



**PUTUSAN**

**Nomor 96/Pdt/2019/PT SMG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **Hj. MARLIYAH**, Tempat dan Tanggal Lahir di Bandung, 3 Januari 1937 Perempuan, Islam, Wiraswasta, Indonesia, beralamat Rowokembu, Rt.004, Rw. 002, Desa Rowokembu Kec.Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Pelawan I;
2. **MULYONO**, Tempat dan Tanggal Lahir di Bandung, 05 Agustus 1962, Laki-laki, Islam, Wiraswasta, Indonesia, beralamat Dk. Gending Utara, Rt.01, Rw.01, Kel. Rowokembu, Kec. Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Pelawan II;
3. **Hj. NINA MARLENA**, Tempat dan Tanggal Lahir di Pekalongan, 15 Agustus 1973, Perempuan, Islam, Wiraswasta, Indonesia, beralamat Rowokembu, Rt.004, Rw. 002, Desa Rowokembu, Kec. Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Pelawan III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. ARIF N.S.,SH.,M.H. dan R. SURYO SUPRAPTO, S.H, Advokat-Advokat dan Konsultan hukum, yang berkantor pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum H. ARIF N.S.,S.H.,M.H. & Associates yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantoro No. 11 Doro, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Pelawan I s/d III**;

**M e l a w a n**

1. **SITI MULAZIMAH,S.E**, Alamat Gang Sri gunting, No 573 Desa Rowokembu, Kecamatan Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan, diwakili oleh H. Zaenal Abidin berdasarkan surat kuasa Insidentil nomor 28/Pdt.Bth/2018/PN Pkl tertanggal 28 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Terlawan I;

*Hal 1 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **H. MUSA ADAM S.E.**, Alamat di Rowokembu, Rt.004, Rw.002, Desa Rowokembu, Kecamatan Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Terlawan II;
3. **PT BPR ARTHA MRANGGENJAYA**, berkedudukan di Jalan Raya Mranggen No 200 Mranggen Demak, yang diwakili oleh Sugeng Mariyanto.IR selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alexsander Budisulistiyono, selaku Remidial dari PT. BPR Arta Mranggenjaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Juni 2018. selanjutnya disebut sebagai Terlawan III;
4. **DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH IX SEMARANG CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PEKALONGAN**, berkedudukan di Jalan Sriwijaya No 1, Kota Pekalongan, selanjutnya disebut Terlawan IV; dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marhaeni Rumasih, Dwi Yantini, Siti Rokhayah, Rochmat Riyanto, Moch. Arif Wahyu, dan Dian Syuraiya selaku pegawai dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Juli 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Terlawan I s/d IV**;

## **Pengadilan Tinggi Tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara tanggal 13 Pebruari 2019 Nomor 96/Pdt/2019/PN SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Pelawan melalui kuasa hukumnya telah mengajukan perlawanan tertanggal 7 Juni 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 7 Juni 2018 dalam Register Nomor 28/Pdt.Bth/2018/PN Pkl, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

*Hal 2 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Pelawan yaitu (Hj. MARLIYAH, MULYONO dan Hj.NINA MARLENA) adalah Pemilik objek eksekusi yaitu sebidang Tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan / atau melekat di atasnya sesuai SHM 1223, sesuai gambar Situasi No 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994, Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama : HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah;
2. Bahwa pada sekitar tahun 2011, SHM 1223 tersebut oleh TERLAWAN II, di pinjam dan dijadikan jaminan hutang pada TERLAWAN III (PT BPR ARTHA MRANGGENJAYA) Alamat Jalan Raya Mranggen No 200 Mranggen Demak;
3. Bahwa pada saat proses kredit PARA TERLAWAN pernah menandatangani Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), namun mengenai Uang fasilitas Pinjaman yang diberikan oleh TERLAWAN III kepada TERLAWAN II, semuanya diterima dan digunakan oleh TERLAWAN II;
4. Bahwa sepengetahuan PARA PELAWAN terhadap fasilitas pinjaman tersebut berjalan lancar, karena dari tahun 2011, 2012, 2013 dan Tahun 2014, PARA PELAWAN pernah beberapa kali dimintai tandatangan untuk kepentingan penambahan fasilitas pinjaman yang menurut informasi dari TERLAWAN II, maupun TERLAWAN III, pemberian tambahan fasilitas pinjaman dengan satu jaminan bisa dilakukan karena dalam melakukan pembayaran hutang tergolong kategori baik atau lancar;
5. Bahwa akan tetapi betapa terkejutnya PARA PELAWAN, ketika pada tanggal 28 Mei 2018, menerima Surat Relas Panggilan (*Aanmaning*) No 05/Pdt.Eks.HT.Aanm/2018/PN.PKL yang isinya pada pokoknya yaitu : Memanggil PARA TERLAWAN untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan pada : Hari Kamis, tanggal 31 Mei 2018 untuk diberi Tegoran (*Aanmaning*) atau Peringatan agar secara suka rela mengosongkan Objek Eksekusi yaitu sebidang Tanah seluas 1.400 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan / atau melekat di atasnya sesuai SHM 1223, yang terletak di Desa Rowokembu Kecamatan Wonopringgo Kabupaten Pekalongan, yang diajukan oleh TERLAWAN I yaitu SITI MULAZIMAH S.E / Pemohon Eksekusi);
6. Bahwa PARA TERLAWAN sangat kecewa dan menyayangkan kenapa TERLAWAN II dan TERLAWAN III sama sekali tidak memberitahukan

Hal 3 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



kepada PARA PELAWAN, mengenai kondisi Kredit yang bermasalah atau *wanprestasi*;

7. Bahwa seharusnya TERLAWAN III sebagai Kreditur atau Pihak Bank ketika mengetahui TERLAWAN II dalam kondisi *WANPRESTAS*/segera memberitahukan kepada PARA PELAWAN selaku Pihak Pemilik Tanah Jaminan, dan sebelum mengajukan Permohonan Lelang HT kepada TERLAWAN IV, seharusnya juga memberikan tembusan atau pemberitahuan kepada PARA TERLAWAN karena pada saat Penandatanganan Perjanjian kredit antara TERLAWAN III sebagai kreditur dengan TERLAWAN II sebagai debiturnya pada saat itu mengikutsertakan PARA PELAWAN dengan meminta PARA PELAWAN untuk menandatangani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan);
8. Bahwa proses Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERLAWAN IV, atas Permohonan dari TERLAWAN III, dan akhirnya dimenangkan oleh TERLAWAN I sebagai PEMBELI atau PEMENANG LELANG, ternyata ada beberapa persyaratan *normative* yang tidak dipenuhi dan bertentangan dengan UU antara lain sebagai berikut:

- 8.1 Pelaksanaan lelang terhadap Hak tanggungan atas SHM 1223, yang hanya didasarkan pada Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat, hal ini jelas tidak bisa dibenarkan dan bertentangan dengan Pasal 224 HIR dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986;

"berdasarkan Pasal 214 HIR pelaksanaan lelang akibat *grosse akte hipotik* yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri";

- pelelangan terhadap obyek hak tanggungan, terbukti juga mengesampingkan ketentuan Pasal 26 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah berikut penjelasannya beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, berikut Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang mana ketentuan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26 UUHT: "Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai *eksekusi hypotheek* yang ada

*Hal 4 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan";

Penjelasan Umum angka 9 UUHT: "Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika *debitor* cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Reglemen* Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonestsch Reglement*) dan Pasal 258 *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen 'm de Gewesten Buiten Java en Madura*)". Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap selain itu sertipikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk *eksekusi Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua *Reglemen* di atas;

- Bahwa agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua *Reglemen* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah hingga sekarang ini, belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya;

## 8.2 Pemilik Tanah Objek Jaminan Bukan Debitur, tetapi milik PARA PELAWAN;

Pemilik Tanah Objek Jaminan yaitu PARA PELAWAN karena SHM 1223, sesuai gambar Situasi No 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994, Seluas

Hal 5 putusan nomor 96/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama : HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, (PARAPELAWAN);

PEMILIK tanah objek Jaminan berhak mengajukan keberatan atau PERLAWANAN dengan berdasarkan pada beberapa aturan hukum antara lain :

- Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: "Perlindungan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) *HIR jo.* Pasal 206 ayat (6) *RBg*"
- *Yurisprudensi* MARI Nomor 510 K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001; yang menyatakan bahwa:  
"yang dapat mengajukan perlawanan Perlawanan (*Verzet*) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Terlawan, Pemilik atau derden *verzet*"
- *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga".
- *Yurisprudensi* Putusan MA No. 786 K/Pdt/1988, antara lain ditegaskan:  
" *derden verzet* atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;

8.3. Tidak adanya Surat Pemberitahuan atau Surat Teguran I; Surat teguran II dan Surat Teguran III dari Pihak Kreditur (Bank/ TERLAWAN III ) kepada Pemilik Tanah Objek Jaminan yaitu PARA PELAWAN;

8.4. Harga Tanah bangunan sangat RENDAH;

Bahwa Taksiran harga Tanah SHM No. 1223 / Rowokembu atau Tanah Objek Jaminan, harga permeter persegi ( /per m2 ) seharga : Rp.5.000.000,- s/d Rp.7.000.000,- sebagaimana tersebut dalam Surat keterangan No. 220/DS 07 / 2016 tertanggal 16 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rowokembu, sehingga untuk Tanah Objek jaminan seluas 1.400 M2 harga minimalnya adalah Rp.5.000.000,- x 1.400 M2 =Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);

Hal 6 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi ternyata Tanah Objek Jaminan tersebut hanya dijual lelang senilai Rp.600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah );

8.5. Pemenang Lelang ( TERLAWAN I ) Tidak beritikad baik :

TERLAWAN I, merupakan tetangga dengan PARA PELAWAN dan jarak rumah antara PARA PELAWAN dengan rumah TERLAWAN I, sekitar 500 m, sehingga TERLAWAN I sangat paham dan mengerti harga tanah Objek Jaminan / Tanah SHM No. 1223 yang terletak di pinggir jalan dan dekat pasar Wonopringgo, pusat perbelanjaan di kecamatan Wonopringgo yang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi;

Bahwa PARA PELAWAN melalui kuasa hukumnya pada saat *Aanmaning* dan setelah *Aanmaning* juga sudah berusaha menghubungi TERLAWAN I, untuk membeli kembali Tanah Objek jaminan / SHM No. 1223 dengan cara membayar kembali tanah tersebut dengan nilai : Pembelian lelang + ganti rugi dan akan di bayar *Cash* dan seketika, akan tetapi TERLAWAN I, tidak mau dengan alasan karena memerlukan Tanah tersebut karena lokasi Tanah tersebut di pinggir jalan dan saat ini TERLAWAN I sangat memerlukan tempat usaha di pinggir jalan.

9. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut di atas, ternyata proses Lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN IV, atas Permohonan dari TERLAWAN III, dan ahirnya dimenangkan oleh TERLAWAN I sebagai PEMBELI atau PEMENANG LELANG, Terdapat beberapa persyaratan *normative* yang tidak dipenuhi sehingga Proses Lelang tersebut adalah cacat hukum oleh karenanya mohon untuk dinyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
10. Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Pekalongan berkenan memanggil Para Pihak dalam Persidangan dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

### PRIMAIR:

1. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan sebagai Pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang jujur dan beritikad baik;
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Pemilik Sah atas tanah beserta bangunan diatasnya yang tersebut dalam SHM 1223 yang terletak di Desa Rowokembu, Kecamatan Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan, seluas 1.400 M2;

Hal 7 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penjualan lelang atas tanah beserta bangunan di atasnya yang tersebut dalam SHM 1223 yang terletak di Desa Rowokembu, Kecamatan Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan, seluas 1.400 M2 yang diajukan oleh TERLAWAN III ( PT. BPR Artha Mranggenjaya Demak) melalui TERLAWAN IV (KPKNL Pekalongan) dan akhirnya dibeli / dimenangkan oleh TERLAWAN I (SITI MULAZIMAH, S.E) adalah cacat hukum oleh karenanya Mohon untuk dinyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum

1. Menghukum TERLAWAN I; TERLAWAN II; TERLAWAN III dan TERLAWAN IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
2. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *verzet* atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut kuasa Terlawan I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa perlawanan Penggugat terkait dengan Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak di Desa Rowolaku, Kecamatan Wonopringgo, Kab. Pekalongan sebagai berikut:

SHM Nomor:1223; Gambar Situasi/SU Nomor: 79./1994 tanggal 07 Januari 1994 luas kurang lebih 1400 m2 yang saat ini atas nama SITI MULAZIMAH; Selanjutnya disebut sebagai "objek sengketa"

DALAM EKSEPSI

3. Eksepsi Permintaan Dikeluarkan Sebagai Pihak
  - a. Bahwa dalam surat perlawanannya, Penggugat menganggap tindakan Tergugat I yang membeli aset milik Penggugat dan tergugat II dengan cara lelang melalui KPKNL Kota Pekalongan adalah cacat hukum dan batal demi hukum.
  - b. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan kembali, tindakan Tergugat I di dalam ikut serta menjadi peserta lelang selanjutnya menjadi pemenang lelang yang sah aset milik Penggugat dan tergugat II dengan cara lelang melalui

Hal 8 putusan nomor 96/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





KPKNL Kota Pekalongan didasarkan oleh adanya pengumuman lelang dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Arta Mranggeng Jaya Demak (Tergugat III) dan KPKNL Kota Pekalongan (Tergugat IV) melalui surat kabar harian Radar Pekalongan yang terbit pada tanggal 10 Februari 2016.

- c. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, didalam pengumuman lelang aset milik Penggugat dan Tergugat II tersebut melalui surat kabar harian Radar Pekalongan yang terbit pada tanggal 10 Februari 2016, di sertakan juga syarat-syarat untuk menjadi peserta lelang aset tersebut dan di cantumkan juga Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk salah satu syarat mengikuti lelang aset tersebut.
- d. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, bahwa Tergugat I beranggapan pengumuman lelang aset milik Penggugat dan Tergugat II tersebut sudah sesuai Prosedur yang berlaku karena lelang aset milik Penggugat dan Tergugat II diumumkan secara terbuka oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Arta Mranggeng Jaya Demak (Tergugat III) dan KPKNL Kota Pekalongan (Tergugat IV) dengan melalui media surat kabar harian Radar Pekalongan yang terbit pada tanggal 10 Februari 2016. Oleh karenanya pengumuman lelang tersebut mempunyai *azas publisitas* dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk Tergugat II maupun Penggugat itu sendiri.
- e. Bahwa sesuai dengan Pasal I ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa :
- Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
- f. Bahwa sesuai dengan Pasal I ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa:
- Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun

*Hal 9 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan;

- g. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, bahwa Tergugat I juga selaku masyarakat yang mempunyai hak yang sama selayaknya masyarakat umum yang telah mengetahui adanya pengumuman lelang aset milik Penggugat dan Tergugat I untuk menjadi peserta lelang aset milik Penggugat dan Tergugat II dikarenakan Tergugat I merasa bisa memenuhi beberapa persyaratan untuk mengikuti lelang;
- h. Bahwa sesuai dengan Pasal I ayat (21) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa:
- Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang;
- i. Bahwa sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa :
- "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap perlawanan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang";
- j. Bahwa selain itu sesuai dengan Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan pula bahwa :
- "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang."
- k. Bahwa dengan demikian, tuntutan ganti rugi Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I tidak tepat, karena sesuai dengan Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan tersebut, Tergugat I tidak bertanggung jawab serta sudah selayaknya untuk tidak dilibatkan dalam perlawanan perdata dan tuntutan ganti rugi yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan

*Hal 10 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan di bidang lelang. Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* memutuskan bahwa Tergugat I harus dikeluarkan sebagai pihak,

4. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan bahwa Tergugat I harus dikeluarkan sebagai pihak dan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menjawab dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan Hak dan Kewajiban Tergugat I. Dan apa yang dilakukan oleh Tergugat I yang ikut serta menjadi peserta lelang selanjutnya memenangkan lelang telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sah menurut hukum yang berlaku;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan perlawanannya khususnya terhadap Tergugat I adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang ikut serta menjadi peserta lelang selanjutnya memenangkan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang didirikan di atas maupun di bawah permukaan tanah, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik SHM Nomor:1223; Gambar Situasi/SU Nomor: 79. /1994 tanggal 07 Januari 1994 luas kurang lebih 1400 m2 yang saat ini atas nama SITI MULAZIMAH;
4. Bahwa dalil/alasan perlawanan Para Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
5. Bahwa tindakan Tergugat I di dalam ikut serta menjadi peserta lelang dan menjadi pemenang lelang yang sah aset milik Penggugat dengan cara lelang melalui KPKNL Kota didasarkan oleh adanya pengumuman lelang dari PT Bank Perkreditan Rakyat Arta Mranggendy Jaya Demak (Tergugat III) dan KPKNL Kota Pekalongan (Tergugat IV) melalui surat kabar harian Radar Pekalongan yang terbit pada tanggal 10 Februari 2016;

Hal 11 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah menerima Risalah Lelang yang dikeluarkan daripihak Tergugat IV dengan Risalah Lelang Nomor :058/2016 tertanggal 24 Februari 2016 sebagai *akta otentik*, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna. (*vide* Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "Suatu *akta otentik* memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yangmendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya")
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan demikian prosedur lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tidak ada pembatalan yang memerintahkan penundaan/pembatalan lelang atas objek *a quo*. Oleh karenanya, Risalah Lelang No. 058/2016 tertanggal 24 Februari 2016 sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
8. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, makatindakan yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sah secara hukum dan Risalah Lelang 058/2016 tertanggal 24 Februari 2016 tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa "Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.". Hal ini juga ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung Halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";
9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil/ alasan Penggugat dalam perlawanannya pada angka 6 (enam) halaman 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar mengalihkan atau merubah Hak atas nama yang terdapat di dalam SHM SHM Nomor:1223 atas nama Tergugat I agar dialihkan atau dirubah menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat II karena merupakan dalil/alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;
10. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Karena sesuai

*Hal 12 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 27 Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dijelaskan bahwa:

Hak Milik Hapus bila :

a. Tanahnya jatuh kepada Negara :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena ditelantarkan;
4. Karena ketentuan pasal 121 ayat (3) dan pasal 126 ayat (2);

b. Tanahnya musnah;

11. Dengan demikian jelas bahwa hapusnya seseorang atas Hak Milik suatu tanah salah satunya dikarenakan penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, maksud dan pasal ini adalah jika tanah tersebut telah dimiliki oleh pihak tertentu, maka untuk memperoleh tanah yang telah dimiliki oleh orang lain itu harus ada kesediaan dari pemilik tanah untuk mengalihkan atau melepaskan Hak yang dimilikinya. Jika pihak yang memiliki atas tanah tidak bersedia untuk melepaskan Hak atas tanahnya maka perolehan Hak atas tanah tidak dapat dilakukan, karena penguasaan tanah berdasarkan Hak dilindungi oleh Hukum terhadap gangguan pihak manapun;

12. Bahwa selain itu sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai Pemindahan Hak dijelaskan pula bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan Hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

13. Dengan demikian jelas bahwa Pengalihan Hak atas tanah dan/atau bangunan hanya dapat dilakukan dengan cara melalui Jual beli, Lelang, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya seperti Pelepasan Hak, Penyerahan Hak, atau dengan cara lain yang dapat disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna melaksanakan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Kecuali pemindahan Hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

*Hal 13 putusan nomor 96/Pdt/2019/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

14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk meminta kepada Majelis Hakim agar Mengalihkan atau merubah Hak atas nama yang terdapat di dalam SHM Nomor:1223 dari atas nama Tergugat I agar dialihkan atau dirubah menjadi atas nama Penggugat karena merupakan dalil/alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Dan Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya;

15. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam *posita* maupun *petitum* perlawanannya yang mengatakan perbuatan cacat hukum kepada Tergugat I, II dan IV

Maka perlawanan Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan hukum;

16. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan, bahwa Tergugat I selaku pemenang aset lelang yang sah dibuktikan dengan adanya Risalah Lelang 058/2016 tertanggal 24 Februari 2016 atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Pekalongan, berkedudukan di Jl. Sriwijaya No. 1 Pekalongan (Tergugat IV ). Dimana *Grosse Risalah* Lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Jadi sudah sepatutnya Tergugat sebagai pemenang lelang dilindungi oleh Hukum;

17. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, bahwa Tergugat I telah memenuhi semua kewajiban-kewajibannya selaku Pemenang lelang yang sah, jadi sudah sepatutnya Tergugat I meminta Hak-haknya selaku pemenang lelang yang sah dan sudah sepatutnya juga Tergugat I sebagai pemenang lelang dilindungi oleh Hukum, sesuai Pasal 76 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. dijelaskan bahwa :

- (1) Dalam hal Penjual Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

*Hal 14 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



- (2) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) kepada Pejabat Lelang, Penjual/Pemilik Barang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB;
18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Bahwa Tergugat I tegaskan sesuai Risalah Lelang Nomor 058/2016 tertanggal 24 Februari 2016, lelang *eksekusi* Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan, dan pembeli yang beretika baik harus dilindungi secara hukum terhadap lelang atas agunan tersebut. Dan Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya.
19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permintaan Pengugat pada perlawanannya yang pada pokoknya meminta agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);
20. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan *Provisionil* dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;
21. Dengan demikian jelas bahwa tanpa adanya uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, maka pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan;
22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat *Posita* angka 13 sebab Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sehingga Tergugat I tidak berkewajiban menanggung secara tanggung renteng kerugian materiil dan immaterial yang diminta oleh Penggugat;

Hal 15 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



**23. NE BIS IN IDEM**

Bahwa perkara ini merupakan *ne bis in idem* karena memiliki kesamaan dengan perkara lain. setidaknya mengenai pokok perkara dan objek yang bersengketa. yang telah diputus sebelumnya dan telah berkekuatan hukum tetap dan pasti. Dengan Putusan pengadilan Negeri Pekalongan Nomor tanggal 12 April 2016 Nomor "Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan 77/Pdt.G/PwI/2016/PN.Pkl" Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 337/Pdt//2016/PT.Smg Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor.2333 K/PDT/2017 Menolak Perlawanan penggugat untuk seluruhnya;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Terugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menolak perlawanan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak perlawanan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 10 Februari 2016 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
- Menyatakan perlawanan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Sah Risalah Lelang No. 058/2016 tertanggal 24 Februari 2016;
- Menyatakan menolak permohonan peralihan nama yang terdapat di (Objek sengketa) SHM Nomor:1223 atas nama Tergugat I dari atas nama Tergugat I menjadi ke atas nama Penggugat yang dimohonkan oleh Penggugat;
- Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang dimohonkan oleh para Pengugat;
- Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa teradap perlawanan tersebut Terlawan II mengajukan jawaban sebagai berikut:

*Hal 16 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



DALAM POKOKPERKARA :

1. Bahwa atas dalil-dalil Perlawanan yang dikemukakan oleh PARA PELAWAN sebagaimana tersebut dalam Surat Perlawanan (*derden verzet*) tertanggal 7 Juni 2018 adalah Benar dan sesuai dengan Fakta yang sebenarnya terjadi;
2. Bahwa *objek eksekusi* yaitu sebidang Tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan / atau melekat di atasnya sesuai SHM 1223, sesuai gambar Situasi No 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994, Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) benar tercatat atas nama : HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi, Jawa Tengah, dan merupakan Warisan dari orang tua Kami, dan sampai saat ini belum pernah dilakukan pembagian waris sehingga yang berhak memiliki Tanah dan bangunan tersebut adalah Para Ahli Waris H. Musta'ir Bin H. Maskur yang terdiri dari : HAJAH MARLIYAH / Pelawan I (Istri almarhum H. Musta'ir) dan ketiga anak-anaknya yaitu : MULYONO ( Pelawan II ); HAJI MUSA ADAM, SE (Terlawan II); dan HAJAH NINA MARLENA (Pelawan III);
3. Bahwa terhadap dalil Perlawanan Para Pelawan pada Posita angka No. 2, yang pada pokoknya mendalilkan pada sekitar tahun 2011, SHM 1223 tersebut oleh Terlawan II, dijadikan jaminan hutang pada Terlawan III (PT BPR ARTHA MRANGGEN JAYA) adalah benar;
4. Bahwa terhadap dalil Perlawanan Para Pelawan pada Posita angka No.3, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Pelawan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) namun mengenai Uang fasilitas Pinjaman yang diberikan oleh TERLAWAN III kepada TERLAWAN II, semuanya diterima dan digunakan oleh TERLAWAN II, adalah Benar;
5. Bahwa terhadap dalil Perlawanan Para Pelawan pada Posita angka No. 4, yang pada pokoknya mendalilkan Terlawan II pernah memberitahukan kepada Para Pelawan terhadap fasilitas pinjaman tersebut berjalan lancar, karena dari tahun 2011, 2012, 2013 dan tahun 2014, dan Para Pelawan pernah beberapa kali dimintai tanda tangan untuk kepentingan penambahan fasilitas pinjaman adalah bahwa benar;
6. Bahwa terhadap dalil Perlawanan Para Pelawan pada Posita angka No. 5, yang pada pokoknya mendalilkan tentang Surat Relas Panggilan

Hal 17 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



(Aanmaning) NO 5/Pdt.Eks.HT.Aanm/2018/PN.PKL yang isinya pada pokoknya yaitu memanggil PARA Pelawan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan pada : Hari Kamis tanggal 31 Mei 2018, tentang pengosongan Tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah Benar, dan pada saat menghadap ketua Pengadilan Negeri Pekalongan untuk memenuhi panggilan (Aanmaning) tersebut Terlawan II juga hadir dan pada saat itu dari Para Pelawan dan kuasa hukumnya menyampaikan akan membeli kembali dan memberi ganti kerugian kepada Terlawan I;

7. Bahwa sedangkan terhadap dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan yang lainnya mengenai mekanisme dan Proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV atas Permohonan Terlawan III sampai dengan ditetapkannya Terlawan I sebagai Pemenang Lelang, Terlawan II tidak mengetahui tata cara dan aturan hukumnya, namun yang Terlawan I ketahui dari Fakta yang terjadi yaitu : bahwa Terlawan I memang sebagai Debitur yang hutang atau dapat pinjaman uang dari Terlawan III, dengan Jaminan Tanah dan bangunan yang merupakan Harta Warisan yang belum dibagi dan pada saat Terlawan II mendapat Teguran dari Terlawan III karena belum bisa membayar hutang, Terlawan II tidak pernah memberitahukan hal tersebut kepada Para Pelawan, karena yang menggunakan Uang Pinjaman kredit tersebut adalah Terlawan II sehingga Terlawan II merasa malu dan tidak tega jika meminta Para Pelawan untuk membayarkan hutang tersebut;
8. Demikian jawaban dari Terlawan II semoga dengan adanya keterangan tentang peristiwa fakta yang sesungguhnya terjadi tersebut bisa dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili Perkara ini agar putusannya nanti bisa Adil dan Tidak merugikan Para Pelawan karena dalam Mediasi juga telah disampaikan oleh Para Pelawan kalau Para Pelawan sudah menyiapkan Dana sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk membeli kembali dan sekaligus memberi ganti kerugian/kompensasi kepada Terlawan I, yang telah mengeluarkan uang sebesar ±600.000.000,-(enam ratus juta rupiah ) untuk pembelian Tanah dan bangunan objek Lelang / Objek sengketa tersebut namun Terlawan I tidak mau menerimanya dengan alasan tidak akan menjualnya;  
Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, kami mohon kepada yang

Hal 18 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mulia majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan Putusan yang Adil dan Bijaksana dan Terlawan II, sependapat dengan apa yang di tuntut oleh Para Pelawan sebagaimana yang di kemukakan dalam Surat Perlawanan (*derden verzet*) tertanggal 7 Juni 2018;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan III mengajukan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERLAWAN III dengan ini mengajukan eksepsi terhadap Gugatan, karena baik dasar-dasar gugatan maupun tata cara PARA TERLAWAN dalam menyampaikan gugatan adalah tidak sah, karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;
2. Bahwa TERLAWAN III menolak dalil-dalil PARA Pelawan Dalam keseluruhannya, kecuali yang secarategas diakui kebenarannya oleh TERLAWAN III;
3. GUGATAN MENGGABUNGKAN "WANPRESTASI" DENGAN "PERBUATAN MELAWAN HUKUM" BAHWA Gugatan telah menyalahi ketentuan tertib beracara, karena menggabungkan Perbuatan melawan Hukum dengan *Wanprestasi* dalam satu gugatan Gugatan telah melanggar Norma Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/19884 yang menentukan bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji *Wanprestasi*) dalam satu gugatan Menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara terpisah. Penggabungan semacam ini mengakibatkan gugatan menjadi kacau dan mempersulit pemeriksaan Oleh karenanya, dengan segala hormat TERLAWAN III mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
4. GUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL  
Faktanya sejauh ini tidak terjadi perselisihan hukum antara Penggugat dengan TERLAWAN II
5. *NE BIS IN IDEM*  
Bahwa perkara ini merupakan *ne bis in idem* karena memiliki kesamaan dengan perkara lain (setidaknya mengenai pokok perkara dan objek yang dipersengketakan) yang telah diputus sebelumnya dan telah berkekuatan hukum tetap dan pasti dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2333

Hal 19 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

k/PDT/2017 K/Pdt/2014 jo. " Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Mulyono ". Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 337/Pdt/2016/PT.Smg jo. " menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 12 April 2016 Nomor 77/Pdt.G.Plw/2015/PN.Pkl ". Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 77/Pdt.G.Plw/2016/PN.Pkl " Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya "

Terkait *ne bis in idem* perkara, Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor: 437 PK/Pdt/2003 tanggal 26 Oktober 2004 menyatakan sebagai berikut: keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena berdasarkan bukti P-I s/d P-9 ternyata antara perkara No.677/Pdt.G/2000/PN.Sby dengan perkara No.621/Pdt.G/1991/PN.Sby subyek hukum dan obyek sengketa sama, sehingga perkara *a quo* merupakan *Ne Bis In Idem* Lebin lanjut Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor: 647 K/sip/1973 tanggal 14 April 1976 menentukan bahwa:

Ada atau tidaknya azas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama;

Demikian karena adanya *ne bis in idem* dalam perkara ini, maka berdasarkan peraturan perundang-undangan serta guna menghindarkan timbulnya permasalahan di kemudian hari, Pengadilan Negeri Semarang patut menolak, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

5. Bahwa sebagaimana diuraikan, jelas bahwa Gugatan dari PARA PELAWAN adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum. Sebaliknya Eksepsi TERGUGAT-I telah diajukan sesuai dengan pasal 134 HIR/160 RBg dan pasal 133 HIR, didasarkan pada kenyataan serta berdasarkan hukum. Oleh karenanya TERLAWAN III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar mengabulkan Eksepsi ini, dan menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan ini tidak dapat diterima karena *NE BIS IN IDEM* dan demi asas hukum yang murah, cepat, dan sederhana, terutama sekali bahwa gugatan terhadap obyek sengketa yang sama pernah diajukan oleh PELAWAN II dan Terlawan II yang *nota bene* adalah salah satu pemilik yang tercantum dalam SHM No. 1223/Rowokembu seluas 1.400 M2 yang mana masih kakak kandung TERLAWAN II dimana terhadap gugatan tersebut seluruh subyeknya adalah sama, demikian juga dengan obyek dan

Hal 20 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkaranya juga sama, yang mana telah diputus perkaranya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, *NE BIS IN IDEM*. Namun demikian, sekiranya Majelis Hakim tidak berkenan dengan dalil-dalil dalam Eksepsi, perkenankanlah TERLAWAN III menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut di bawah ini:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon terbaca kembali dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TERLAWAN-III dengan tegas menolak dalil-dalil PARA PELAWAN kecuali yang secara tegas diakui oleh TERLAWAN III
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi akan Terlawan III terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

- I. Pada hari Selasa tanggal 28 Desember 2010

Nama : Musa adam, SE;

Alamat : Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo  
Pekalongan;

Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 13668/6000/E/AMJ/XI1/2010 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.100.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan, sejak 28 Desember 2010 sampai dengan tanggal 27 Desember 2011 dengan menjaminkan : Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Turut hadir pula :

- a. Nama : Marliyah,HJ;

Alamat : Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

- b. Nama : Nina Marlena,HJ;

Alamat : Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

- c. Nama : Mulyono;

Alamat : Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1  
Pekalongan;

Hal 21 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan di dalam perjanjian kredit, bersama ini mengikatkan diri sebagai peminjam yang turut terutang secara tanggung renteng dengan pihak peminjam. SKMHT dibuat oleh Notaris Dewi Fajar P, SH No 93 tanggal 28 Desember 2010 APHT dibuat oleh Notaris Moch Husni Thamrin, SH No. 6/HT/NPG/I/2011 tanggal 20 Januari 2011 SHT I dibuat oleh Notaris Moch Husni Thamri, SH No. 00184/2011 tanggal 27 Januari 2011 Nilai HT : Rp.150.000.000 Pinjaman Nomor: 13668/6000/E/AMJ/XII/2010 berjalan lancar dan telah dilunasi 07 Desember 2011 dan mengajukan penambahan *plafond* kredit;

### II. Pada hari Selasa tanggal 07 Desember 2011

Nama : Musa adam, SE;

Alamat : Pesindon GG1-12 Rt.5/2 Kergon Pekalongan barat  
Pekalongan;

Telah mendapat persetujuan istri nama MELANI ARSIANNE DJUNAID bertempat tinggal sama yang turut serta menandatangani perjanjian kredit ini sebagai bukti persetujuannya. Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 14632/6000/E/AMJ/XI1/2011 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.200.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan, sejak 07 Desember 2010 sampai dengan tanggal 06 Desember 2012 dengan menjaminkan:

Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARUYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Turut hadir pula:

a. Nama : Marliyah, HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

b. Nama : Nina Marlena, HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

c. Nama : Mulyono;

Alamat: Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1 Pekalongan;

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan didalam perjanjian kredit bersama ini mengikatkan diri sebagai peminjam yang turut

*Hal 22 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhutang secara tanggung renteng dengan pihak peminjam SKMHT II  
Dibuat oleh Notaris Dwi hastuti, SH No. 22 tanggal 7 Desember 2011 APHT  
II dibuat oleh Notaris Setiana Komara, SH No. 12/2012 tanggal 6 Januari  
2012 SHT II dibuat oleh notaris Setiana Komara, SH No. 00108/2012  
tanggal 19 Januari 2012 dengan nilai HTII : Rp.200.000.000 Pinjaman  
Nomor: 14632/6000/E/AMJ/XII/2011 berjalan lancar dan sebeium Jatuh  
tempo yaitu tanggal 16 Oktober 2012 telah dilunasi;

III. Pada had Selasa tanggal 16 Oktober 2012;

Nama : Musa adam, SE;

Alamat : Pesindon GG1-12 Rt.5/2 Kergon Pekalongan barat  
Pekalongan;

Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 15462/6000/E/AMJ/X/2012  
dengan fasilitas kredit sebesar Rp.200.000.000 dengan jangka waktu  
12 bulan, sejak 16 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2013  
dengan menjaminkan :

Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya  
dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai  
Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994;

Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama  
HAJAH MARUYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA  
MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab.  
Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Turut hadir pula:

a. Nama : Martiyah,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

b. Nama : Nina Marlena,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

c. Nama : Mulyono;

Alamat: Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1 Pekalongan;

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah  
mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan didalam  
perjanjian kredit, bersama ini mengikatkan diri sebagai peminjam yang turut  
terhutang secara tanggung renteng dengan pihak peminjam;

Pinjaman Nomor: 15462/6000/E/AMJ/X/2012 dalam perjalanannya  
mengalami keterlambatan dan Ybs mengajukan penambahan plafond kredit  
Rp. 200.000.000, Tanggal 22 Agustus 2013 sebelum pelunasan pada saat

Hal 23 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu menurut catatan kami Baki debet sebesar Rp. 54.740.800,- Debitur mengajukan tambahan plafond Rp. 20.000.000 pinjaman tersebut diakui semua pihak digunakan oleh Nina Marlana,HJ yang mana adik kandung;

#### IV. Pada hari Selasa tanggal 23 Januari 2013;

Nama : Musa adam,SE;

Alamat : Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo  
Pekalongan;

Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 15621/6000/E/AMJ/I/2013 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.20.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan, sejak 23 Januari 2013 sampai dengan tanggal 22 Januari 2015 dengan menjaminkan : Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seiuas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARUYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Turut hadir pula :

a. Nama : Marliyah,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

b. Nama : Nina Marlana,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

c. Nama : Mulyono;

Alamat: Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1 Pekalongan;

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan didalam perjanjian kredit,bersama ini mengikatkan diri sebagai peminjam yang turut berhutang secara tanggung renteng dangan pihak peminjam Pinjaman Nomor: 15621/6000/E/AMJ/I/2013 mengalami keterlambatan hari dan 22 Agustus 2013 dan mengajukan penambahan plafond kredit dikarenakan Debitur membutuhkan modal usaha kerja dan pembiayaan kampanye berkaitan pencalonan diri sebagai calon legislative Kab. Pekalongan;

#### V. A. Pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2013;

Nama : Musa adam,SE. Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu  
Wonopringgo Pekalongan;

Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 16024/6000/H/AMJ/VIII/2013 dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 200.000.000 dengan jangka waktu

Hal 24 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 bulan, sejak 22 Agustus 2013 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2015 dengan *Plafond* kredit kembali ke *plafond* awal Rp. 200.000.000 ( Pinjaman ini timbul/dicairkan karena ada kebutuhan dana segar pencalonan Ybs menjadi legeslatif kota pekalongan dengan melunaskan sisa pinjaman No.PK 15462/6000/E dengan baki debet Rp. 54.740.800 dan No.PK 15621/6000/E dengan Baki debet Rp.15.853.900). Dengan menjaminkan :

Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Turut hadir pula :

a. Nama : Marliyah,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

b. Nama : Nina Marlena,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

c. Nama : Mulyono;

Alamat: Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1 Pekalongan;

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan didalam perjanjian kredit, bersama ini mengikatkan diri sebagai peminjam yang turut berhutang secara tanggung renteng dengan pihak peminjam;

B. Pada hari kamis tanggal 22 Agustus 2013;

Nama : Musa adam,SE;

Alamat : Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 16025/6000/H/AMJ/VI11/2013 dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 200.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan, sejak 22 Agustus 2013 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2015 dengan menjaminkan : Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi tercatat atas nama HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. turut hadir pula :

*Hal 25 putusan nomor 96/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



a. Nama : Marliyah,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

b. Nama : Nina Marlana,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

c. Nama : Mulyono;

Alamat: Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1 Pekalongan;

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan didalam perjanjian kredit, bersama ini mengikatkan did sebagai peminjam yang turut berhutang secara tanggung renteng dengan pihak peminjam;

SKMHT III dibuat oleh Notaris Nisa Rachmasari, SH no. 42 Tanggal 22 Agustus 2013 APHT III dibuat oleh Notaris Prijo Wibowo, SH No. 171/2013 Tanggal 13 September 2013 SHT HI dibuat oleh notaris Prijo Wibowo, SH No. 02390/2013 tanggal 31 Oktober 2013 Dengan Nilai HT III: Rp.400.000.000. Karena permintaan Debitur kekurangan dana segar untuk pencalonan Ybs meminta penambahan pinjaman;

C. Pada hari Kamis tanggal 05 April 2013;

Nama :Musa adam,SE;

Alamat :Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 16437/1000/A/AMJ/IV/2014 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.100.000.000 dengan jangka waktu 6 bulan, sejak 05 April 2014 sampai dengan tanggal 05 Oktober 2014 2015 dengan menjaminkan:

Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Turut hadir pula :

a. Nama : Marliyah,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

b. Nama : Nina Marlana,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

c. Nama : Mulyono;

Hal 26 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat: Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1 Pekalongan;  
Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan didalam perjanjian kredit, bersama ini mengikatkan diri sebagai peminjam yang turut terhutang secara tanggung renteng dengan pihak peminjam. SKMHT III dibuat oleh Notaris Nisa Rachmasari, SH no. 42 Tanggal 22 Agustus 2013 APHT III dibuat oleh Notaris Prijo Wibowo, SH No. 171/2013 Tanggal 13 September 2013 SHT III dibuat oleh notaris Prijo Wibowo, SH No. 02390/2013 tanggal 31 Oktober 2013 Dengan Nilai HT III: Rp.400.000.000. Dikarenakan terjadinya penurunan usaha dan penghasilan pada tanggal 22 September 2014 atas permintaan Debitur kepada PT. BPR ARTHA MRANGGENJAYA dilakukan *Restruktur/penyelamatan* atas pinjaman debitur Nomor : 16024/6000/H/AMJ/VI11/2013, Nomor : 16025/6000/H/AMJ/VI11/2013 dan Nomor: 16437/1000/A/AMJ/IV/2014 dengan harapan terjadi penurunan jumlah angsuran sesuai kapasitas *cashflow Debitur*;

VI. Pada hari Kamis tanggal 22 September 2014;

Nama :Musa adam,SE;

Alamat :Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

Menandatangani perjanjian kredit Nomor: 16788/1000/A/AMJ/IX/2014 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.375.000.000 dengan jangka waktu 42 bulan, sejak 22 September 2014 sampai dengan tanggal 22 Maret 2018 dengan menjaminkan :

Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah.

Turut hadir :

a. Nama : Marliyah,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

b. Nama : Nina Marlena,HJ;

Alamat: Rowokembu Rt.4/2 Rowokembu Wonopringgo Pekalongan;

c. Nama : Mulyono;

Alamat: Jl. Raya Wonopringgo No. 1 Rowokembu Rt.1/1 Pekalongan;

*Hal 27 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mengakui dengan seksama segala sesuatu yang diuraikan didalam perjanjian kredit, bersama ini mengikatkan diri sebagai peminjam yang turut berhutang secara tanggung renteng dengan pihak peminjam;

4. Bahwa dalil maupun permohonan PENGGUGAT agar diatas barang jaminan (Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah) diletakan sita jaminan adalah tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan-ketentuan mengenai sita jaminan dalam pasal 227 HIR jo 197 HIR maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 tahun 1975 Dalam hal secam ini Mahkamah Agung RI pada tanggal 31 Maret 1985 dalam putusan Nomor: 394 K/Pdt/1984 menyatakan sebagai berikut: Tidak diperkenankannya meletakan "sita jaminan" (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank;
5. Hak Terlawan III tersebut didasarkan pada Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan bahwa Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau;
  - b. *Title Eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan; sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Hak Terlawan II untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek sengketa terhadap objek sengketa juga ditegaskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pasal 2 butir (6) yang menyatakan sbb: Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan

Hal 28 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, acara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pihak yang bersangkutan;
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas, dan;
  - f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan hak tersebut;
6. Bahwa dalam masa kreditnya, ternyata Terlawan II tidak melaksanakan kewajibannya mengangsur pinjamannya terhadap Terlawan III sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati (*Cidera janji/Wanprestasi*) sehingga kreditnya menunggak atau cidera janji/*wanprestasi* Terlawan-II dan penggugat secara yuridis Terlawan III sebagai kreditur sekaligus pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan diatas berhak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan-agunan kredit (objek sengketa) diatas;
7. Bahwa meskipun demikian Terlawan III tidak serta merta melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan tetapi Terlawan III justru masih beretikat baik memberi kesempatan para pelawan untuk menyelesaikan sisa kreditnya secara damai, tetapi kesempatan yang diberikan Terlawan III tidak dimanfaatkan dengan baik oleh para penggugat; Selain kesempatan yang telah diberikan tersebut. Terlawan III juga telah memberikan peringatan agar para pelawan dan Terlawan-II segera menyelesaikan kewajibannya yang tertunggak melalui surat Terlawan III:
- a. Surat Peringatan I No. 733/SP-I/AMJ/XI 1/2014 tertanggal 23 Desember 2014;
  - b. Surat Peringatan II No. 032/SP-2/AMJ/I/2015 tertanggal 23 Januari 2015;
  - c. Surat pernyataan oleh Terlawan II sanggup melakukan pembayaran seluruh tunggakan;
  - d. Surat pernyataan oleh Terlawan I sanggup melakukan pembayaran;

*Hal 29 putusan nomor 96/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- e. Surat Peringatan III No. 214/SP-2/AMJ/V/2015 tertanggal 28 Mei 2015;
  - f. Selain itu pendekatan kepada para penggugat dilakukan;
  - g. Para Pelawan menyerahkan proses pembayaran kredit kepada Terlawan II;
8. oleh karena itu sudah tidak ada itikad baik dan upaya nyata dari Terlawan II ataupun para pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya sekalipun sudah diberikan surat peringatan dan telah membuat surat pernyataan dan kesempatan serta pendekatan secara keluarga dengan kunjungan kerumah Pelawan II yangmana masih satu rumah dengan para pelawan yang lama, maka untuk menghindari kerugian Terlawan III karena tidak ada kepastian dari Terlawan II dan para pelawan maka Terlawan III selaku kreditur sekaligus pemegang hak tanggungan memutuskan mempergunakan haknya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas dasar pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa " apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kuasa sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"
9. A. Bahwa dalam rangka pelaksanaan Hak Terlawan III untuk meiakukan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa diatas, Terlawan II telah mengajukan permohonan lelang kepada Turut Terlawan melalui surat No.463/BPR-AMJ/LEGAL/VI/2015 tanggal 11 Juli 2015. Permohonan lelang tersebut adalah memenuhi prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang sebagaimana diubah Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013. Atas permohonan lelang dari Terlawan III tersebut turut Terlawan telah menetapkan jadwal lelang yang disampaikan melalui surat No. S-1168/WKN.09/KNL04/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 bertempat di KPKNL Pekalongan. Setelah mendapatkan penetapan jadwal lelang dari Turut Terlawan, Terlawan III kemudian menerbitkan Pengumuman lelang pertama tanggal 25 Agustus 2015 dan Pengumuman lelang Kedua melalui surat kabar harian radar Pekalongan terbitan tanggal 09 September 2015. Atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, oleh Terlawan III juga telah diberitahukan kepada Terlawan II melalui surat No. 567/BPR-AMJ/VII/2015. Bersamaan dengan pengumuman lelang pertama. Terlawan III menentukan Nilai lelang *limit* eksekusi hak tanggungan dan sebelum menetapkan nilai *limit* lelang Terlawan II telah

*Hal 30 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta Kantor Jasa Penilaian Publik (KJJP) AGUS & EMA untuk melakukan penilaian terhadap Objek sengketa dengan hasil :

- Objek sengketa SHM No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARUYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Memiliki Nilai Pasar Rp.1.780.000.000, ( Satu Milyar Tujuh Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) dan Nilai *Likuidasi* (Jual cepat) Rp.1.191.750.000,- (Satu Milyar Seratus Sembilan Belas Juta Tujuh Lima Puluh Ribu Rupiah). Hasil lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan Tanpa Ada Peminat. Setelah pelaksanaan lelang Eksekusi Hak tanggungan pertama selesai pihak Terlawan II dan para pelawan yang juga pemilik jaminan tidak juga mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban di Terlawan II;

B. dalam rangka pelaksanaan Hak Terlawan III untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa diatas Terlawan III telah mengajukan permohonan lelang Ulang kepada Turut Terlawan melalui surat No. 610/BPR-AMJ/LEGAL/X/2015 tanggal 30 Oktober 2015. Permohonan lelang tersebut adalah memenuhi prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang sebagaimana diubah Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013. Atas permohonan lelang dari Terlawan III tersebut turut Terlawan telah menetapkan jadwal lelang yang disampaikan melalui surat No. S-1775/WKN.09/KNL.04/2015 tertanggal 03 November 2015 bertempat di KPKNL Pekalongan. Setelah mendapatkan penetapan jadwal lelang dari Turut Terlawan, Terlawan II kemudian menerbitkan Pengumuman lelang pertama tanggal 09 November 2015 dan Pengumuman lelang Kedua melalui surat kabar harian radar Pekalongan terbitan tanggal 09 September 2015. Atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, oleh Terlawan II juga telah diberitahukan kepada Terlawan II melalui surat No. 722/BPR-AMJ/XI/2015. Terlawan II menentukan Nilai lelang *limit eksekusi* hak tanggungan dan sebelum menetapkan nilai *limit* lelang Terlawan II telah meminta Kantor Jasa Penilaian Publik (KJJP) SIH WIRYADI 7 Rekan untuk melakukan penilaian terhadap Objek sengketa dengan hasil:

*Hal 31 putusan nomor 96/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Objek sengketa SHM No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARUYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec. Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Memiliki Nilai Pasar Rp.1.300.000.000,- ( Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) dan Nilai *Likuidasi* (Jual cepat) Rp.762.000.000,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Dua Juta Rupiah). Hasil lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan Tanpa Ada Peminat. Setelah pelaksanaan lelang Eksekusi Hak tanggungan pertama atau pun dua selesai pihak Terlawan I dan Para pelawan tidak juga mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban di Terlawan III.

C. dalam rangka pelaksanaan Hak Terlawan III untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa diatas Terlawan III telah mengajukan permohonan lelang Untuk ketiga kalinya kepada Turut Terlawan melalui surat No. 022/BPR-AMJ/LEGAL/I/2016 tanggal 13 Januari 2016. Permohonan lelang tersebut adalah memenuhi prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang sebagaimana diubah Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013. Atas permohonan lelang dari Terlawan III tersebut turut Terlawan telah menetapkan jadwal lelang yang disampaikan melalui surat No. S-112/WKN.09/KNL04/2016 tertanggal 20 Januari 2016 bertempat di KPKNL Pekalongan. Setelah mendapatkan penetapan jadwal lelang dari Turut Terlawan, Terlawan III kemudian menerbitkan Pengumuman lelang pertama tanggal 26 Januari 2016 dan Pengumuman lelang Ketiga melalui surat kabar harian radar Pekalongan terbitan tanggal 10 Februari 2016. Atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, oleh Terlawan III juga telah diberitahukan kepada Terlawan II melalui surat No. 89/BPR-AMJ/I/2016. Terlawan II menentukan Nilai lelang *limit* eksekusi hak tanggungan dan sebelum menetapkan nilai lemit lelang Terlawan II telah meminta Kantor Jasa Penilaian Publik (KJJP) SIH WIRYADI 7 Rekan untuk melakukan penilaian terhadap Objek sengketa dengan hasil :

- Objek sengketa SHM No. 1223, sesuai Gambar Situasi No. 79/1994 Tertanggal 7 Januari 1994 Seluas 1.400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama HAJAH MARLIYAH, MULYONO, HAJI MUSA ADAM, HAJAH NINA MARLENA, terletak di Desa Rowokembu Kec.

*Hal 32 putusan nomor 96/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wonopringgo Kab. Pekalongan Propinsi Jawa Tengah. Memiliki Nilai Pasar Rp.996.000.000,-( Sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dan Nilai *Likuidasi* (Jual cepat) Rp.662.000.000,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Dua Juta Rupiah). Hasil lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai aturan yang berlaku dengan pembeli Siti Mulazimah, SE. Terbukti adanya Risalah lelang 058/2016 tertanggal 24 Februari 2016

10. Bahwa Terlawan II juga menolak dengan tegas dalil-dalil penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa lelang eksekusi yang dilakukan Terlawan III dengan bantuan Turut Terlawan merupakan perbuatan melawan hukum, Karena penentuan, Karena penentuan nilai *limit* lelang dilakukan secara semena-mena bukan oleh penilai atau *team* Penaksir, Sehingga bertentangan pasal 36 ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan NO. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

11. Dalil Para penggugat yang demikian juga sangat mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar hukum;

Didalam Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang diatur bahwa :

1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan nilai *limit* berdasarkan :

- a. Penilaian oleh penilai, Atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir;

2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara *independen* berdasarkan *kompetensi* yang dimiliki sesuai dengan ketentuan lelang eksekusi, nilai objek lelang yang dipergunakan sebagai Dasar penetapan nilai *limit* adalah Nilai *Likuidasi* (nilai jual cepat) bukan nilai pasar;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas nyata-nyata penetapan nilai *limit* lelang objek sengketa oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;

12. Bahwa perlu Terlawan III sampaikan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata, Maka tindakan pelelangan yang dilakukan Terlawan III dengan bantuan Turut Terlawan harus memenuhi unsur-unsur sbb:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;

Hal 33 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG





3. Ada kerugian;
  4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
  5. Ada kesalahan (*shuld*);
13. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Terlawan II uraikan di atas nyata-nyatalelang eksekusi Hak tanggungan yang dilakukan Terlawan III dengan bantuan Turut Terlawan pada tanggal 16 November 2015 tidak bertentangan dengan pasal 1338 KUH Perdata dan penetapan nilai limit lelang yang dilakukan Terlawan II tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga seluruh tindakan Terlawan II tersebut sama sekali BUKAN Perbuatan melawan Hukum;

Oleh karena tidak satupun dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan cacat formal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata diatas yang terpenuhi, maka dalil perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang pelawan tunjukan kepada Terlawan III adalah tidak berdasar Hukum dan Tidak beralasan;

MAKA berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 10 Februari 2016 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan menolak permohonan ganti rugi yang dimohonkan oleh para penggugat;
- Menyatakan menghukum para penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan IV mengajukan jawaban sebagai berikut:

**A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Terlawan IV hanya menyampaikan tanggapan terhadap gugatan Perlawanan Para Pelawan yang terkait dengan tugas dan fungsi Terlawan IV;
3. Bahwa substansi pokok dari gugatan Para Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan IV adalah sehubungan dengan keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan III (PT BPR Artha Mranggen Jaya Demak) terhadap sebidang tanah seluas 1.400 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM nomor 1223 atas nama 1. Hajah Marliyah, 2. Mulyono, 3. Haji Musa Adam, 4. Hajah Nina Marlena terletak di desa Rowokembu, Kecamatan Wonopringgo, Kabupaten Pekalongan yang selanjutnya disebut obyek sengketa;
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Terlawan IV akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Terlawan IV telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
5. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Terlawan II dan Para Pelawan yang secara nyata sebagai pihak Penjamin dari Terlawan II terhadap Terlawan III selaku penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang Terlawan II sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor :13668/6000/E/AMJ/XII/2010 tanggal 28 Desember 2010, Perjanjian Tambahan Nomor 14632/6000/E/AMJ/XII/2011 tanggal 7 Desember 2011, Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Nomor 22 tanggal 7 Desember 2011, Perjanjian Tambahan Nomor 15426/6000/I/AMJ/X/2012 tanggal 16 Oktober 2012, Perjanjian Tambahan Nomor 15621/6000/H/AMJ/I/2013 tanggal 23 Januari 2013, Perjanjian Tambahan Nomor 16024/6000/H/AMJ/VIII/2013 tanggal 22 Agustus 2013, Perjanjian Tambahan Nomor 16025/6000/H/AMJ/VIII/2013 tanggal 22 Agustus 2013, Perjanjian

*Hal 35 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



Tambahan Nomor 16788/1000/A/AMJ/IX/2014 tanggal 22 September 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 6/HT/WPG/I/2011 tanggal 20 Januari 2011, Nomor 17/2012 tanggal 6 Januari 2012 dan Nomor 171/2013 tanggal 13 September 2013, Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Nomor 00184/2011 tanggal 27 Januari 2011, Nomor 00108/2012 tanggal 19 Januari 2012 dan Nomor 02390/2013 tanggal 13 Oktober 2013;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: “Apabila *debitor* cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” maka selanjutnya Terlawan III mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan IV;
7. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan bahwa *Kreditor* Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Terlawan III selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan ini Terlawan IV bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Terlawan III;
8. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan *eksekutorial* pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila *Debitor* cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”;
9. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 6/HT/WPG/I/2011 tanggal 20 Januari 2011, Nomor 17/2012 tanggal 6 Januari 2012 dan Nomor 171/2013 tanggal 13 September 2013

*Hal 36 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00184/2011 tanggal 27 Januari 2011, Nomor 00108/2012 tanggal 19 Januari 2012 dan Nomor 02390/2013 tanggal 13 Oktober 2013 yang berbunyi:

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

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”
10. Bahwa dapat Terlawan IV tegaskan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Terlawan III melalui surat nomor 022/BPR-AMJ/LEGAL/I.2016 tanggal 13 Januari 2016;
11. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang tersebut, maka Terlawan IV kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.
12. Bahwa berdasarkan dokumen yang diserahkan oleh kreditur/pemohon lelang/penjual telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi *legalitas* formal subjek dan objek lelang”, maka Terlawan IV menerbitkan Surat

*Hal 37 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Hari dan Tanggal Lelang yaitu Surat Nomor S-112/WKN.09/KNL.04/2016 tanggal 20 Januari 2016.

13. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal tersebut, maka Terlawan III mengumumkan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa melalui Selebaran pada tanggal 26 Januari 2016 sebagai Pengumuman Pertama dan pengumuman lelang melalui "Surat Kabar Harian Radar Pekalongan" pada tanggal 10 Februari 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua dan ditayangkan pada alamat domain <https://www.lelangdijkn.kemenkeu.go.id>. Hal ini telah sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 41 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan RINomor : PMK-93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
14. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan III sebagai Kreditur telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan II selaku Debitur dengan Surat Nomor 89/BPR-AMJ/I/2016 tanggal 30 Januari 2016.
15. Bahwa Terlawan III telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur untuk membayar kewajibannya dengan Surat Peringatan I Nomor 733/SP-1/AMJ/XII/2014 tanggal 23 Desember 2014, Surat Peringatan II Nomor 032/SP-2/AMJ/I/2015 tanggal 23 Januari 2015 dan Surat Peringatan III Nomor 214/SP-3/AMJ/V/2015 tanggal 28 Mei 2015.
16. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan lelang, KPKNL Pekalongan meminta permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, yang kemudian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 206/2015 tanggal 9 September 2015.
17. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi pasal 6 Hak Tanggungan pada tanggal 24 Februari 2016 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan;
18. Bahwa sesuai dengan pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan *provisional* atau putusan dari lembaga peradilan" Oleh karena surat-surat tersebut tidak

*Hal 38 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah disampaikan kepada Terlawan IV, maka selanjutnya dilaksanakan penjualan lelang atas objek sengketa;

19. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Terlawan IV telah mengeluarkan Risalah Lelang Nomor 058//2016 tanggal 24 Februari 2016, sebagai *akta otentik* sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.
20. Bahwa Terlawan IV MENOLAK dengan tegas dalil posita Para Pelawan angka 8 yang menyatakan terdapat beberapa persyaratan *normative* yang tidak dipenuhi dan bertentangan dengan UU maka tanggapan kami adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa berdasar pada pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, hal tersebut berarti untuk melaksanakan lelang, Debitur haruslah dinyatakan sebagai Debitur *Wanprestasi* yang tidak memenuhi kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Kreditur (Terlawan III).
  - b. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan *Wanprestasi* dari Terlawan III tertanggal 13 Januari 2016 dinyatakan dengan tegas bahwa Debitur (Terlawan II) merupakan Debitur yang *wanprestasi* karena tidak mengindahkan teguran dan lalai dalam melaksanakan kewajibannya;
  - c. Bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang tanpa fiat dari Pengadilan Negeri setempat maka perlu Para Pelawan pahami, Undang-undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (*Kreditur Preferen*) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila *Debitur wanprestasi/cidera janji*.
  - d. Bahwa hak relatif Kreditur tersebut bersifat *fakultatif* sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara *parate eksekusi* sebagaimana Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, secara *fiat eksekusi* berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan *jo.* Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak

Hal 39 putusan nomor 96/Pdt/2019/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)



Tanggungan *jo.* Pasal 224 *HIR*), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi Hak Tanggungan secara *parate eksekusi* maupun *fiat eksekusi* merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.

- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil *posita* Para Pelawan karena merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
21. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas *dalil posita* Para Pelawan angka 8.3 yang menyatakan bahwa tidak adanya Surat Teguran I, II dan III kepada pemilik tanah obyek jaminan (Para Pelawan). Bahwa perlu Terlawan IV jelaskan, berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 angka 5 huruf g yang mengatur mengenai dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu berupa salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur. Terhadap surat pemberitahuan tersebut sudah disampaikan oleh Terlawan III kepada Terlawan II selaku debitur sebagaimana Jawaban Terlawan IV pada angka 14 dan surat pemberitahuan tersebut sudah dipenuhi oleh Terlawan III sebagai dokumen yang dipersyaratkan dalam mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Terlawan IV. Dengan demikian pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
22. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas *dalil posita* Para Pelawan angka 8.4 terkait dengan harga lelang. Bahwa perlu Para Pelawan pahami, penetapan harga *limit* lelang obyek sengketa merupakan kewenangan dari Terlawan III sebagaimana Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 yang menyatakan bahwa "Nilai *limit*

*Hal 40 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang“ hal ini juga ditegaskan kembali dalam Pasal 35 ayat 2 yang menyatakan bahwa “Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang“.

23. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam *posita* angka 9 dan *petitum* angka 4 yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa cacat hukum dan batal demi hukum. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan IV telah dilaksanakan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang Terlawan IV uraikan di atas sehingga lelang yang dilaksanakan sah, benar dan sempurna sehingga tidak bisa dibatalkan atau tidak bisa dinyatakan cacat (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa “lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” dan sesuai pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 dinyatakan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan“.

24. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini telah ditetapkan sebagai pemenang lelang yaitu Terlawan I. Dengan demikian pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh pembeli lelang tersebut adalah tindakan yang tepat dan seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang, berdasarkan Yurisprudensi putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

25. Bahwa dalil-dalil Para Pelawanselain dan selebihnya, diluar masalah lelang, Terlawan IV tidak menanggapi karena bukan kewenangan Terlawan IV untuk menanggapi;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Terlawan IV mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan putusan atas perkara *a quo* sebagai berikut :

*Hal 41 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan gugatan Para Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- ❖ Menyatakan sah pelaksanaan lelang pada tanggal 24 Februari 2016 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 058/2016
- ❖ Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Pekalongan telah menjatuhkan putusan pada tanggal 7 Nopember 2018 Nomor 28/Pdt.Bth/2018/PN Pkl, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Terlawan I;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.529.000,00 (satu juta lima ratus dua puluh Sembilan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 28/Pdt.Bth/2018/PN Pkl tanggal 12 Nopember 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Pelawan I s/d III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan 28/Pdt.Bth/2018/PN Pkl tanggal 7 Nopember 2018 dan telah diberitahukan Para Terbanding semula Terlawan I s/d IV masing-masing pada tanggal 23 Nopember 2018 dan tanggal 29 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan masing-masing pada tanggal 14 Nopember 2018, 28 Desember 2018 dan 3 Januari 2019 Para Terbanding semula Terlawan II, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Pelawan I s/d III, Para Terbanding semula Terlawan I, Para Terbanding semula Terlawan II, Para Terbanding semula Terlawan III dan Para Terbanding semula Terlawan IV untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

Hal 42 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Pelawan I s/d III telah dijukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dengan cermat dan seksama berkas perkara beserta putusan resmi Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 28/Pdt.Bth/2018/PN Pkl, tanggal 7 Nopember 2018, tanpa adanya memori banding, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 28/Pdt.Bth/2018/PN Pkl tanggal 7 Nopember 2018 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Pelawan I s/d III tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua bia ya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut tetap dibebankan kepadanya yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat,

- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan HIR ;
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan peraturan Per Undang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

*Hal 43 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*





**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Pelawan I s/d III;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 28/Pdt.Bth/2018/PN PKI tanggal 7 Nopember 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Pelawan I s/d III untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari : Selasa, tanggal 12 Maret 2019 oleh kami, A.P. Batara R, S.H. sebagai Hakim Ketua, R.R. Suryadani S.A, S.H.,M.Hum. dan Budi Setiyono, S.H.,M.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 96/Pdt/2019/PT SMG tanggal 20 Pebruari 2019, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 18 Maret 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh Elsy Roni Rohayati, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa di hadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

R.R. Suryadani S.A, S.H.,M.Hum.

A.P. Batara R, S.H.

TTD

Budi Setiyono, S.H.,M.H.

*Hal 44 putusan nomor 96/Pdt/2019/PT SMG*



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

Panitera Pengganti,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Biaya Perkara :

1. Meterai putusan	: Rp. 6.000,00
2. Redaksi putusan	: Rp. 5.000,00
3. Biaya pemberkasan	: Rp139.000,00
Jumlah	: Rp150.000,00
( seratus lima puluh ribu rupiah ).	

Hal 45 putusan nomor 96/Pdt/2019/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)