turut Tergugat I tersebut diatas, menyatakan objek gugatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat pertama pada Tergugat I dan tidak ada tambahan keterangan lainnya. Dengan demikian, status objek gugatan sebelum dilakukan pelelangan adalah tidak bermasalah (clear) dan dapat dilakukan pelelangan.

Hal 10 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa proses lelang eksekusi ke V (lima) atas objek gugatan telah diumumkan pada **Koran Wawasan tanggal 14 Pebruari 2013** dan dijadwalkan **Lelang dilakukan pada tanggal 28 Pebruari 2013**.

14. Bahwa pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 28 Pebruari 2013 **berjalan dengan lancar dan tidak terdapat keberatan dari pihak manapun termasuk dari Turut Tergugat II**. Dari proses pelelangan ke v (lima) atas objek gugatan diperoleh Penggugat sebagai Pemenang lelangnya dengan pokok lelang sebesar Rp 251. 000. 000.- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah).

15. Bahwa pada tanggal 6 Maret 2013, Tergugat I menerima kwitansi Hasil Bersih dari KPKNL Semarang (Tergugat II) atas penjualan 4 (empat) bidang tanah sebagai Jaminan termasuk didalamnya objek gugatan dengan rincian sebagai berikut :

Rincian Pokok Lelang	Rp. 1. 888. 000. 000.-
Bea lelang Penjual (1.5%)	Rp. 28. 320. 000.-
PPh Final (5%)	Rp. 94. 400. 000.-
Jumlah Bea Lelang Penjual & PPh Final	Rp. 122. 720. 000.-

Jumlah yang diterima Rp. 1. 765. 280. 000.-

16. Bahwa dengan demikian proses permohonan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas objek gugatan dalam kondisi/ status apa adanya (sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.: 1053/ 2012 tertanggal 14 Mei 2012), melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) hingga akhirnya dimenangkan oleh Penggugat adalah sesuai standar dan prosedur dan dengan diserahkannya risalah lelang berikut dokumen dokumen pendukung kepemilikan atas tanah objek gugatan kepada Pemenang Lelang dalam hal ini Pengugat, maka telah selesai kewajiban dan tanggung jawab Tergugat I pada Penggugat;

17. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan tentang kesulitan Penggugat dalam melakukan proses balik nama atas tanah objek gugatan, dikarenakan status objek gugatan saat ini adalah dalam blokir Turut Tergugat II. Dan atas keadaan tersebut Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I karena tidak memberitahukan kondisi/ status objek gugatan apa adanya.

Hal 11 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dalil Penggugat yang demikian adalah **tidak tepat** dikarenakan Tergugat I sendiri tidak pernah mengetahui akan adanya status blokir/ sita dari Turut Tergugat II tersebut. Dan sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat I diatas bahwasanya Tergugat I proses permohonan **pelaksanaan lelang atas objek gugatan dalam kondisi/ status apa adanya** (sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.: 1053/ 2012 tertanggal 14 Mei 2012), melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) hingga **akhirnya dimenangkan oleh Penggugat adalah sesuai standar dan prosedur.**
Begitu pula halnya dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) yang dengan sangat teliti/ hati hati, sebelum melakukan pelelangan telah memastikan status tanah objek gugatan kepada Turut Tergugat I yang hasilnya status objek gugatan adalah tidak bermasalah (clean) dan dapat di lelang karena menjadi hak Tergugat I untuk melakukan lelang atas objek gugatan karena dibebankan Hak Tanggungan kepada Tergugat I.
19. Bahwa jika memang benar status blokir/ sita atas objek gugatan oleh Turut Tergugat II telah ada jauh hari sebelum Tergugat II mengajukan permohonan klarifikasi status objek gugatan pada Turut Tergugat I maka tentu saja proses lelang atas objek gugatan tidak dilaksanakan oleh Tergugat II.
20. Bahwa dengan demikian, dapat Tergugat I simpulkan sebagai berikut :
- Lelang eksekusi tanah objek gugatan, dilakukan berdasarkan hak Tanggungan yang dipegang oleh Tergugat I atas fasilitas kredit yang diterima oleh Eks. Debitor (Turut Tergugat III/ CV. Wita Saputra) yang telah wanprestasi,
 - proses permohonan **pelaksanaan lelang atas objek gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dalam kondisi/ status apa adanya (sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.: 1053/ 2012 tertanggal 14 Mei 2012), melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) hingga akhirnya dimenangkan oleh Penggugat adalah sesuai standar dan prosedur.**
 - Tanah objek gugatan dilelang eksekusi dalam kondisi/ status apa adanya (sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.: 1053/ 2012 tertanggal 14 Mei 2012) dan Tergugat I tidak pernah mengetahui status tanah objek gugatan dalam kondisi di blokir/ sita oleh Turut Tergugat II;
 - Proses Lelang Eksekusi berjalan sesuai ketentuan perundang undangan,

Hal 12 Puts.No. 161/PDT/2016/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

- Lelang Eksekusi dimenangkan oleh Penggugat dan Tergugat I telah menyerahkan dokumen pendukung kepemilikan tanah objek gugatan termasuk risalah lelang No.: 333/ 2013 tanggal 28 Pebruari 2013 kepada Penggugat.

21. Bahwa atas jawaban tersebut diatas kami mensommer Penggugat apakah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?????? , oleh karena itu gugatan Penggugat tidak berdasarkan alasan yang tepat maka sita jaminan yang akan dimohonkan dalam gugatan penggugat mohon untuk ditolak . Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam konpensi :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau :

Dalam peradilan yang baik mohon diputus seadil-adilnya Demi Keadilan yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II telah mengajukan pula Jawaban Gugatan / Eksepsi tertanggal Semarang 12 Februari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam perkara *a quo*, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur / Obscur Libel**
 - 2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Para Tergugat.
 - 2.2. Bahwa sebagaimana dalam *posita* gugatan Penggugat, **tidak ada satupun dalil yang menyebutkan perbuatan hukum seperti apa yang**

Hal 13 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan khususnya oleh Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, namun di dalam *petitumnya* Penggugat memohon agar menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai perbuatan melawan hukum, penetapan pemenang lelang oleh Tergugat II pada tanggal 28 Februari 2013 atas tanah SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang dibatalkan, serta menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar jumlah tertentu (5% per bulan x Rp. 260.550.000,- x waktu dihitung sejak 28 Februari 2013 sampai dengan Tergugat I mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat).

2.3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, telah mengakibatkan gugatan tidak jelas dan berpotensi menimbulkan kerugian terhadap Negara *in casu* Tergugat II. Dengan demikian jelaslah sudah bahwa hal ini mengakibatkan putusan atas perkara gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna, dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa inti permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Kota Semarang *in casu* Turut Tergugat I atas tanah SHM 3062/Sukorejo, yang mana tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari PT Bank CIMB Niaga Semarang *in casu* Tergugat I melalui lelang yang dilakukan oleh KPKNL Semarang *in casu* Tergugat II, dikarenakan terhadap SHM 3062/Sukorejo tersebut masih dibebani sits pajak oleh Direktorat Jenderal Pajak Pratama Semarang Barat *in casu* Turut Tergugat II.
4. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat II sampaikan kronologis permasalahannya dengan rinci sebagai berikut:
 - a. KPKNL Semarang menerima surat permohonan lelang dari PT Bank CIMB Niaga Tbk. (*in casu* Tergugat 1), melalui suratnya No. 276/RD/ARR-BLWGI-JTG/X11/2012 tanggal 20 Desember 2012, terhadap (tiga) aset berupa

Hal 14 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan yang merupakan jaminan utang debitur an. CV Wita Saputra, di mana salah satu jaminan tersebut adalah tanah dan bangunan dalam SHM No. 3062/Sukorejo an. Yudha Tri Sakti, yang terletak di Perum Kradenan Asri Blok E Nomor 22 E Kelurahan Sukorejo Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. SHM No. 3062/Sukorejo tersebut merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo*.

- b. Permohonan lelang dari Tergugat I tersebut berdasarkan pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- c. Bahwa berdasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor 050/028/SMG/05/PINJ tanggal 31 Januari 2005 yang telah diubah, ditambah dan diperpanjang terakhir dengan Perubahan Ke-8 Perjanjian Kredit 050/028/SMG/05/PINJ tanggal 31 Januari 2005 tertanggal 28 April 2009, serta Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas ketiga jaminan utang debitur an. CV Wita Saputra, dikarenakan debitur tidak dapat melunasi kewajibannya, maka kreditur (*in casu* Tergugat 1) berhak untuk melelang atas jaminan utang debitur.
- d. KPKNL Semarang (Tergugat II) telah menetapkan hari dan tanggal lelang melalui Surat Nomor S-419/WKN.09/KNL.01/2013 tanggal 23 Januari 2013, yang ditujukan kepada PT CIMB Niaga Tbk (selaku Penjual *in casu* Tergugat 1), yaitu pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2013, dengan beberapa ketentuan antara lain sebagai berikut:
 - 1) Mengumumkan pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari di surat kabar pada halaman utama.
 - 2) Memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Debitur/pemilik Jaminan.
 - 3) Mengirimkan bukti pengumuman lelang serfs pemberitahuan lelang kepada Debitur ke KPKNL Semarang.
 - 4) Dapat menunjukkan dokumen asli berikut pengikatannya pada saat pelaksanaan lelang.
- e. Tergugat I telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL Semarang, diantaranya yaitu:
 - 1) Perjanjian Kredit Nomor 050/028/SMG/05/PINJ tanggal 31 Januari 2005 yang telah diubah, ditambah dan diperpanjang terakhir dengan Perubahan Ke-8 Perjanjian Kredit 050/028/SMG/05/PINJ tanggal 31 Januari 2005, tertanggal 28 April 2009.
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 3062/Sukorejo an. Yudha Tri Sakti.
 - 3) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1233/2005 tanggal 18 Februari 2005.
 - 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 15/2005 tanggal 31 Januari

Hal 15 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005

- 5) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1053/2012 tanggal 14 Mei 2012, dengan catatan: dibebani Hak Tanggungan Peringkat I oleh nama PT Bank CIMB Niaga Tbk. bkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta.
- 6) Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I kepada Debitur (CV Wita Saputra), melalui surat No. 008/RD/ARR-BLWGI-JTG/11/2013 tanggal 4 Februari 2013.
- f. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 28 Februari 2013, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013, terhadap SHM Nomor 3062/Sukorejo an. Yudha Tri Sakti telah laku terjual kepada Enrico Sulistiono (*in casu* Penggugat) seharga Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juts rupiah).
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan taks posits Penggugat pada angka 10 s.d. 12 dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan "*..Penggugat telah dirugikan oleh... Tergugat //, karena tanah yang dyual lelang tersebut adalah tanah dalam kondisi dibebani sita oleh Turut Tergugat // (Direktorat Jenderal Pajak Pratama Semarang)... terhadap tanah dalam kondisi tersebut harusnya diberitakan terlebih dahulu kepada khalayak umum sebelum dilelang ... dengan tidak diberitahukannya kondisi tanah yang dibebani sita..., maka Tergugat / dan // mengetahui adanya cacat atas tanah yang d#ualnya yang akan mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat dibalik nama... "*
6. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam permasalahan *a quo* hanyalah sebagai perantara lelang yang menyelenggarakan lelang atas permohonan dan permintaan lelang dari Tergugat I terhadap SHM 3062/Sukorejo yang merupakan barang jaminan utang Penggugat, dimana dalam kelengkapan persyaratan pelaksanaan lelang salah satu dokumen yang diserahkan oleh Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I, yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Badan Pertanahan Nasional Nomor 1053/2012 tanggal 14 Mei 2012, yang terdapat catatan bahwa SHM 3062/Sukorejo dibebani Hak Tanggungan Peringkat I atas Hama PT Bank CIMB Niaga Tbk. bkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, serta sama sekali tidak terdapat informasi bahwa objek sengketa juga dilekatkan sita pajak.
7. Bahwa berdasarkan Pasal 23 ayat (1) PMK Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa SKT/SKPT dapat digunakan berkali-kali apabila tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang, sepanjang dokumen kepemilikan dikuasai

Hal 16 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penjual dan fakta hukumnya sampai dengan pelaksanaan lelang, sama sekali penjual *in casu* Tergugat I tidak pernah menginformasikan bahwa terhadap objek sengketa terdapat perubahan data yuridis adanya sita pajak yang dilakukan oleh Kantor Pajak Pratama Semarang Barat.

8. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* yang menyatakan terhadap objek sengketa yang dalam kondisi status dibebani sita pajak oleh Kantor Pajak Pratama Semarang Barat (*in casu* Turut Tergugat II), sehingga adanya cacat atas tanah yang dilelang *in casu* objek sengketa adalah dalil yang sangat tidak benar dan tidak berdasar hukum.
9. Bahwa dikarenakan pada dokumen kepemilikan tanah dalam hal ini SHM 3062/Sukorejo (objek sengketa) dikuasai oleh Penjual (*in casu* Tergugat 1), dan tidak pernah ada informasi mengenai perubahan fisik maupun data yuridis terhadap objek sengketa dimaksud, serta sesuai dengan SKPT Nomor 1053/2012 tanggal 14 Mei 2012, terhadap SHM 3062/Sukorejo terdapat catatan "masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat I kepada PT Bank CIMB Niaga Tbk." (*in casu* Tergugat 1), maka Tergugat I berwenang untuk melelang barang jaminan *in casu* objek sengketa sebagai pelunasan utang debitur a.n. PT Wita Saputra, dengan mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II.
10. Bahwa kemudian Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM 3062/Sukorejo (objek sengketa) sesuai dengan prosedur lelang dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 333/2013 tanggal 28 Februari 2013. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat II mengetahui adanya cacat atas tanah yang dijual dalam lelang sangatlah jelas tidak terbukti, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim perkara *a quo*.
11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat pada angka 13 dalam gugatannya yang menyatakan "Bahwa perbuatan ... Tergugat // *adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan etika baik dan kepatutan."*
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara tegas dinyatakan: "*Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang."*

Hal 17 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa KPKNL Semarang in casu Tergugat II adalah hanya sebagai instansi pemerintah yang menjalankan fungsi pelaksanaan lelang, atas permintaan dari Pemohon Lelang/Penjual in casu Tergugat I, dimana pejabat lelang telah melakukan lelang atas SHM 3062/Sukorejo sesuai dengan prosedur lelang dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti bahwa tidak ada tindakan dari Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan itikad baik dan kepatutan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
14. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap SHM 3062/Sukorejo oleh Tergugat II, telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan PMK Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya, oleh karenanya tindakan Tergugat II sah dan mengikat secara hukum.
15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posisi Penggugat pada angka 15 yang menyatakan "...Penggugat menuntut pembatalan penetapan pemenang lelang dari Tergugat II. "
16. Bahwa permasalahan Penggugat dalam gugatannya pada dasarnya merupakan permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat I sebagai Penjual/Pemohon Lelang, sehingga sangatlah tidak tepat apabila Penggugat mengikutsertakan Tergugat II dalam perkara *a quo*, mengingat Tergugat II hanyalah sebagai perantara lelang dan telah menyelenggarakan lelang sesuai dengan prosedur lelang dan ketentuan yang berlaku.
17. Bahwa penjualan lelang terhadap objek gugatan tersebut, telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Adapun ketika Tergugat I mengajukan permohonan untuk dilakukannya Lelang kepada KPKNL Semarang *in casu* Tergugat II, Tergugat I selaku pemohon lelang/penjual telah memenuhi semua dokumen persyaratan lelang.
18. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek gugatan perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat II telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum dan telah berkekuatan hukum, sehingga tidak bisa

Hal 18 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dan ketentuan Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

19. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penqqugat pada angka 17 dan 18, yang pada pokoknya menyatakan *"..Penggugat menuntut..Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian, karena Penggugat tidak dapat menikmati asas kemanfaatan dari uang miliknya sebesar 5% per bulan x Rp. 260.550.000,- x waktu dihitung sejak 28 Februari 2013 sampai dengan Tergugat / mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat...."*
20. Bahwa tuntutan ganti kerugian tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 16 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah dijelaskan pada angka 8 Jawaban ini, bahwa Bank CIMB Niaga Cabang Semarang *in casu* Tergugat I Penjual, yang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, serta selain itu, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat II untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat.
21. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan", serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa "Penuntutan ganti rugi barn dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut"
22. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 1988 yang pada intinya menyatakan bahwa *"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk spa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanya*

Hal 19 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima" Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

23. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 19, yang menyatakan "...untuk mencegah agar Penggugat tidak mengalami kerugian..., maka Penggugat mohon kiranya dilakukan sita jaminan terlebih dahulu atas harta kekayaan ... Tergugat //, yaitu: ... tanah dan gedung A Imam Bonjol No. 1 D, yang saat ini digunakan Tergugat II untuk berkantor."

24. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang jelas-jelas bertentangan dengan hukum, dan telah terbukti bahwa Penggugat beserta kuasa hukumnya adalah pihak yang tidak profesional dan tidak mengerti hukum dikarenakan dengan tanpa berdasar hukum mengajukan sita jaminan terhadap aset Negara, dalam hal ini merupakan tanah dan gedung yang merupakan kantor Tergugat II.

25. Bahwa berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, telah jelas dinyatakan bahwa:

"Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a. uang atau Surat berharga milik negara/ daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- b. uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;*
- c. barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- d. barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;*
- e. barang milik ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah."*

26. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat pada angka 19 dalam gugatannya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim perkara *a quo* dikarenakan dalil tersebut telah bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

27. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas aset Negara berupa sebidang tanah berikut bangunan KPNL Semarang yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 1 D Semarang.

28. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tuntutan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim/Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk menyatakan pembatalan terhadap penetapan pemenang

Hal 20 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang tanggal 28 Februari 2013, serta terhadap semua tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada para Tergugat khususnya terhadap Tergugat II adalah **sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sangatlah berdasarkan hukum untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban atas Eksepsi dan Pokok Perkara di atas, maka dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
 - Menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat atas aset Negara berupa sebidang tanah berikut bangunan KPKNL Semarang yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 1 D Semarang;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan pula Jawaban Gugatan / Eksepsi tertanggal Semarang 23 Februari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. **Kompetensi absolut :**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebenarnya adalah gugatan tentang suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dimana Penggugat secara tegas dan jelas dalam petitum gugatannya pada. halaman 4 angka 4:

" Mengatakan bahwa penetapan Pemenang lelang oleh Tergugat II

Hal 21 Puts.No. 161/PDT/2016/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

pada tanggal 28 Februari, atas tanah SHM 3062/Sukorejo, Ke
Gunung Pati, Kota Semarang, dibatalkan".

Hal ini mempertegas bahwa Penggugat terlalu memaksakan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan. Negeri dengan obyek gugatan tersebut di atas, karena pembuktian terhadap keabsahan surat keputusan dari Tergugat II merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (9) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2009. Dengan demikian, Para Penggugat telah melanggar kewenangan lingkungan peradilan sehingga dari dan karenanya, Turut Tergugat I mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

3. Gugatan Kabur (Obscur Libel):

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat kabur, karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat IV dari perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Turut Tergugat I Mengakui kesalahan Turut Tergugat perihal pencabutan Blokir oleh Penggugat yang telah disetujui oleh Turut Tergugat I namun tidak dapat ditindak lanjuti dengan pendaftaran peralihan hak, karena :
 - Pada saat pencabutan blokir atas sertifikat obyek sengketa oleh Penggugat pada tanggal 16 September 2013, buku tanah yang ada pada Turut Tergugat I belum diketemukan. Pada tanggal 4 Nopember 2013 dibuat Berita Acara. Penggantian Buku Tanah yang Hilang Hak Milik Nomor 3062 Kelurahan Sukorejo, dengan lampiran foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 3062/Sukorejo.

Hal 22 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan surat kepala kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 7 Oktober 2013 Nomor 2937/600-33.74/X/2013 serta Nota Dinas dari Kepala Seksi Sengketa Konflik dan. Perkara tanggal 10 Oktober 2013 Nomor 156/ND/SKP/X/2013 blokir dicabut.
- Bahwa kemudian Buku Tanah Hak Milik Nomor 3062 / Sukorejo ditemukan kembali, dan ternyata dalam kolom pendaftaran peralihan hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya terdapat catatan :

SITA :

berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Sita Tanggal 12 Juni 2012 Nomor BA00005/SITA/WJP.10/KP.0304/2012 dari Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Jawa Tengah I Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Barat dan surat tanggal 14 September 2012 Nomor S-247/WPI.10/KP.0304/2012 tanah ini disita.

Berdasarkan hal tersebut Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3062/Sukorejo tidak dapat ditindak lanjuti sebelum ada pengangkatan sita dari dari Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Jawa Tengah I Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Barat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima, eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat I mohon putusan yang seadiladilnya (*ex Aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan pula Jawaban Gugatan / Eksepsi tertanggal Semarang 23 Februari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana yang dikemukakan Penggugt pada halaman 2 angka 9 dan 10 dalam duduk perkaranya adalah bahwa tanah SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunungpati, Kota Semarang yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Lelang Tergugat II sesuai permintaan Tergugat I telah dibebani sita oleh Turut Tergugat II

Hal 23 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Bahwa **Turut Tergugat II** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh **Turut Tergugat II**. Selanjutnya, terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, **Turut Tergugat II** berikan tanggapan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak

- a. Bahwa penyitaan yang dilakukan oleh **Turut Tergugat II** atas harta kekayaan berupa barang tidak bergerak termasuk tanah, bangunan maupun harta kekayaan yang tersimpan pada bank milik **Turut Tergugat III** merupakan bagian dari serangkaian tindakan penagihan pajak agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak, yang apabila tidak dilakukan pelunasan maka akan dilanjutkan dengan tindakan penyitaan atas barang/aset milik penanggung pajak.
- b. Hal tersebut berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (untuk selanjutnya disebut UU PPSP).

1) Pasal 1 angka 9 UU PPSP

"Penag'ihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita."

2) Pasal 1 angka 14 UU PPSP

" Penyitaan adalah tindakan Jurusita Pajak untuk menguasai barang Penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan."

3) Pasal 12 UU PPSP

- "(3) Setiap melaksanakan penyitaan, Jurusita Pajak membuat Berita, Acara Pelaksanaan Sita yang, ditandatangani oleh Jurusita Pajak, Penanggung Pajak dan saksi-saksi.*
- (3a) Dalam hal Penanggung Pajak adalah Badan maka Berita Acara, Pelaksanaan Sita ditandatangani oleh pengurus, kepala perwakilan, kepala cabang, penanggung jawab, pemilik modal atau pegawai tetap perusahaan;*
- (4) Walaupun Penanggung Pajak tidak hadir, penyitaan tetap dapat dilaksanakan dengan syarat salah seorang saksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), berasal dari Pemerintah Daerah*

Hal 24 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat.

- (5) Dalam hal penyitaan dilaksanakan tidak dihadiri oleh Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), **Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani Jurusita Pajak dan saksi-saksi.**

4) Pasal 14 UU PPSP

- (1) **Penyitaan dilaksanakan terhadap barang milik Penanggung Pajak** yang, berada di tempat tinggal, tempat usaha, tempat kedudukan, atau di tempat lain termasuk yang, penguasaannya berada di tangan pihak lain atau yang dijaminakan sebagai pelunasan utang tertentu yang **dapat berupa:**

a. barang bergerak termasuk mobil, perhiasan, uang tunai, dan deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, obligasi saham, atau Surat berharga lainnya, piutang, dan penyertaan modal pada perusahaan lain;

b. **barang tidak bergerak termasuk tanah, bangunan, dan kapal dengan isi kotor tertentu.**

- c. Bahwa ketentuan lebih lanjut yang mengatur mengenai tata cara penyitaan harta kekayaan penanggung pajak dalam rangka penagihan pajak dengan surat paksa juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

1) Pasal 3 ayat 1 dan 3

- (1) **Barang milik Penanggung Pajak yang dapat disita adalah barang yang berada di tempat tinggal, tempat usaha, tempat kedudukan, atau di tempat lain termasuk yang penguasaannya berada di tangan pihak lain atau yang dijaminakan sebagai pelunasan utang tertentu yang dapat berupa:**

a. barang bergerak termasuk mobil, perhiasan, uang tunai, dan deposito, berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, obligasi, saham, atau Surat berharga lainnya, piutang, dan penyertaan modal pada perusahaan lain; dan atau

b. **barang tidak bergerak termasuk tanah, bangunan, dan kapal dengan isi kotor tertentu;**

Hal 25 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Pasal 4 ayat 3, 5 dan 6

(3) Setiap melaksanakan penyitaan Jurusita Pajak **harus membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita** yang ditandatangani oleh Jurusita Pajak, Penanggung Pajak dan saksi-saksi".

(5) **Penyitaan tetap dapat dilaksanakan walaupun Penanggung Pajak tidak hadir**, sepanjang salah seorang saksi sebagaimana dimaksud dalam ayat

(1) berasal dari Pemerintah Daerah setempat, sekurang-kurangnya setingkat Sekretaris Kelurahan atau Sekretaris Desa".

(6) Dalam hal pelaksanaan penyitaan tidak dihadiri oleh Penanggung Pajak, Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani oleh Jurusita Pajak dan saksi-saksi, dan **Berita Acara Pelaksanaan Sita tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan mengikat**".

d. Berdasarkan ketentuan di atas, jelas terbukti bahwa **Turut Tergugat II** melaksanakan penagihan pajak kepada Penanggung Pajak *in casu* **Turut Tergugat III** dengan serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak *in casu* **Turut Tergugat III** melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Tentang Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Obyek Sita Dalam Rangka Penagihan Pajak.

a) Bahwa Penggugat dalam Gugatannya Halaman 2 angka 2 menyatakan sebagai berikut:

"2. Bahwa pada lelang yang diselenggarakan oleh pihak // pada tanggal 28 Februari 2013, telah dimenangkan oleh Penggugat dengan harga pembelian sebesar Rp. 251.000.000,00 oleh karena itu pihak kedua telah membuat Risalah Lelang"

b) Bahwa berdasarkan pernyataan **Penggugat** tersebut diatas diketahui bahwa **Penggugat** telah memenangkan lelang atas tanah SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang dimana **Turut Tergugat II** telah melakukan pengajuan pendaftaran atas penyitaan harta penanggung pajak *in casu* **Turut Tergugat III** kepada **Turut Tergugat I** agar dilakukan pemblokiran atas harta kekayaan **Turut Tergugat III** untuk dijadikan pelunasan tunggakan pajak sejumlah Rp. 3.160.319.184,00 sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Sita No : BA-00005/SITA/WPJ.10/KP.0304/2012

c) Bahwa selanjutnya atas tanah SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang telah dilakukan pemblokiran atas sertifikat tanah di BPN Kota Semarang (**Turut Tergugat III**) dengan nomor register

Hal 26 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

97885/2012;

d) Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan pencabutan blokir kepada **Turut Tergugat II** atas SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang pada tanggal 9 November 2013;

Sesuai penjelasan di atas, perkenankanlah Turut Tergugat II menyampaikan Eksepsi sebagai berikut:

➤ EKSEPSI OBSCUR LIBEL

- Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II diajukan secara tidak berdasar dan tidak jelas atau kabur, karena dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat, Penggugat mengajukan gugatan pembatalan penetapan pemenang lelang dari Tergugat II dan pengembalian biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 260.550.000,00 dari Tergugat I namun dalam gugatannya sama sekali tidak menyatakan secara jelas tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
- Dengan demikian, jelaslah bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah sangat kabur, tidak jelas serta tidak berdasar sehingga sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* untuk berkenan menyatakan bahwa **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)**.

➤ EROR IN PERSONA

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Pajak Pratama Semarang Barat yang beralamat di Jl. Pemuda No. 1 Semarang;
- Dapat Turut Tergugat II jelaskan bahwa Direktorat Jenderal Pajak Pratama Semarang Barat tidak dikenal sebagai unit instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak, dengan demikian Penggugat salah mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat II (*Diskualifikasi in Person*)
- Bahwa seandainya benar *quadnon* Penggugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat II ditujukan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Barat (KPP Pratama Semarang Barat), Penggugat dalam gugatannya secara terang menunjukkan tidak adanya perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, sehingga Turut Tergugat II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dan perselisihan

Hal 27 Puts.No. 161/PDT/2016/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

hukum dengan Penggugat.

- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 294 K/Sip/1971 Tertanggal 7 Juli 1971, mengatur:

"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukanlah oleh yang mempunyai kepentingan"

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung NoAK/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa

"untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlak nya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara".

- Bahwa **Turut Tergugat II** merupakan pejabat di Institusi Pemerintah yang memiliki visi dan misi sebagaimana diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP 343/PJ/2013 tentang Rencana Strategic Direktorat jenderal pajak Tahun 2012- 2014 yang mempunyai fungsi melaksanakan kebijakan perpajakan yang bertujuan menghimpun penerimaan pajak dalam rangka membiayai penyelenggaraan negara demi kemakmuran rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak mempunyai hubungan hukum dalam perselisihan antara Turut Tergugat II dengan Penggugat.
- Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat *error in persona* terhadap **Turut Tergugat II**, karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat II serta tindakan Turut Tergugat II dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka **Turut Tergugat II** memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan bahwa Gugatan Penggugat *error in persona* dan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi di atas dianggap termasuk pula dalam pokok perkara ini, dan selanjutnya Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa tindakan Turut Tergugat II dalam melaksanakan Sita atas tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Bahwa penyitaan yang dilakukan oleh **Turut Tergugat II** atas harta kekayaan berupa barang tidak bergerak termasuk tanah, bangunan maupun harta kekayaan yang tersimpan pada bank milik **Turut**

Hal 28 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III merupakan bagian dari serangkaian tindakan penagihan pajak agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak, yang apabila tidak dilakukan pelunasan maka akan dilanjutkan dengan tindakan penyitaan atas barang/aset milik penanggung pajak.

- b. Hal tersebut berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (untuk selanjutnya disebut UU PPSP).

1) Pasal 1 angka 9 UU PPSP

"Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita. "

2) Pasal 1 angka 14 UU PPSP

"Penyitaan adalah tindakan Jurusita Pajak untuk menguasai barang Penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan. "

3) Pasal 12 UU PPSP

"(3) Setiap melaksanakan penyitaan, Jurusita Pajak membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita yang ditandatangani oleh Jurusita Pajak, Penanggung Pajak dan saksi-saksi.

(3a) Dalam hal Penanggung Pajak adalah Badan maka Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani oleh pengurus, kepala perwakilan, kepala cabang, penanggung jawab, pemilik modal atau pegawai tetap perusahaan;

(4) Walaupun Penanggung Pajak tidak hadir, penyitaan tetap dapat dilaksanakan dengan syarat salah seorang saksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), berasal dari Pemerintah Daerah setempat.

*(5) Dalam hal penyitaan dilaksanakan tidak dihadiri oleh Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), **Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani Jurusita Pajak dan saksi-saksi.***

4) Pasal 14 UU PPSP

*(2) **Penyitaan dilaksanakan terhadap barang milik Penanggung Pajak yang berada di tempat tinggal, tempat usaha, tempat kedudukan, atau di tempat lain termasuk yang penguasaannya***

Hal 29 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di tangan pihak lain atau yang dijaminakan sebagai pelunasan utang tertentu yang **dapat berupa:**

- a. barang bergerak termasuk mobil, perhiasan, uang tunai, dan deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, obligasi saham, atau surat berharga lainnya, piutang, dan penyertaan modal pada perusahaan lain;
- b. **barang tidak bergerak termasuk tanah, bangunan, dan kapal dengan isi kotor tertentu.**
- c. Bahwa ketentuan lebih lanjut yang mengatur mengenai tata cara penyitaan harta kekayaan penanggung pajak dalam rangka penagihan pajak dengan surat paksa juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

3) Pasal 3 ayat 1 dan 3

(3) Barang milik Penanggung Pajak yang dapat disita adalah barang yang berada di tempat tinggal, tempat usaha, tempat kedudukan, atau di tempat lain termasuk yang penguasaannya berada di tangan pihak lain atau yang dijaminakan sebagai pelunasan utang tertentu yang dapat berupa:

1. barang bergerak termasuk mobil, perhiasan, uang tunai, dan deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, obligasi, saham, atau surat berharga lainnya, piutang, dan penyertaan modal pada perusahaan lain; dan atau
2. **barang tidak bergerak termasuk tanah, bangunan, dan kapal dengan isi kotor tertentu,**

4) Pasal 4 ayat 3, 5 dan 6

(3) Setiap melaksanakan penyitaan Jurusita Pajak harus membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita yang ditandatangani oleh Jurusita Pajak, Penanggung Pajak dan saksi-saksi".

(5) Penyitaan tetap dapat dilaksanakan walaupun Penanggung Pajak tidak hadir, sepanjang salah seorang saksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berasal dari Pemerintah Daerah setempat, sekurang-kurangnya setingkat Sekretaris Kelurahan atau Sekretaris Desa".

(6) Dalam hal pelaksanaan penyitaan tidak dihadiri oleh

Hal 30 Puts.No. 161/PDT/2016/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

*Penanggung Pajak, Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani oleh Jurusita Pajak dan saksi-saksi, dan **Berita Acara Pelaksanaan Sita tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan mengikat**".*

3. Bahwa terhadap tanah SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang dalam status dibebani sita oleh Turut Tergugat II. Bahwa Tindakan Turut Tergugat II dalam melakukan penyitaan terhadap tanah tersebut dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana terhadap hal tersebut dapat Turut Tergugat II jelaskan sebagai berikut;

3.1. Tindakan penagihan pajak yang dilakukan Turut Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan tahapan-tahapan menurut peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, yakni :

- Penerbitan Surat Teguran;
- Penyampaian Surat Paksa;
- Pemberitahuan akan dilakukan penyitaan;
- Tindakan Penyitaan.

3.2. Semua tahapan tindakan penagihan dimaksud telah disampaikan sesuai dengan prosedur kepada Penanggung Pajak **in casu Turut Tergugat III;**

3.3. Bahwa Turut Tergugat III berdasarkan administrasi pada KPP Pratama Semarang Barat (Turut Tergugat II) masih menunggak pajak untuk tahun pajak 2011 dengan total nilai Rp. 3.160.319.184,00;

3.4. Bahwa Turut Tergugat II menerbitkan Surat Paksa (SP) Nomor SP-00335/WPJ.10/KP.0304/2011 tanggal 8 September 2014, SP-00401/WPJ.10/KP.0304/2011 dan SP-00401/WPJ.10/KP.0304/2011 tanggal 23 November 2011 atas total tunggakan pajak sebesar Rp. 3.160.319.184,00;

3.5. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2012 diterbitkan Surat Perintah Melaksanakan Sita (SPMP) nomor SIT-00005/WPJ.10/KP.0304/2012 dan pada tanggal 12 Juni 2012 telah ditandatangani berita acara (BA) pelaksanaan sita terhadap tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang;

3.6. Selanjutnya pada tanggal 14 September 2012 dalam surat nomor S-247/WPJ.10/KP.0304/2012 Turut Tergugat II mengajukan pendaftaran atas penyitaan harta penanggung pajak (Turut Tergugat III) kepada Kepala BPN Kota Semarang (Turut Tergugat

Hal 31 Puts.No. 161/PDT/2016/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

- l) untuk melakukan pemblokiran atas tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang untuk dijadikan pelunasan tunggakan pajak;
- 3.7. Bahwa atas pendaftaran atas penyitaan harta penanggung pajak telah ditanggapi oleh Turut Tergugat I dalam surat nomor 2124/600.14/33.74/X/2012 tanggal 15 Oktober 2012 perihal Permohonan Pendaftaran Sita SHM 3062/Sukorejo yang menjelaskan bahwa pendaftaran sita telah teregister pada tanggal 17 September 2012 dengan nomor register 97885/2012;
- 3.8. Bahwa dengan demikian tindakan penyitaan dan pemblokiran yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah benar dan sesuai dengan Undang-Undang perpajakan yang berlaku.
3. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2013 atas tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo yang telah diblokir dilakukan lelang oleh KPKNL Semarang (Tergugat II) atas permohonan dari PT.Bank CIMB Niaga Tbk (Tergugat) dan dimenangkan oleh Penggugat dengan kutipan risalah lelang nomor : 333/2013;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan pencabutan blokir kepada Turut Tergugat II atas tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang untuk proses batik Hama;
5. Perlu Turut Tergugat II sampaikan ketentuan mengenai Pencabutan Sita sebagai berikut:
- a) Berdasarkan pasal 22 UU No. 19 / 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
- (1) **Pencabutan sita dilaksanakan apabila Penanggung Pajak telah melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak atau berdasarkan putusan pengadilan atau putusan badan peradilan pajak atau ditetapkan lain dengan Keputusan Menteri atau Keputusan Kepala Daerah.**
- (2) **Pencabutan sita sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan berdasarkan surat Pencabutan sita yang diterbitkan oleh Pejabat.**
- (3) Dalam hal penyitaan dilaksanakan terhadap barang yang kepemilikannya terdaftar, tindakan surat Pencabutan sita disampaikan kepada instansi tempat barang tersebut terdaftar.
- Dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) dinyatakan:
- "Yang dimaksud dengan putusan pengadilan adalah putusan hakim dari Peradilan Umum. Putusan Peradilan Umum, misalnya putusan atas sanggahan pihak ketiga terhadap kepemilikan barang yang

Hal 32 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disita, sedangkan putusan badan peradilan pajak, misainya putusan atas gugatan Penanggung Pajak terhadap pelaksanaan sita."

- b) Berdasarkan Pasal 11 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah No. 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa:

(1) *Pencabutan sita dilaksanakan apabila Penanggung Pajak telah melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak atau berdasarkan putusan pengadilan atau berdasarkan putusan badan peradilan pajak atau ditetapkan lain oleh Menteri Keuangan atau Gubernur atau Bupati/Walikota.*

(2) *Pencabutan sita sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Pencabutan Sita yang diterbitkan oleh Pejabat.*

(3) *Surat Pencabutan Sita sekaligus berfungsi sebagai pencabutan Berita Acara Pelaksanaan Sita disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak dan instansi yang terkait, diikuti dengan pengembalian penguasaan barang yang disita kepada Penanggung Pajak.*

6. Dengan demikian jelas bahwa pencabutan blokir atas pendaftaran sita terhadap tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang hanya dapat dicabut apabila Penanggung Pajak telah melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak;

7. Sesuai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, jelas bahwa Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Bahwa Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan :

" Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*
- 2) Ada Suatu Perbuatan.*
- 3) Perbuatan Itu Melawan Hukum.*
- 4) Ada Kesalahan dari Pelaku.*
- 5) Ada Kerugian Korban.*

Hal 33 Puts.No. 161/PDT/2016/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

6) Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.

Bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan unsur-unsur kriteria Perbuatan Melawan hukum tersebut di atas, bahwa dalam seluruh gugatan Penggugat, Penggugat tidak dapat menjelaskan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, selain itu Penggugat tidak dapat menjelaskan hubungan kausal antara perbuatan dari Turut Tergugat II yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat terlebih Turut Tergugat II dalam tindakan Turut Tergugat II dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga terbukti tidak ada satupun unsur perbuatan yang menunjukkan bahwa Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

8. Berdasarkan ketentuan di atas, jelas terbukti bahwa Turut Tergugat II melaksanakan penagihan pajak kepada Penanggung Pajak *in casu* Turut Tergugat II dengan serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak *in casu* Turut Tergugat II melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, sangat jelas bahwa dalil Penggugat yang mengaitkan Turut Tergugat II dalam gugatan perkara *a quo* adalah dalil yang tidak benar, tidak beralasan, tidak berdasar, sehingga tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*)
3. Menyatakan Gugatan Penggugat *Error in Persona*;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan tindakan Turut Tergugat II dalam melaksanakan penyitaan berdasarkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan (SPMP) nomor SIT-00005/WPJ.10/KP.0304/2012 terhadap tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang atas nama Turut Tergugat III dalam rangka penagihan utang pajak adalah sah dan berharga sesuai

Hal 34 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan yang berlaku;

2. Menyatakan bahwa pendaftaran atas penyitaan dan pemblokiran harta penanggung pajak (Turut Tergugat III) berupa tanah dan bangunan SHM 3062/Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang untuk dijadikan pelunasan tunggakan pajak kepada Kepala BPN Kota Semarang (Turut Tergugat 1) adalah sah dan berharga;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip dan memperhatikan uraian tentang hal-hal sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 08 Juli 2015 Nomor. 366/Pdt.G/2014/PN.SMG. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Gugatan Penggugat *Abscuur Libels* sehingga tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.501.000,00 (Satu juta lima ratus satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan pengadilan tingkat pertama tersebut Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Juli 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta pernyataan permohonan banding Nomor : 366/Pdt.G/2014/PN.SMG, jo.Nomor 48/Pdt.U/2015/PN.Smg, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang kepada Tergugat-tergugat dan Turut Tergugat, sesuai dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding, masing-masing tanggal 18 Nopember 2015, tanggal 19 Nopember 2015, tanggal 25 Nopember 2015 dan tanggal 29 Nopember 2015 dan tanggal 30 Nopember 2015 ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 10 Nopember 2015, memori banding tersebut telah diberitahukan tanggal 18 Nopember 2015, tanggal 19 Nopember 2015, tanggal 25 Nopember 2015, tanggal 27 Nopember 2015 dan tanggal 30 Nopember 2015 dan diserahkan salinannya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang kepada masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I / Tergugat I dan Kuasa Hukum Terbanding II/Tergugat II, masing-masing telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Januari 2016 tertanggal 22 Pebruari 2016

Hal 35 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan tertanggal 27 Januari 2016, tertanggal 04 Maret 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang kepada Penggugat/Pembanding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 366/Pdt.G/2014/PN SMG Jo.Nomor 48/Pdt.U/2015/PN SMG Kuasa Penggugat/Pembanding,Tergugat I, II/Terbanding I, II dan Turut Terbanding I, II, III masing-masing tanggal 18 Nopember 2015, tanggal 19 Nopember 2015, tanggal 25 Nopember 2015, 30 Desember 2015, tanggal 27 Januari 2016 diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke- Pengadilan Tinggi Semarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 08 Juli 2015 Nomor. 366/Pdt.G/2014/PN.SMG. diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang no.20 tahun 1947 tentang peraturan peradilan ulang di Jawa dan Madura, oleh karenanya permohonan banding dari Pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding dalam Memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa dari posita gugatan telah jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat adalah menyembunyikan atau tidak memberikan keterangan yang benar tentang barang yang akan dilelang ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa meneliti dan mencermati dengan seksama turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 08 Juli 2015 Nomor 366/Pdt.G/2014/PN.SMG dan berkas perkaranya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana dalam pertimbangan-pertimbangan berikut dibawah ini :

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I,Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing telah mengajukan eksepsi yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT I:

Penempatan Tergugat I sebagai pihak utama dalam perkara aquo adalah keliru, karena akibat perbuatan Turut Tergugat III yang tidak membayar

Hal 36 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pajak kepada Turut Tergugat III yang menjadi pangkal persoalan, dan bukan karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

EKSEPSI TERGUGAT II :

Gugatan Penggugat kabur, karena tidak satupun dalil gugatan yang menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat II :

EKSEPSI TURUT TERGUGAT I :

1. Gugatan Penggugat adalah tentang penetapan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang pembuktian keabsahannya merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;
2. Gugatan terhadap turut tergugat I juga kabur, karena tidak satupun petitum yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

EKSEPSI TURUT TERGUGAT II :

1. Gugatan Penggugat obsolet, karena tidak menyatakan dengan jelas perbuatan hukum yang dilakukan Turut Tergugat II ;
2. Gugatan Penggugat juga error in penomo karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat I sudah mengenai pokok perkara yang masih akan dibuktikan kebenarannya, sehingga karenanya eksepsi Tergugat I harus ditolak ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II juga harus ditolak sebab Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan pelelangan atas jaminan hutang yaitu tanah milik Turut Tergugat III SHM No.3062/Sukoharjo,Kec.Gunung Pati, Kota Semarang, dimana sebelum lelang dilakukan, Tergugat, tidak memberitahukan bahwa tanah yang dilelang dalam kondisi dibebani sita oleh Turut Tergugat II, perbuatan Tergugat-tergugat mana menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena Penggugat sebagai pemenang lelang dan telah melunasi harga pembelian lelang dan pajak serta biaya-biaya lainnya, tidak dapat membaliknamakan tanah pembelian lelang disebabkan tanah pembelian lelang dalam status dibebani sita ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, sedang Para Turut Tergugat diikutsertakan hanya sekedar dituntutan untuk tunduk pada putusan, oleh karenanya eksepsi Para Turut Tergugat tidak beralasan sehingga harus ditolak pula ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas :

Hal 37 Puts.No. 161/PDT/2016/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

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat-tergugat maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga karenanya telah terbukti fakta-fakta sebagai berikut :

Bahwa benar pada tanggal 28 Pebruari 2013 Tergugat II telah melakukan pelelangan atas tanah SHM No.3062/Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, dimana Penggugat sebagai pemenang lelang dengan harga pembelian sebesar Rp. 251.000.000 (bukti P.6/bukti T.I.10 / bukti T.II.4) ;

Bahwa benar pelelangan atas tanah SHM.No.3062 / Sukorejo Kec.Gunung Pati, Kota Semarang, oleh Tergugat II, dilakukan atas permintaan Tergugat I (bukti T.II.I) ;

Bahwa benar tanah SHM No. 3062 / Sukorejo, Kec.Gunung Pati, Kota Semarang, adalah tanah milik Turut Tergugat III (bukti P.I/bukti T.I/bukti TT.I-I) ;

Bahwa benar tanah yang dilelang tersebut adalah jaminan hutang dan telah dibebani dengan hak tanggungan (bukti P.2/bukti T.I-3 dan T.I-4) ;

Bahwa benar Penggugat telah melunasi uang pembelian lelang (bukti P.I) ;

Bahwa benar Turut Tergugat II telah meletakkan sita atas tanah hak milik Turut Tergugat III tersebut dan sita tersebut telah didaftarkan di kantor Pertanahan Kota Semarang (bukti TT.II.43 dan TT.II.44/bukti T.I) ;

Bahwa benar setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang, Penggugat pernah hendak membaliknamakan tanah dari pembelian lelang tersebut dan ditolak oleh Turut Tergugat I dengan alasan telah di blokir ;

Bahwa benar tidak dapatnya dibaliknamakan tanah pembelian lelang tersebut adalah disebabkan tanahnya telah disita oleh Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa sekarang yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dan Tergugat-tergugat adalah dalil gugatan Penggugat yang disangkal oleh Tergugat-tergugat yaitu bahwa sebelum lelang dilakukan, Tergugat-tergugat tidak memberitahukan bahwa tanah yang dilelang adalah dalam kondisi dibebani sita ;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat-tergugat, maka kepada Penggugat pertama-tama dibebankan pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti, antara lain bertanda P.1, P.2, P.6 dan P.5 ;

Menimbang, bahwa bukti P.1 adalah sertifikat hak milik tanah SHM No.3062/Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kotamadya Semarang dengan surat ukur No.5137/1996 tanggal 15 Mei 1996, dimana tercatat nama turut

Hal 38 Puts.No. 161/PDT/2016/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

Tergugat III sebagai pemegang hak terakhir dan telah dibebani dengan hak tanggungan atas nama Tergugat I sebagai pemegang hak berdasarkan sertifikat hak tanggungan No.1233/2005 dan Akta PPAT tanggal 3 Januari 2005 No.15/2005 ;

Menimbang, bahwa bukti P.2 adalah sertifikat Hak Tanggungan No.1233/2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 31 Januari 2005 No.15/2005, dimana Turut Tergugat III telah memberikan hak tanggungan kepada Tergugat I atas tanah hak miliknya tersebut diatas sebagai jaminan hutang ;

Menimbang P.6 adalah kutipan Risalah lelang No.333/2013 tertangga 28 Mei 2013, dimana ternyata Tergugat II atas Tergugat I telah melakukan pelelangan atas tanah hak milik tanah Tergugat III tersebut yaitu pada tanggal 28 Mei 2013 dan nama Penggugat ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan harga pembelian sebesar Rp.251.000.000,- ;

Menimbang, bahwa bukti P.5 adalah kwitansi pembayaran tertanggal..... Maret 2013, dimana ternyata Penggugat telah melunasi uang pembelian lelang atas tanah hak milik tanah Turut Tergugat III tersebut kepada Tergugat II yang terdiri dari pokok lelang sebesar Rp.251.000.000,- dan Biaya lelang sebesar Rp.5.020.000,- ;

Menimbang, bahwa Tergugat I guna menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti antara lain sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti T.I.8 adalah surat keterangan pendaftaran tanah nomor : 1053/2012 tertanggal 14 Mei 2012, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Gunawan Raharjo untuk keperluan lelang, dimana Turut Tergugat I menerangkan bahwa tanah Hak Milik No.3062/ Kelurahan Sukorejo yang sertifikatnya diterbitkan atas nama Turut Tergugat III masih dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada PT.Bank Niaga TBK berkedudukan di Jakarta (Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa bukti T.I.9a adalah Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi hak tanggungan tertanggal 30 Januari 2013, dimana Tergugat I mengumumkan bahwa Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II akan melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan yaitu antara lain tanah hak milik Turut Tergugat III SHM No.3062/Sukorejo, yang pelaksanaannya pada tanggal 28 Februari 2013 dan kondisi aset dijual dalam kondisi apa adanya ;

Menimbang, bahwa bukti T.I.9b adalah Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Surat kabar wawasan terbitan tanggal 14 Februari 2014, dimana Tergugat I telah melakukan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi hak tanggungan yaitu antara lain tanah hak milik Turut Tergugat

Hal 39 Puts.No. 161/PDT/2016/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

III tersebut, yang pelaksanaannya pada tanggal 28 Pebruari 2013 dan kondisi aset dijual dalam kondisi apa adanya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II guna menguatkan sangkalannya juga telah mengajukan alat bukti surat antara lain yaitu bukti T.II.3 yang sama dan bukti T.I.9b, dan bukti T.II-5 yang sama dengan bukti T.I-8 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti Tergugat-tergugat tersebut ternyata bahwa sebelum lelang dilakukan, Tergugat-tergugat tidak pernah memberitahukan kepada masyarakat calon pembeli lelang tentang kondisi tanah hak milik Tergugat III yang akan dilelang telah diletakkan sita oleh Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan yaitu apakah peletakan sita oleh Turut Tergugat II dilakukan sebelum atau sesudah pengumuman dan pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II, sebab didalam surat Keterangan pendaftaran tanah yang diterbitkan Turut Tergugat I, No. 1053/2012 tertanggal 14 Mei 2012, tidak menyebutkan bahwa tanah hak milik Turut Tergugat III SHM Nno.3062/Sukorejo dalam kondisi dibebani sita (Vide bukti T.I-8/bukti T.II-5) ;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.4 adalah Berita Acara Pelaksanaan Sita Nomor: BA-00005/STA/WPJ.10/KP.304/2012, dimana ternyata Turut Tergugat II telah melakukan penyitaan atas tanah hak milik Turut Tergugat III SHM No.3062/Sukorejo yang pelaksanaannya pada tanggal 12 Juni 2012 ;

Menimbang, bahwa bukti TT.I adalah buku tanah hak milik No.3062/sukorejo atas nama Turut Tergugat III selaku pemegang hak, dimana ternyata Turut Tergugat II telah mendaftarkan sita tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan telah di catat dalam buku tanah yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa Pasal 23 ayat (1) huruf a Undang-undang No.19 tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang No.19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak menentukan bahwa Penanggung Pajak dilarang antara lain yaitu memindahtangankan barang yang telah disita oleh aparat pajak ;

Menimbang, bahwa meskipun dalam pemberian hak tanggungan, Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan telah diberi hak oleh Turut Tergugat III untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, tetapi karena ketentuan Undang-undang melarang Turut Tergugat III sebagai penanggung pajak untuk memindahtangankan tanah miliknya yang telah diletakkan sita oleh Turut Tergugat II, maka ketentuan Undang-undang tersebut juga berlaku terhadap Tergugat I selaku pemegang hak

Hal 40 Puts.No. 161/PDT/2016/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

tanggungan atas tanah hak milik Turut Tergugat III yang telah diletakkan sita oleh Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka tindakan Tergugat-tergugat yang telah melakukan pelelangan atas tanah milik Turut Tergugat III SHM No.3062/Sukorejo yang telah diletakkan sita oleh Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum sehingga batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat pada angka 3 beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pelelangan atas tanah hak milik Turut Tergugat III yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah batal demi hukum, maka penetapan pemenang lelang oleh Tergugat II atas tanah SHM No.3062/Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang tertanggal 28 Pebruari 2013 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka petitum gugatan Penggugat angka 4 juga beralasan untuk dikabulkan, akan tetapi penetapan pemenang lelang Tergugat II tersebut bukan dinyatakan dibatalkan melainkan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini didasarkan pada petitum subsidair dimana Penggugat telah memohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pelelangan atas tanah hak milik Turut Tergugat III sebagaimana dimaksud adalah batal demi hukum, maka petitum gugatan Penggugat angka 5, dimana Penggugat menuntut Tergugat I untuk mengembalikan uang pembelian lelang dan biaya-biaya lainnya yang telah dibayarkannya, beralasan untuk dikabulkan tetapi jumlahnya bukan sebesar yang dituntut yaitu sebesar Rp.260.550.000,- melainkan sebesar Rp. 256.020.000,- sesuai alat bukti berupa kwitansi pembayaran tertanggal Maret 2013 (vide bukti P.5) ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat berupa bunga uangnya apabila digunakan untuk berdagang beralasan untuk dikabulkan, tetapi jumlahnya bukan sebesar 5% perbulan melainkan sebesar 6% pertahun sesuai bunga menurut Undang-undang, dan dibebankan kepada Tergugat I terhitung sejak perlunasan uang pembayaran lelang oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak dilakukan penyitaan, maka petitum gugatan Penggugat angka 2 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas gugatan Penggugat akan dikabulkan sebagian, maka Tergugat-tergugat dibebani membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan ;

Hal 41 Puts.No. 161/PDT/2016/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

Menimbang, bahwa oleh karena dalam tingkat banding gugatan Penggugat akan dikabulkan sebagian maka putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 8 Juli 2015 Nomor: 366/Pdt.G/2014/PN.Smg yang dimohonkan banding harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan seperti tercantum dibawah ;

Memperhatikan ketentuan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain HIR ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 8 Juli 2015 Nomor : 366/Pdt.G/2014/PN.SMG yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan atas jaminan hutang dengan hak tanggungan yaitu tanah Hak Milik Turut Tergugat III SHM No.3062/Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang yang telah diletakkan sita oleh Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;
- 3 Menyatakan penetapan pemenang lelang oleh Tergugat II atas tanah milik Turut Tergugat III SHM No.3062/Sukorejo, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, tertanggal 28 Pebruari 2013, tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 4 Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat uang pembelian lelang dan biaya lainnya yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II, keseluruhannya berjumlah sebesar Rp.256.020.000,- (dua ratus lima puluh enam juta dua puluh ribu rupiah) ;
- 5 Menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti rugi kepad Penggugat sebesar 5% pertahun X Rp. 256.020.000,- terhitung mulai bulan Maret 2013 hingga putusan dilaksanakan ;
- 6 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- 7 Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat-tergugat secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **JUMAT** tanggal **15 JULI 2016** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari :

Hal 42 Puts.No. 161/PDT/2016/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

LAURENSIUS SIBARANI, SH. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, **MUHAMMAD RUSLAN HADI, SH.** Dan **HARI ALMUSAHADI, SH.** masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku para Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal **29 April 2016** Nomor **161/PDT/2016/PT.SMG**, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis pada hari **SELASA** tanggal **19 JULI 2016** dengan didampingi para Hakim Anggota serta **HJ.YULIA SA'ADAH,SH. MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Para Hakim Anggota

Ketua Majelis,

ttd

ttd

MUHAMMAD RUSLAN HADI, SH.

LAURENSIUS SIBARANI, SH.

ttd

HARI ALMUSAHADI, SH

Panitera Pengganti

ttd

HJ.YULIA SA'ADAH, SH.MH.

Perincian Ongkos Perkara :

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

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

(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Hal 43 Puts.No. 161/PDT/2016/PT.SMG