



P U T U S A N

Nomor 55 / Pdt / 2017 / PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LIEM HANNA, Tempat/Tanggal lahir (umur) : Blora 19 Februari 1958,
Pekerjaan : Tidak bekerja, Alamat : Jalan Pemuda VIII
Nomor 28 Cepu, Kelurahan Cepu RT.02 RW. 04;
Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**, semula
Penggugat

L A W A N

DIREKTUR UTAMA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk
Cq. Pemimpin Kantor Cabang Cepu berkedudukan di
Jalan Britama Nomor 2 Cepu, Kabupaten Blora;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I**, semula
TERGUGAT I;

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
c/q Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora,
berkedudukan di Jalan Nusantara Nomor 9 Blora;

selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II**, semula
TERGUGAT II;

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG
SEMARANG, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor
1 D Gedung Keuangan Negara II Lantai 3 Semarang,
selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III**, semula
TERGUGAT III;

MUFTI HIDAYAT, umur 45 tahun, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di
Lingkungan Cipayung RT. 01 RW. 28 Kelurahan Abadi
Jaya Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok Jawa Barat,
selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV**, semula
TERGUGAT IV;

Hal. 1 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang di register tanggal 30 Januari 2017, Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Maret 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 21 Maret 2016 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

OBYEK GUGATAN :

Obyek gugatan dalam perkara ini adalah *proses penerbitan* :

1. Surat Permohonan Lelang yang diterbitkan Tergugat I kepada Tergugat III tentang Permohonan Lelang Barang Jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 Luas 125 m² beserta bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;
2. Risalah Lelang Nomor : 2318/2014 tanggal 23 Januari 2015 yang diterbitkan Tergugat III atas pelelangan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 Luas 125 m² beserta bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;
3. Sertifikat Hak Miiik Nomor : 1892 atas nama Penggugat yang beralih kepada atas nama Tergugat IV yang diterbitkan oleh Tergugat II ;

DASAR DAN ALASAN-ALASAN GUGATAN :

1. Bahwa pada tanggal 13 November 2008 Tergugat I menerbitkan Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor : B.4538/KC/ADK/11/2008 kepada Penggugat dan selanjutnya Penggugat dapat kredit dari Tergugat I sebesar Rp 535.000.000,- (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah);
2. bahwa sebagai agunan atas permohonan kredit tersebut diatas adalah :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 353 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama IMANNUEL GAUTHAMA yang

Hal. 2 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Diponegoro Lorong VI Nomor 37 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;

- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 Luas 125 m2 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Cepu ;
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1661 atas nama IMANNUEL GAUTHAMA yang terletak di Lingkungan Ciberem, Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora;
 - d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 156 atas nama LIEM HANNA yang terletak di Desa Gagakan, Kecamatan Sambong, Kab. Blora;
3. bahwa pada tanggal 19 November 2014 Tergugat III menerbitkan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Barang Jaminan. Dan barang jaminan yang akan dilelang tersebut antara lain adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 luas 125 m2 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VHI Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;
4. bahwa berdasarkan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 3 tersebut diatas, Tergugat III menerbitkan Risalah Lelang Nomor : 2318/ 2014 tertanggal 23 Januari 2015 yang menetapkan Tergugat IV sebagai pemenang lelang ;
5. bahwa selanjutnya atas dasar Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 4 tersebut diatas, maka Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 beralih menjadi atas nama Tergugat IV;
6. bahwa sebelum dan/atau pada saat Tergugat I menerbitkan surat permohonan lelang kepada Tergugat III terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora serta sebelum dan/atau pada saat Tergugat III melaksanakan proses lelang, kedudukan Penggugat sebagai debitur dan/atau pemilik tanah dan bangunan rumah telah diperlakukan secara tidak adil oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai berikut:

Hal. 3 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *Penggugat tidak pernah diberitahu dan dimintai persetujuan oleh Tergugat I terhadap rencana Tergugat I untuk mengajukan permohonan pelepasan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;*
- b. *Penggugat tidak pernah diminta untuk menanda tangani formulir atau semacam surat dalam bentuk apapun oleh Tergugat I sebagai tanda persetujuan atas pelepasan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;*
- c. *Penggugat tidak pernah diajak mediasi oleh Tergugat I dalam rangka rencana pelepasan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;*
- d. *Penggugat tidak pernah diberitahu dan/atau tidak mendapat informasi oleh Tergugat I maupun Tergugat III perihal proses lelang dan harga taksiran pelepasan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora ;*
- e. *Penggugat tidak pernah diberikan fotocopy atau tembusan atau keterangan tentang Risalah Lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora oleh Tergugat I ;*
- f. *Penggugat tidak pernah diberitahu dan dilibatkan oleh Tergugat II dalam proses peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora yang selanjutnya menjadi hak milik Tergugat IV;*

Hal. 4 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. bahwa tindakan Tergugat I menerbitkan surat permohonan lelang kepada Tergugat III untuk melakukan pelelangan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora adalah bertentangan dengan ketentuan :
 - a. Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
 - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata ,
 - c. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan
 - d. Peraturan perundang-undangan lain yang berlaku ;
8. bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 7 tersebut diatas, maka proses pelelangan yang dilaksanakan Tergugat III dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 atas nama Tergugat IV oleh Tergugat II adalah cacat hukum ;
9. *bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum, Penggugat mempunyai kedudukan hukum kuat dan tidak bisa diperlakukan sewenang- wenang serta diperlakukan tidak adil oleh Para Tergugat* sebagaimana dimaksud dalam uraian posita nomor 5 tersebut diatas ;

Bahwa berdasarkan dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini unuk berkenan menerima gugatan ini, selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala tindakan dan upaya eksekusi terhadap atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora dan tindakan-tindakan lain yang dapat merugikan kepentingan Penggugat sebelum ada putusan mengenai pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Hal. 5 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Tergugat I tentang Permohonan Lelang Kepada Tergugat III ;
4. Mewajibkan kepada Tergugat I mencabut Surat Permohonan Lelang Kepada Tergugat III ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menghentikan segala tindakan dan upaya eksekusi terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT 02 RW 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora serta tindakan-tindakan lain yang dapat merugikan kepentingan Penggugat sebelum ada putusan mengenai pokok perkara ;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul atas perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Blora dalam sidangnya berpandangan lain, maka Penggugat mohon untuk diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban tanggal 23 Juni 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat aquo adalah keberatan Penggugat terhadap penerbitan surat permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat III untuk melakukan pelelangan atas sebidang tanah SHM No. 1892 an Penggugat, karena menurut Penggugat penerbitan surat Permohonan Lelang tersebut bertentangan dengan :
 - a. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,
 - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata,

Hal. 6 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



- c. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,
- d. Peraturan Perundang-undangan lain yang berlaku.

Sehingga proses pelelangan yang dilaksanakan Tergugat III dan penerbitan SHM No. 1892 atas nama Tergugat IV oleh Tergugat II cacat hukum, oleh karenanya dalam petitum meminta agar surat permohonan tersebut dinyatakan batal atau tidak sah dan Tergugat I diwajibkan untuk mencabut surat tersebut. Di samping itu dalam petitum gugatannya Penggugat juga telah meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat I membayar ganti rugi sebesar Rp.1000.000.000,- (satu milyar rupiah), Namun demikian dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan secara jelas nomor dan tanggal surat permohonan lelang yang diterbitkan Tergugat I yang menurut Penggugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atas, serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan di atas yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat I dalam penerbitan surat permohonan lelang tersebut. Di samping itu dalam posita gugatannya, Penggugat juga tidak menguraikan tentang bentuk kerugian yang diderita dan hubungannya dengan perkara aquo serta dasar perhitungannya ;

2. Bahwa Formulasi gugatan Penggugat yang demikian jelas tidak konsisten dan tidak saling mendukung antara posita dengan petitum sehingga berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscuur libel), oleh karenanya sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM PROVISI

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah meminta putusan dalam provisi yaitu meminta Majelis Hakim memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala tindakan dan upaya eksekusi terhadap sebidang tanah SHM No. 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda Gang VIII Nomor 28 Kelurahan Cepu RT. 02 RW. 04 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora dan tindakan-tindakan lain yang dapat merugikan kepentingan Penggugat sebelum ada putusan mengenai pokok perkara ;
2. Bahwa Petitum Penggugat dalam provisi yang demikian tidak disertai dasar alasan yang jelas dan apabila dicermati petitum Penggugat yang demikian

Hal. 7 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memasuki pokok perkara bahkan sama sengan petitum dalam pokok perkara angka 5 ;

- 3 Bahwa Tuntutan provisi yang tidak disertai dasar alasan dan telah menyangkut pokok perkara yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku nyata-nyata tidak memenuhi syarat formil, sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan jawaban pada pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi dan provisi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
4. Bahwa untuk mendudukan persoalan aquo pada permasalahan yang sebenarnya sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, perlu Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut:
5. Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit modal kerja kepada Penggugat (Liem Hanna/ selaku direktur CV Palapa) dan Imanuel Gauthama (Suami Liem Hanna/ selaku persero komanditer CV Palapa) yang telah menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang, secara keseluruhan sebesar pokok Rp. 535.000.000,- (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 14 Nopember 2010 sehingga harus lunas pada tanggal 14 Nopember 2011, sebagaimana tertuang dalam Addendum Perpanjangan dan Penambahan Kredit Nomor 22 tanggal 8 Desember 2010 yang dibuat oleh Liembang Priyadi Daljono, SH, Notaris di Kabupaten Blora ;
6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan/atau tanah berikut bangunan sesuai bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan masing-masing dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

Hal. 8 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SHM No. 1892/Cepu an. Liem Hanna, diikat Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1550/2002 tanggal 16 Februari 2002 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 008/CP/2002 tanggal 17 Januari 2002, Hak Tanggungan peringkat II senilai Rp. 171.900.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2419/2004 tanggal 30 Januari 2004 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 555/Cpu/2003 tanggal 03 Nopember 2003, Hak Tanggungan Peringkat III senilai Rp. 37.500.000,00 (Tiga Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2961/2004 tanggal 20 Oktober 2004 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 293/Cpu/2004 tanggal 12 Juli 2004, Hak Tanggungan peringkat IV senilai Rp. 22.400.000,- (dua puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 472/2011 tanggal 4 April 2011 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 681/CPU/2010 tanggal 8 Desember 2010 ;
- b. Sebidang tanah hak milik sesuai SHM No. 353/Cepu an. Immanuel Gauthama, diikat Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) sesuai SHT No. 808/1999 tanggal 11 Maret 1999 berdasar APHT No. 042/Cp/1999 tanggal 24 Februari 1999, Hak Tanggungan peringkat II senilai Rp. 30.500.000,- (tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai SHT No. 1551/2002 tanggal 16 Februari 2002 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.009/Cp/2002 tanggal 17 Januari 2002, Hak Tanggungan peringkat III senilai Rp. 123.500.000,- (seratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) sesuai SHT No. 2961/2004 tanggal 20 Oktober 2004 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 293/CPU/2004 tanggal 12 Juli 2004 ;
- c. Sebidang tanah hak milik sesuai SHM No. 1661/ Cepu an. Immanuel Gauthama ,diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) sesuai SHT No. 2870/2004 tanggal 07 Oktober 2004 berdasar APHT No. 292/CPU/2004 tanggal 12 Juli 2004 ;
- d. Sebidang tanah hak milik sesuai SHM No. 156/ Gagakan an. Liem Hanna, diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. Hal. 9 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

98.235.000,00 (sembilan puluh delapan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) sesuai SHT No.00631/2007 tanggal 12 Desember 2007 berdasar APHT No. 445/SAMB/2007 tanggal 12 Nopember 2007 dan Hak Tanggungan peringkat II senilai Rp. 32.745.000,00 (tiga puluh dua juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

7. Bahwa Dengan diikatnya SHM-SHM tersebut sebagai jaminan kredit dan dibebani Hak Tanggungan, membawa konsekuensi yuridis yaitu apabila Penggugat cidera janji/wanprestasi, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan BERHAK melakukan eksekusi terhadap agunan-agunan kredit untuk pelunasan kredit Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan :

Pasal 6:

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

Pasal 20 ayat (1):

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- Title eksekutoriai 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 Tergugat I sebagai pemegang hak Tanggungan tersebut dipertegas dalam Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyatakan bahwa :

"Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama dengan akta ini

Hal. 10 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi dan menyatakan menerima dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadaoan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan
 - f. Melakukan hai-hai lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ;
8. Bahwa menjual Pada saat kredit Penggugat jatuh tempo sesuai perjanjian kredit di atas yaitu tanggal 14 Nopember 2011, ternyata Penggugat tidak melunasi kreditnya, sehingga sesuai perjanjian kredit Penggugat sudah dikategorikan cidera janji/wanprestasi ;

Atas dasar cidera janji Penggugat yang demikian, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan **berhak** untuk melaksanakan lelang terhadap agunan kredit atas dasar pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT dan Pasal 2 butir 6 di atas. Namun demikian Tergugat I tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut tetapi justru masih beritikad baik memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya, tetapi sampai 1 (satu) tahun sejak kreditnya jatuh tempo, Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kewajibannya, sehingga oleh Tergugat I diterbitkan surat peringatan-surat peringatan yaitu :

1. Surat peringatan I No. B. 3402/KC-VIII/ADK/10/2012 tanggal 3 Oktober 2012 ;
2. Surat peringatan II No.B.4432/KC-VIII/ADK/12/2012 tanggal 5 Desember 2012 ;
3. Surat peringatan III No. B. 1151/KC-VIII/ADK/04/2013 tanggal 8 April 2013 ;

Hal. 11 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat peringatan-surat peringatan Tergugat I tersebut ternyata juga tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat, bahkan tidak ada upaya nyata dari Penggugat untuk melunasi kewajibannya sampai batas waktu yang diberikan oleh Tergugat I yaitu tanggal 25 April 2013 ;

9. Walaupun demikian Tergugat I juga tetap belum melaksanakan haknya selaku pemegang hak Tanggungan untuk melaksanakan lelang, tetapi masih beritikad baik memberi kesempatan Penggugat menyelesaikan kewajibannya secara damai yaitu melalui penebusan salah satu agunan kredit yaitu SHM No. 1661/Desa Balun atas nama Immanuel Gauthama dengan nilai penebusan sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah), sedang sisa pinjamannya harus diselesaikan paling lambat tanggal 29 November 2013 melalui penjualan agunan baik secara di bawah tangan atau melalui Parate Eksekusi, sebagaimana tertuang dan disepakati dalam Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor B. 4338-KC.VIII/ADK/12/2013 tanggal 5 Desember 2013 Oleh karena tidak ada penyelesaian yang nyata terhadap sisa kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, maka untuk menghindari kerugian dan berlarut-larutnya penyelesaian kredit Penggugat, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan menempuh upaya penyelesaian melalui lelang agunan atas dasar hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) ;

Dalam rangka pelaksanaan lelang agunan tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat III melalui surat Tergugat I Nomor B. 4034/KC-VIII/ADK/10/2014 tanggal 22 Oktober 2014.

Surat permohonan tersebut adalah untuk memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:

"Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya".

Atas dasar penetapan jadwal lelang yang disampaikan oleh Tergugat III, selanjutnya Tergugat I menerbitkan pengumuman lelang yaitu:

1. Pengumuman lelang pertama tanggal 19 November 2014 melalui selebaran,

Hal. 12 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pengumuman lelang kedua tanggal 4 Desember 2014 melalui surat Khabar Harian Jawa Pos.

Pengumuman lelang tersebut juga untuk memenuhi ketentuan Pasal 41 ayat (1) jo Pasal 44 ayat (1) PMK di atas.

Selain menerbitkan pengumuman lelang, Tergugat I juga menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui surat Tergugat I No. B. 4605/KC.VIII/ADK/I 1/2014 tanggal 24 Nopember 2014.

10. Bahwa sesuai jadwal lelang yang ditetapkan Tergugat III, terhadap agunan kredit telah dilakukan lelang pada tanggal 18 Desember 2014 dan sesuai Salinan Risalah lelang Nomor 2318/2014 tanggal 18 Desember 2014 dari beberapa agunan kredit yang dilelang laku terjual lelang yaitu :

1. SHM No. 353/Desa Cepu atas nama Immanuel Gauthama, dengan pemenang lelang Bakhermansyah ;
2. SHM No. 1892/Desa Cepu atas nama Liem Hanna dengan pemenang lelang Mufti Hidayat ;

Dengan terbitnya Risalah lelang tersebut, maka lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat III atas permintaan Tergugat I sudah sah dan berkekuatan hukum mengikat ;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka 6 yang pada intinya merasa diperlakukan tidak adil dalam pelaksanaan lelang dengan alasan:

1. Penggugat tidak pernah diberitahu dan dimintai persetujuan oleh Tergugat I terhadap rencana Tergugat I untuk mengajukan permohonan Lelang atas sebidang tanah SHM No. 1892/Desa Cepu,
2. Penggugat tidak pernah diminta untuk menandatangani formulir atau semacam surat dalam bentuk apapun oleh Tergugat I sebagai tanda persetujuan atas pelelangan Sebidang tanah SHM No. 1892/Desa Cepu,
3. Penggugat tidak pernah diajak mediasi oleh Tergugat I dalam rangka rencana pelelangan sebidang tanah SHM No. 1892/Desa Cepu
4. Penggugat tidak pernah diberitahu dan/atau tidak mendapat informasi oleh Tergugat I maupun Tergugat III perihal proses lelang dan harga taksiran pelelangan atas Sebidang tanah SHM No. 1892/Desa Cepu

Hal. 13 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penggugat tidak pernah diberikan fotocopy atau tembusan atau keterangan tentang Riosalah lelang atas Sebidang tanah SHM No. 1892/Desa Cepu,
6. Penggugat tidak pernah diberitahu dan dilibatkan oleh Tergugat III dalam proses peralihan SHM No. 1892/Desa Cepu atas nama Penggugat kepada Tergugat IV.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga patut dikesampingkan ;

12. Bahwa Terhadap keberatan-keberatan Penggugat yang pertama sampai dengan yang ketiga di atas, perlu Tergugat I sampaikan dan tegaskan kembali penjelasan yang telah Tergugat I uraikan di atas bahwa :

Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT BERHAK melakukan penjualan secara lelang terhadap agunan kredit dalam perkara aquo atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi), ketika Penggugat selaku debitur cidera janji ;

Hak Tergugat I untuk melakukan penjualan secara lelang terhadap agunan kredit atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) tersebut tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat, karena hak Tergugat I tersebut telah diberikan oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT di atas ;

Tidak diperlukannya persetujuan dari Penggugat tersebut juga telah ditegaskan pada Pasal 2 butir (6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana di atas yang menyatakan :

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

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian."

Sebelum Parate Eksekusi dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I, Tergugat I telah menerbitkan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali yaitu tanggal 19 November 2014 dan tanggal 4 Desember 2014. Rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh tergugat I kepada Penggugat melalui surat No. B. 4605/KC.VIII/ADK/11/2014 tanggal 24

Hal. 14 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2014, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat menyatakan tidak diberitahu tentang rencana pelaksanaan lelang sebagaimana didalilkan Penggugat ;

13. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas keberatan Penggugat keempat yang pada intinya tidak pernah diberitahu dan/atau mendapat informasi perihal harga taksiran lelang ;

Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami ketentuan-ketentuan lelang khususnya di dalam penetapan nilai limit lelang ;

Bahwa dalam rangka pelaksanaan lelang, telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut perubahannya No. 106/PMK.06/2013 mengenai penetapan nilai limit ;

Di dalam PMK tersebut telah diatur bahwa penetapan nilai limit lelang menjadi wewenang penjual dan dalam hal ini yang dimaksud Penjual adalah Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan (vide Pasal 35 ayat (2) Di dalam PMK tersebut juga diatur bahwa nilai limit lelang wajib dicantumkan dalam pengumuman lelang (vide Pasal 37 ayat (2)) dan di dalam pengumuman lelang yang diterbitkan Tergugat I, Nilai Limit Lelang agunan dalam perkara aquo sudah tercantum dalam pengumuman lelang, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat mengatakan tidak pernah diberitahu mengenai nilai limit lelang ;

14. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas keberatan Penggugat yang kelima yang menyatakan tidak pernah diberikan fotocopy Risalah lelang. Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan patut dikesampingkan. Di dalam PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur mengenai pihak-pihak yang dapat diperlihatkan atau diberitahukan tentang Minuta Risalah Lelang dan pihak-pihak yang dapat memperoleh kutipan/salinan/grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ;

Pasal 85:

"KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Risalah Lelang, ahli warisnya atau orang yang

Hal. 15 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan".

Pasal 86

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai,
- 2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Juai Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan,
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan ;
 - c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

15. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, nyata-nyata tidak ada kewajiban untuk memberikan fotocopy Risalah Lelang kepada Penggugat ;

16. Demikian juga karena peralihan kepemilikan SHM No. 1892 semula atas nama Pengugat kepada Tergugat IV berdasarkan Risalah Lelang, maka perlaihan tersebut tidak memerlukan keterlibatan dari Penggugat ;

Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 7, yang pada intinya menyatakan bahwa permohonan lelang kepada Tergugat III atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1892/ Cepu atas nama Penggugat bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

Dalil Penggugat yang demikian sangat tidak jelas dan membingungkan, karena sama sekali tidak menyebutkan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan tersebut yang dilanggar Tergugat I dalam penerbitan surat permohonan lelang. Sebagaimana Tergugat I sampaikan di atas, proses lelang sejak penerbitan surat permohonan lelang oleh Tergugat I

Hal. 16 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan penerbitan Risalah lelang oleh Tergugat III justru sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan khususnya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan tidak ada satu pasalpun dari Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, KUH Perdata ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang dilanggar ;

17. Bahwa Tergugat juga menolak petitum Penggugat angka 7 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Petitum Penggugat yang demikian sangat mengada-ada dan tidak berdasar, karena di dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya kerugian yang diderita termasuk jenis kerugian dan perinciannya. Oleh karenanya sudah seharusnya petitum Penggugat yang demikian ditolak atau tidak diterima ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan yang diajukan Penggugat aquo nyata-nyata idak berdasar hukum dan sangat mengada-ada, oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bora yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 21 Juni 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT II dalam hal ini kedudukannya selaku pelaksana Administrasi Tata Usaha Negara yang dalam menjalankan tugas dan fungsinya berpedoman pada peraturan perundangan yang berlaku ;
2. Bahwa, Tergugat II dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bora **menolak dengan tegas** apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam poin angka 5 dan angka 6 huruf (f), bahwa pelaksanaan peralihan sertifikat Hak Atas Tanah Hak Milik Nomor. 1892 atas Nama : Liem Hanna melalui lelang kepada Tergugat IV adalah cacat hukum adalah **TIDAK BENAR**, hal tersebut mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Pasal (1) dan Pasal 41 ayat (1), sehingga didalam melaksanakan tugas telah sesuai prosedur ;

Hal. 17 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, dalam hal sah atau tidaknya serta adil atau tidak adil hal tersebut memerlukan pembuktian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebab didalam Pasal 14 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**" dan hal tersebut juga dipertegas didalam ayat (3) sehingga hal tersebut menjadi sangat jelas bahwa gugatan Penggugat sangatlah pantas untuk ditolak karena gugatan tidak jelas ;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor. 1149K/sip/1970 tanggal. 17 April 1979, menyatakan : "*Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard/ NO) ;*

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, TERGUGAT II dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT didalam gugatannya kecuali apa-apa yang diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT II ;
2. Bahwa, dalil-dalil yang TERGUGAT II telah sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap digunakan kembali sebagai satu kesatuan serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara yang Tergugat II sampaikan ;
3. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT didalam gugatannya khusus pada poin angka 5 (lima), angka 6 huruf (f) dan angka 8 (delapan) Tergugat II **menolak dengan tegas**, sebab sebagai Pelaksana Administrasi Tata Usaha Negara dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga penerbitan atau peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah dari Penggugat kepada atas nama Tergugat 4 (empat) adalah sah ;
4. Bahwa, perlu kami sampaikan dan jelaskan kepada Penggugat bahwa sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan

Hal. 18 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur- kreditur lainnya, adapun sertipikat hak tanggungan dibuat berdasarkan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam akta yang dimaksud dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutangnya yang bersangkutan atau perjanjian-pejianjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut ;

5. Bahwa selanjutnya didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/K BPN Nomor. 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah didalam pasal 114 ayat 1 (satu) disebutkan bahwa : “ **Untuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat- lambatnnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan sesuai aturan dan psoeduryang berlaku yang telah ditentukan** “ ;
6. Bahwa, seperti apa yang disampaikan oleh PENGUGAT maupun kuasanya dalam pokok perkara bahwa Tergugat II didalam melaksanakan peralihan hak atas tanah **cacat hukum adalah tidak benar**, sebab hal tersebut telah dinyatakan didalam peraturan perundangan yang menyatakan bahwa : “ Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan Pendaftaran Peralihan Hak jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan” hal tersebut dapat kami sampaikan bahwa **Tergugat II belum atau tidak melaksanakan peralihan Hak Atas Tanah yang menjadi sengketa karena obyek sengketa tersebut masih dalam proses pelaksanaan lelang umum oleh pejabat yang berwenang**, sedangkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Semarang yang mana persyaratan salah satunya adalah dilampirkannya SKPT dari Kantor Pertanahan adalah telah sesuai prosedur ;
7. Bahwa, perlu kami sampaikan bahwa tentang peralihan hak tanggungan menurut pasal 53 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 24 tahun 1997 adalah, bahwa “ **Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak**

Hal. 19 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertifikat hak yang dwt baru berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijaminarena cestic, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan “, dengan penjelasan bahwa hak tanggungan adalah merupakan accessoir pada suatu piutang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan piutang yang bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri dan pendaftarannya cukup dilakukan berdasarkan bukti cestic, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan ;

8. Bahwa, selanjutnya pihak Kreditur adalah sudah benar didalam melaksanakan pelelangan terhadap obyek-obyek yang menjadi Hak Tanggungan dan hal tersebut berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1996 pasal 6 (enam) bahwa “ **Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut** “ dan pasal 14 ayat 3 (tiga) Undang Undang Hak Tanggungan Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1996, berbunyi “ **Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah “ ;**
9. Bahwa, selanjutnya gugatan perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT sangatlah tidak beralasan serta nyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga demi terciptanya suatu kepastian hukum, maka TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat
10. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan atau dikemukakan oleh Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;

Hal. 20 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijkverklaard /NO***) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijkverklaard /NO***) ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara, dan

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketuhanan yang maha esa ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat IV telah memberikan jawaban tertanggal 21 Juni 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menurut Tergugat IV, gugatan Penggugat tidak jelas dan terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitumnya sehingga harus ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa gugatan Penggugat kabur (tidak jelas) karena Penggugat pada posita gugatannya sama sekali tidak menyebutkan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi dalam petitumnya Penggugat meminta agar Tergugat IV dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 2) Bahwa ketidakjelasan gugatan Penggugat juga nampak pada tuntutan ganti rugi sebesar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada petitum gugatan Penggugat, padahal dalam posita gugatannya Penggugat tidak menyebutkan perihal ganti rugi dan tidak ada rinciannya, oleh sebab itu tuntutan ganti kerugian yang diminta oleh Penggugat adalah sangat kabur ;
- 3) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna,

Hal. 21 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan:

(a) agar semua putusan Menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;

(b) agar segala perbuatan tersebut terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebut dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat mana yang dituntut ini, dan

(c) ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna” ;

- 4) Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*) dan oleh karenanya patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon apa yang telah diuraikan di dalam Eksepsi diatas, dianggap termasuk di dalam Pokok Perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat IV dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat IV ;
3. Bahwa Tergugat IV menyampaikan jawaban sepanjang menyangkut kepentingan Tergugat IV ;
4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 halaman 4 – 5 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 seluas 125 m² berlokasi di Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora (selanjutnya disebut **“tanah dan bangunan SHM No. 1892”**), dengan alasan sebagai berikut :

Hal. 22 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



- a) dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada, tidak logis dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya dimana lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 yang dilaksanakan oleh Tergugat III pada tanggal 18 Desember 2014 telah diketahui oleh masyarakat luas, termasuk Tergugat IV karena telah diumumkan dan diberitahukan oleh Tergugat III sebagaimana Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.4542-KC-VIII/ADK/11/2014 tanggal 19 November 2014 ;
- b) Pelelangan atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 dilakukan secara terbuka sehingga diketahui semua orang dan dapat diikuti oleh siapapun yang berminat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut ;
- c) Berdasarkan Notulen Rapat yang diadakan di Ruang Kerja Kepala Kelurahan Cepu pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2016 dengan acara Musyawarah Mufakat antara Sdr. Mufti Hidayat dengan Liem Hanna, pada angka 3 (tiga) Notulen Rapat disebutkan **“Pihak BRI Cab. Cepu sesuai prosedur telah memberikan Surat Pemberitahuan bahwa tanah milik Liem Hanna akan dilelang. Diterima dan ditandatangani oleh Immanuel Gautama, Suami Liem Hanna”**.

Dengan diterimanya Surat Pemberitahuan dari BRI (Tergugat I) tersebut oleh Immanuel Gautama, maka sudah dipastikan Penggugat mengetahui bahwa tanahnya akan dilelang karena Immanuel Gautama adalah suami Penggugat dan mereka masih tinggal bersama ;

Dengan demikian, terbukti bahwa Penggugat sebenarnya sudah mengetahui bahwa tanah dan bangunan SHM No. 1892 seluas 125 m² berlokasi di Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora yang dijadikan sebagai jaminan dengan hak tanggungan pada Tergugat I akan dilakukan lelang eksekusi oleh Tergugat I.

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 7 halaman 6 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pelelangan atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan alasan sebagai berikut:
 - a) Bahwa pada kalimat pembuka dalam Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.4542-KC-VIII/ADK/11/2014 tanggal 19 November 2014 jelas-jelas disebutkan bahwa **“pelelangan eksekusi**

Hal. 23 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



hak tanggungan, khususnya tanah dan bangunan SHM No. 1892 dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan UU No. 4 Tahun 2004 ;

b) Bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut :

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

c) Dengan demikian, jelaslah tidak ada pelanggaran undang-undangan dalam pelelangan eksekusi hak tanggungan, khususnya terhadap tanah dan bangunan SHM No. 1892 karena pelelangan dilakukan sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, dimana Penggugat selaku pemberi jaminan telah memberikan persetujuan untuk menjadikan tanah dan bangunan SHM No. 1892 sebagai jaminan, sehingga jika debitor melakukan cidera janji dengan tidak melakukan kewajibannya kepada bank (Tergugat I) maka tanah dan bangunan SHM No. 1892 yang dijaminakan tersebut berhak dilelang oleh Tergugat I untuk pelunasan hutangnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dalil Penggugat pada angka 7 halaman 6 gugatan harus ditolak karena pelelangan eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan SHM No. 1892 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 8-9 halaman 6 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa proses pelelangan yang dilaksanakan Tergugat III dan penerbitan SHM No. 1892 atas nama Tergugat IV oleh Tergugat II adalah cacat hukum, dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan harus ditolak dengan alasan sebagai berikut :

A. Proses pelelangan atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku :

- berdasarkan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.4542-KC-VIII/ADK/11/2014 tanggal 19 November 2014, Tergugat IV mengetahui tanah dan bangunan SHM No. 1892 akan dilelang oleh Tergugat III dan Tergugat IV berminat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut ;

Hal. 24 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai bentuk keseriusan, Tergugat IV selaku peserta lelang membayar uang jaminan sebesar Rp. 57.500.000,- untuk mengikuti proses pelelangan atas tanah bangunan SHM No. 1892 tersebut, dan telah melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp. 234.628.000,- sesuai dengan ketentuan persyaratan lelang ;
- oleh karena Tergugat IV telah mematuhi dan memenuhi persyaratan dan prosedur dalam pelelangan/eksekusi hak tanggungan tanah bangunan SHM No. 1892 tersebut maka Tergugat IV dinyatakan sebagai Pemenang Lelang atas tanah bangunan SHM No. 1892 oleh Pejabat Lelang yang berwenang (Tergugat III) sebagaimana bukti Surat Keterangan Pemenang Lelang KPNL Semarang dan Risalah Lelang Risalah Lelang No. 2318/2014 tanggal 23 Januari 2015 ;
- Dengan demikian, proses pelelangan atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 telah sesuai dengan prosedur dan karenanya penetapan Tergugat IV sebagai pemenang lelang atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 adalah sah dan tidak cacat hukum;

B. Proses penerbitan SHM No. 1892 atas nama Tergugat IV telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku :

- Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

Pasal 41 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang”

Pasal 41 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997

“Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

Hal. 25 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



- 2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut ; atau
 - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf (b) Pasal ini ;
- c. Bukti identitas pembeli lelang ;
 - d. Bukti pelunasan harga pembelian ;
 - Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) jo ayat (5) PP No. 24 Tahun 2014 tersebut diatas, maka Tergugat IV mengajukan permohonan hak atau balik nama SHM No. 1892 menjadi atas nama Tergugat IV kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Blora (Tergugat II) dengan menyerahkan Risalah Lelang
 - No. 2318/2014, SHM No. 1892, identitas Tergugat IV selaku pembeli lelang dan bukti pelunasan harga pembelian lelang tanah bangunan SHM No. 1892 sesuai dengan peraturan tersebut diatas;
 - Bahwa atas permohonan hak tersebut, Tergugat II telah melakukan pemeriksaan lapangan atas tanah *a quo* dan juga penelitian dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis terhadap dokumen permohonan yang diajukan Tergugat IV;
 - Bahwa setelah melakukan pemeriksaan dan penelitian data fisik dan data yuridis serta kelengkapan berkas atas permohonan hak Tergugat IV, maka Tergugat II menerbitkan SHM No. 1892 atas nama Tergugat IV ;
 - proses penerbitan SHM No. 1892 atas nama Tergugat IV adalah sah karena sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelaslah terhadap dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat terhadap Tergugat IV bersifat asumptif dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang cukup dan meyakinkan, oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

Hal. 26 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada provisi dan petitum yang meminta agar segala tindakan dan upaya eksekusi terhadap sebidang tanah SHM No. 1892 dan bangunan rumah yang berada di atasnya, karena tidak ada alasan hukum yang kuat untuk mengabulkan permohonan provisi Penggugat tersebut, mengingat saat ini tanah dan bangunan seluas 125 m² berlokasi di Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora adalah milik sah dari Tergugat IV berdasarkan SHM No. 1892 atas nama Tergugat IV ;

II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi dalam konpensi merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam gugatan rekonpensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi adalah Pemenang Lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah bangunan SHM No. 1892 seluas 125 m² yang terletak di Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora sebagaimana bukti Surat Keterangan Pemenang Lelang KPNL Semarang dan Risalah Lelang Risalah Lelang No. 2318/2014 tanggal 23 Januari 2015 ;
3. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah bangunan SHM No. 1892 tersebut, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat IV Konpensi telah membayar uang jaminan sebesar Rp. 57.500.000,- dan uang pelunasan pembayaran sebesar Rp. 234.628.000,- sesuai dengan ketentuan persyaratan lelang ;
4. Risalah Lelang merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang memberi kepastian hukum bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli atas tanah dan bangunan seluas 125 m² yang terletak di Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora, sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

Pasal 41 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang”

Hal. 27 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



5. Bahwa sebagai pemenang lelang yang sah, Penggugat Rekonpensi /Tergugat IV Konpensi mengajukan permohonan hak atau balik nama SHM No. 1892 menjadi atas nama Tergugat IV kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Blora (Tergugat II) dengan menyerahkan Risalah Lelang No. 2318/2014, SHM No. 1892, identitas Tergugat IV selaku pembeli lelang dan bukti pelunasan harga pembelian lelang tanah bangunan SHM No. 1892 sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 41 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997

“Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf (b) Pasal ini;
 - c. Bukti identitas pembeli lelang
 - d. Bukti pelunasan harga pembelian
6. Bahwa atas permohonan hak tersebut dan setelah dilakukan pemeriksaan dan penelitian data fisik dan data yuridis serta kelengkapan berkas atas permohonan hak Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi, maka Tergugat II Konpensi menerbitkan SHM No. 1892 atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi ;
7. Bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Hal. 28 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



8. Bahwa secara hukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi adalah pemilik sah dan pemegang hak satu-satunya atas tanah dan bangunan seluas 125 m² yang terletak di Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora berdasarkan SHM No. 1892. Namun pada kenyataannya hak-hak yang semestinya dapat dinikmati oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan *a quo* telah terganggu oleh tindakan arogan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang tanpa dasar dan melawan hak masih menempati tanah dan bangunan *a quo* dan tidak mau keluar atau mengosongkan tanah dan bangunan *a quo* ;
9. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi telah melakukan pembicaraan secara kekeluargaan dengan meminta secara baik-baik, bahkan hingga memberikan teguran berkali-kali baik secara lisan maupun tulisan agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi meninggalkan tanah dan bangunan *a quo* yang bukan haknya, namun Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tetap menguasai tanah dan bangunan *a quo* secara illegal dan melanggar hukum, dan karenanya tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata ;
10. Bahwa demi perlindungan hukum terhadap hak-hak Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM No. 1892 *a quo* maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora berkenan untuk memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora berdasarkan SHM No. 1892 atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi ;
11. Bahwa untuk mencegah Tergugat Rekonpensi / Penggugat konpensi ingkar dan lalai untuk memenuhi isi Putusan dalam perkara ini, Penggugat Rekonpensi / Tergugat IV Konpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Blora menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atau denda keterlambatan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi lalai memenuhi isi putusan ini ;

Hal. 29 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



12. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan fakta-fakta yang objektif sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat IV Kompensi mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan/menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta & bukti-bukti tersebut diatas, teranglah secara nyata bahwa Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum sehingga sangatlah patut biaya perkara ini dibebankan sepenuhnya kepada Para Tergugat ;

III. PETITUM

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora untuk menjatuhkan putusan perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat IV Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;

Hal. 30 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak Blok Lr. VIII. No. 18 Jl. Pemuda Ds. Cepu, Kec. Cepu, Kab. Blora berdasarkan SHM No. 1892 atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding ataupun kasasi sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Blora telah menjatuhkan Putusan Nomor. 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat tersebut ;

DALAM REKOMPENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum berupa menempati tanah bangunan tanpa seizin dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi ;

Hal. 31 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 1892 terletak di Jalan Pemuda Lr. VIII No. 28 Desa Cepu, Kecamatan Cepu Kabupaten Blora;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi lalai memenuhi isi putusan ini ;

DALAM KOMPENSI REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 4.011.000,00 (empat juta sebelas ribu rupiah) ;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 9 Nopember 2016 yang dibuat oleh Panitera **Pengadilan Negeri Blora** yang menerangkan bahwa Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor. 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan sah dan seksama kepada **pihak lawan sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan** Pernyataan Permohonan Banding masing-masing tanggal 21 Nopember 2016, 23 Nopember 2016, 6 Desember 2016, 20 Desember 2016;

Membaca, Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (inzage) masing-masing tanggal 21 Nopember 2016, 23 Nopember 2016, 6 Desember 2016, 20 Desember 2016 yang isinya bahwa para pihak berperkara diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora dengan tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah ;

Membaca, Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding/ Penggugat tanggal 10 Nopember 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora tanggal 23 Nopember 2016 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada pihak lawan sebagaimana dalam relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing tanggal 5 Desember 2016, 6 Desember 2016, 20 Desember 2016;

Hal. 32 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Membaca, Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding I/Tergugat I melalui Kuasanya tanggal 19 Desember 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blera tanggal 19 Desember 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama Pemanding/ Penggugat sebagaimana dalam relasnya tanggal 23 Desember 2016;

Membaca, Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding IV/Tergugat IV tanggal 21 Desember 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blera tanggal 23 Desember 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama Pemanding/Penggugat sebagaimana dalam relasnya tanggal 17 Januari 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Blera Nomor. 14/Pdt.G/2016/PN Bla yang diucapkan tanggal 27 Oktober 2016 dihadiri oleh Penggugat dengan didampingi kuasanya, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat IV, tanpa hadirnya Tergugat III;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Blera tersebut telah diberitahukan dengan sah dan seksama kepada pihak Tergugat III sebagaimana dalam Relaas pemberitahuan isi putusan, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 9 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan maka secara formal permintaan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding/Penggugat dalam memori banding tanggal 10 Nopember 2016 mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Blera Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016 yang pada pokoknya mengemukakan bahwa:

- Judex facti kurang cukup mempertimbangkan fakta-fakta dipersidangan;
- Putusan a quo sangat merugikan dan menyinggung rasa keadilan sehingga putusan tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding I/Tergugat I mengajukan Kontra Memori banding, yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Blera Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016 sudah tepat dan benar;

Hal. 33 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding/Penggugat tersebut, Terbanding IV/Tergugat IV mengajukan Kontra Memori banding, yang pada pokoknya mengemukakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016 baik pertimbangan hukum maupun amar putusan sudah tepat dan benar sehingga cukup beralasan untuk dipertahankan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016 dan telah pula membaca memori banding yang diajukan Pembanding/Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding IV/Tergugat IV, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding IV/Tergugat IV, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara runtut dan benar sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini sehingga putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan di Tingkat Banding, Pembanding/Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-undang Nomor.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Hal. 34 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 14/Pdt.G/2016/PN Bla tanggal 27 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu, tanggal 1 Maret 2017 oleh kami, **Hesmu Purwanto, S.H.,M.H** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, **Arief Purwadi, S.H.,M.H.** dan **A.P. Batara Randa, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 55/PDT/2017/PT SMG tanggal 3 Pebruari 2017 putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **2 Maret 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Afiah, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim Anggota,

Ttd.

Arief Purwadi, S.H.,M.H.

Ttd.

A.P. Batara Randa, S.H.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Hesmu Purwanto, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Ttd.

Afiah, S.H.

Biaya-biaya :

- Meterai Putusan.....Rp. 6.000,-
 - Redaksi Putusan..... Rp. 5.000,-
 - Biaya Pemberkasan.....Rp. 139.000,-
 - Jumlah..... Rp. 150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 35 putusan Nomor 55/Pdt/2017/PT SMG