



Untuk Dinas.

**P U T U S A N**  
**NOMOR 323/PDT/2018/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

**SUPARNO** ; Tempat tanggal lahir Pati, 6 Agustus 1971 ,Umur 46 tahun ,Jenis Kelamin : Laki-laki ,Agama Islam ; Pendidikan : SD; Pekerjaan : Wiraswasta ; Alamat : Desa Trimulyo Rt. 05 Rw. 04 Kecamatan Juwono Kabupaten Pati ,dalam hal ini memberikan kuasa kepada; **SRI UTOMO, S.H. dan AFIF FAHRONI, S.Sy.** ; Keduanya adalah Advokat yang beralamat di Jalan Raya Lingkar Selatan Kudus – Pati Desa Payaman Rt. 03 Rw. 05 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 18 September 2017 dibawah Register Nomor W12-U10/222/Hk.01/10/2017, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

**M E L A W A N**

1. **SAIFUDI ZUHRI**, beralamat Desa Pohijo Rt. 08 Rw. 01 Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RIYANTA, S.H.**, Kewarganegaraan Indonesia, profesi Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum “BUDI UTOMO” yang beralamat di Jl. A. Yani Nomor 38 Pati, Jawa Tengah, Telepon/Fax. (0295) 386293, HP. 081326360555, email : [rachmad.jati@gmail.com](mailto:rachmad.jati@gmail.com)., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 12 Oktober 2017 dibawah Register Nomor W12-U10/235/Hk.01/10/2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;

*Halaman 1 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. RERI JARWANTO, beralamat Desa Pohijo Rt. 08 Rw. 01 Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;
3. PT. Bank BTPN Tbk., yang berkedudukan di Jakarta cq. PT. Bank BTPN Tbk. Kantor Wilayah Jateng – DIY cq. PT. Bank BTPN Tbk. Kantor Cabang Juwono, yang beralamat di Jalan Silugonggo Juwono Kabupaten Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SENTOT AHMAD, S.H., F.A. HIMAWAN HARI, S.H., BUDI NURYADI, S.H., AGUS PONIMAN, S.H., M. FACHMI H., S.H., M. GUNTUR PAKSI B., S.H., DEDY SETYAWAN, S.H., MEIZA FAJAR A., S.H., DIAN YUSTISIA I, DYAH VITRI PRAWURI, YAYUK INDARWATI, YUDI NUGROHO, semuanya adalah Karyawan pada PT. Bank BTPN Tbk., bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, memilih domisili hukum pada PT. Bank BTPN Tbk., beralamat di jalan Panglima Sudirman No. 81, Kelurahan Ngarus, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU.283/DIR/LTG/X/2017 tertanggal 19 Oktober 2017 Jawa Tengah, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 5-15-2017 dibawah Register Nomor W12-U10/278/Hk.01/12/2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, beralamat di Jalan Imam Bonjol No. : 1-D GKN Lt. 2 Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :
  1. TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M. : Kepala Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;
  2. DIDIK HARIYANTO, S.H., M.H. : Kepala Bagian Hukum I pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;

Halaman 2 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG

#### Disclaimer

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



3. WILDAN AHMAD FANANTO : Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;
4. FRANSISKUS MANGAMBE, S.H., LL.M.: Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum IB pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;
5. NURACHMAN : Kepala Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang;
6. ARIF PURWADI SATRIYONO, S.H. : Penangan Perkara Tk. I pada Bagian Bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;
7. ERNI NURAENI SANTOSA, S.H. : Penangan Perkara Tk. II pada Bagian Bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;
8. NIZAR YUDHISTIRA, S.H. : Penangan Perkara Tk, III pada Bagian Bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;
9. MULYONO, S.H. : Penangan Perkara Tk. V pada Bagian Bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;
10. HANDREY PRATAMA, S.H. : Penangan Perkara Tk. V pada Bagian Bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan ;
11. YAYUK MUJI RAHAYU : Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;
12. DWI RAHAYU SUPRPTI : Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang
13. DENY ARIYANTO : Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;
14. NURUL FATMAWATI : Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;



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

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-391/MK.1/2017 tertanggal 30 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 14-11-2017 dibawah Register Nomor W12-U10/253/Hk.01/11/2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV ;

5. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementrian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang beralamat di Jalan Raya Pati – Kudus Km. 3,5 Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

JOKO PURWANTO, S.H.;

Tempat lahir : Wonogiri ;  
Tanggal lahir : 06-07-1962 ;  
Alamat : Jalan Melati No. 28 Salatiga ;  
Agama : Kristen ;  
Jenis kelamin : Laki-laki ;  
Pekerjaan : PNS ;

Status Perkawinan : Kawin ;  
Pendidikan : Sarjana Hukum (SH) ;

2. Nama : AGUNG RAHMAT PURWADI,  
A.Ptnh. ;

Tempat lahir : Semarang ;  
Tanggal lahir : 18-12-1969 ;  
Alamat : Desa Jepang Rt. 02/Rw. 01,  
Kecamatan Mejobo Kabupaten  
Kudus

Agama : Islam ;  
Jenis kelamin : Laki-laki ;  
Pekerjaan : PNS ;  
Status Perkawinan : Kawin ;  
Pendidikan : Diploma IV Pertanahan  
(A.Ptnh);

3. Nama : BAMBANG SUDARMONO,  
S.H.;

Halaman 4 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG



Tempat lahir : Pati ;  
Tanggal lahir : 09-05-1960 ;  
Alamat : Jalan Dieng I/6 Pati ;  
Agama : Islam ;  
Jenis kelamin : Laki-laki ;  
Pekerjaan : PNS ;  
Status Perkawinan : Kawin ;  
Pendidikan : Sarjana Hukum (SH) ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1057/SK.33-18/X/2017 tertanggal 24 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 21-11-2017 dibawah Register Nomor W12-U10/260/Hk.01/11/2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V ; .

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 82/Pdt.G/2017/PN Pti tanggal 25 April 2018;

**TENTANG DUDUKNYAPERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 09 Oktober 2017 dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2017/PN Pti., telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

**1. Bahwa Penggugat adalah pemilik ;**

**1. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1092 atas nama Suparno luas 213 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Trimulyo Kecamatan Juwono Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :**

- Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa ;
- Sebelah Selatan : berbatasan Sukarman ;
- Sebelah Timur : berbatasan 00632 ;
- Sebelah Barat : berbatasan Jalan Desa ;

**2. Sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :**



- Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa ;
- Sebelah Selatan : berbatasan Sukarman ;
- Sebelah Timur : berbatasan 00632 ;
- Sebelah Barat : berbatasan Jalan Desa ;

**3. Sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :**

**109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :**

- Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa, Saluran ;
- Sebelah Selatan : berbatasan Desa Bringin ;
- Sebelah Timur : berbatasan Djamari ;
- Sebelah Barat : berbatasan Sadiman ;

Selanjutnya mohon disebut sebagai ..... Obyek Sengketa ;

2. Bahwa Penggugat dahulu adalah bekerja dengan usaha nelayan di daerah Ngerang Kidul Kecamatan Juwono Kabupaten Pati ;
3. Bahwa dalam rangka menjalankan usahanya Penggugat sejak tahun 2011 telah mendapatkan fasilitas pinjaman kredit modal usaha kerja dengan cara Kredit Angsuran berjangka dalam usahanya tersebut dalam arti hubungan pinjaman hutang tersebut telah terjalin cukup lama dan baik ;
4. Bahwa dalam perjalanan waktu Perjanjian Kreditnya Debitur dirubah beberapa kali perubahan oleh Tergugat III dan terakhir sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian perubahan tertanggal 14 Maret 2012 atas ketiga Sertifikat Hak Milik ( SHM) yang diagunkan di Kantor Tergugat III yang telah dipasang Hak Tanggungan atas barang sengketa dalam perkara ini ;
5. Bahwa pada awal perpanjangan penambahan modal kerja dengan kredit angsuran berjangka Penggugat telah melakukan pembayaran - pembayaran untuk tiap bulannya dan dalam perjalanan waktu oleh karena iklim usah Penggugat lesu, maka usaha Penggugat mengalami kelesuan juga sehingga berakibat pembayaran bulanan Penggugat kepada Tergugat III menjadi tidak lancar ;
6. Bahwa atas hal sebagaimana yang dimaksud pada Posita angka lima (5) tersebut Tergugat III telah meminta bantuan agar barang yang menjadi obyek sengketa yang telah dipasang Hak Tanggungan milik Penggugat diatas kepada Tergugat IV untuk dilakukan pelelangan secara umum dan pelelangan / penjualan secara umum tersebut telah dilaksanakan oleh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II beberapa kali yaitu pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum`at tanggal 16 Juni 2017 di KPKNL Semarang yang beralamat di Jalan Imam Bonjol I D GKN lantai 2 Semarang ;

7. Bahwa perbuatan Tergugat III melimpahkan barang sengketa milik Penggugat langsung kepada Tergugat IV tanpa Parate Eksekusi melalui Pengadilan Negri Pati dan dilaksanakan Pelelangan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum`at tanggal 16 Juni 2017 adalah Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar:

Undang - undang Republik Indonesia ( UU RI ) Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Undang - undang Hak Tanggungan sebagaimana penjelasan Umum angka 9 (sembilan) yang menentukan bahwa :

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti pelaksanaan Eksekusinya jika Debitur cidera janji, walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur didalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam Undang - undang ini, yaitu mengatur lembaga Parate Eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR Reglement Indonesia yang diperbarui ( *Het Herzeine Indonesisdh Reglement* ) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk daerah Luar Jawa dan Madura ( *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In Gewesten Buiten Java en Madura* ) ;

Sehubungan dengan hal itu pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda adanya Hak Tanggungan, dibutuhkan lraih - lraih dengan kata-kata yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai Pengganti Gross Acte Hypotheek yang untuk Eksekusi Hypothek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal – pasal Kedua (2) Reglement diatas ;

*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 pengaturan mengenai Eksekusi Hypothek yang diatur dalam Kedua (2) Reglement **BERLAKU TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN** ;*

Halaman 7 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat pada saat pelelangan belum dapat dikualifikasikan sebagai Debitur yang macet karena pada saat sebelum Pelelangan / lelang dilakukan masih melakukan pembayaran cicilan pinjaman tersebut kepada Tergugat III ;
9. Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Penggugat juga telah pula mengajukan Pemblokiran pada Tergugat V di Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang beralamat di Jalan Raya Pati - Kudus Km.3,5 Pati tersebut agar terhadap barang sengketa dalam hal perkara ini tidak dipindahtangankan kepada pihak lain ;
10. Bahwa pada kenyataannya Tergugat IV menerima dan melaksanakan penjualan secara Lelang pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum`at tanggal 16 Juni 2017 atas barang sengketa milik Penggugat dari Tergugat III atas dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Pelaksanaan lelang eksekusi atas barang sengketa milik Penggugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
11. Bahwa selain itu Tergugat IV dalam pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum`at tanggal 16 Juni 2017 telah pula melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam menentukan limit harga lelang tidak sesuai dengan harga umum dipasaran dan hal sebagaimana tersebut diatas melanggar PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan PMK Nomor : 106/PMK.06/2013 dan terakhir dengan perubahan PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Prosedur Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mana seharusnya Penggugat dilibatkan dalam rangka penentuan harga limit tersebut ;
12. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum`at tanggal 16 Juni 2017 tetap dilaksanakan dan berdasarkan Risalah Lelang sebagaimana Pemenang Lelang adalah Tergugat I yang bernama **Saifudi Zuhri**, beralamat Desa Pohijo Rt.08 Rw.01 Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan Tergugat II bernama **Reri Jarwanto**, beralamat Desa Pohijo Rt.08 Rw.01 Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati ;
13. Bahwa oleh karena pelelangan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum`at tanggal 16 Juni 2017 tetap sebagaimana tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka Risalah Pemenang Lelang atas nama Tergugat I yang bernama Saifudi Zuhri, beralamat Desa Pohijo Rt.08 Rw.01 Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan Tergugat II bernama Reri Jarwanto, beralamat Desa Pohijo Rt.08 Rw.01 Kecamatan

Halaman 8 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG

### Disclaimer

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





Margoyoso Kabupaten Pati pun tidak sah dan tidak berkekuatan hukum pula;

14. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum'at tanggal 16 Juni 2017 atas Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dan Sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati adalah tetap sah milik Penggugat tersebut pada angka Point lima (5) diatas oleh Tergugat V telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II ;
15. Bahwa tindakan Tergugat V membaliknamakan barang sengketa milik Penggugat yaitu Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dan Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati kepada Tergugat I dan Tergugat II dalam masa Pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pati sebagai Tergugat V karena adanya sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
16. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dengan mendasarkan Risalah Lelang telah membaliknamakan barang sengketa tersebut dan selanjutnya melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta merugikan Penggugat sudah selayaknya secara hukum apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V berkewajiban secara tanggung renteng untuk mengembalikan kerugian tersebut kepada Penggugat secara Cash / Tunai ;
17. Bahwa Penggugat telah berusaha secara kekeluargaan dengan para pihak khususnya Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan masalah ini, namun hingga saat ini belum berhasil ;
18. Bahwa terdapat kekhawatiran yang kuat, Penggugat yaitu berdasarkan Pengalaman yang ada tentang balik nama tersebut diatas maka Penggugat mohon agar barang sengketa tersebut dalam perkara ini untuk dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) ;



19. Bahwa gugatan Penggugat telah mendasarkan pada bukti-bukti hukum yang kuat, maka kami mohon agar Putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;
20. Bahwa untuk menjamin pada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dan Tergugat V tidak lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsong*) setiap hari keterlambatan melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*incrahts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
21. Bahwa Penggugat telah berulang - ulang menghubungi Para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai, namun menemui jalan buntu, maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pati untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum ;

Bahwa berdasarkan hal-hal serta fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati untuk Menerima, Memeriksa dan Mengadili serta memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah sita Jaminan atas barang yang sekarang menjadi obyek sengketa ;
3. Menyatakan barang sengketa berupa :
  1. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1092 atas nama Suparno luas 213 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Trimulyo Kecamatan Juwono Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa ;
    - Sebelah Selatan : berbatasan Sukarman ;
    - Sebelah Timur : berbatasan 00632 ;
    - Sebelah Barat : berbatasan Jalan Desa ;
  2. Sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa ;
    - Sebelah Selatan : berbatasan Sukarman ;
    - Sebelah Timur : berbatasan 00632 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : berbatasan Jalan Desa ;
- 3. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa, Saluran ;
  - Sebelah Selatan : berbatasan Desa Bringin ;
  - Sebelah Timur : berbatasan Djamari ;
  - Sebelah Barat : berbatasan Sadiman ;Adalah sah milik Penggugat yang diagunkan/di jaminkan Pada Tergugat III ;
- 4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 5. Menyatakan Pelelangan barang sengketa milik Penggugat berupa :
  - 1. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati ;
  - 2. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati ;yang diagunkan oleh Penggugat pada Tergugat III oleh Tergugat IV dan segala surat yang terbit berkaitan dengan pelelangan tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
- 6. Menyatakan Pembalik namakan atas barang sengketa berupa :
  - 1. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati ;
  - 2. Sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati ;kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;

Halaman 11 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG



7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan barang obyek sengketa berupa ;
  1. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati ;
  2. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati kepada Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) ang telah mempunyai kekuatan hukum (*incrahts van gewidjs*);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap asset milik Penggugat :
  1. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati ;
  2. Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati kepada Penggugat ;
10. Menyatakan Putusan ini ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi ;
11. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat yang lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquino Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban tertanggal 24 Januari 2017 yang dibacakan pada persidangan tanggal 30 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa terhadap apa yang didalilkan dalam posita angka 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 tidak akan kami tanggapi karena tidak menyentuh kepentingan



hukum Tergugat I ;

2. Bahwa terhadap dalil posita 2, 12, 13, 14, 15 dan 16 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal :

- Sebagai pemenang lelang ;
- Harga limit lelang yang berada di bawah harga pasaran ;
- Membalik nama/peralihan hak dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I ;

Terhadap dalil tersebut, disampaikan jawaban sebagai berikut :

1. Sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/1012, pada Kamar Perdata angka romawi VIII dan IX yang pada pokoknya memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemenang lelang ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Atau ;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban tertanggal 09 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut;

**I. DALAM EKSEPSI ;**

1. Bahwa, TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 6 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 09 Oktober 2017 sebagaimana Perkara Perdata No. 82/PDT.G/2017/PN.Pti, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III ;

**A. PENGADILAN NEGERI PATI TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT) ;**

2. Bahwa, Gugatan PENGUGAT adalah rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V termasuk mengenai anggapan adanya cacat hukum/tidak sah atas penerbitan suatu Sertifikat Hak Milik;
3. Bahwa, dalam petitum Gugatan No. 6, Penggugat menyatakan Pembalik namakan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh TERGUGAT V (objek sengketa) dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Sementara penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh TERGUGAT V diliputi oleh





perbuatan hukum administrasi Negara, sehingga produk Sertifikat yang dikeluarkan oleh TERGUGAT V (Kantor Pertanahan Kabupaten Pati) adalah perbuatan dan atau produk yang dikualifikasi sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

4. Bahwa, berdasarkan keterangan diatas, maka menurut hukum acara seharusnya Gugatan diajukan di Badan Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri, dengan demikian patut dan wajar serta berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Pati memberikan putusan sela menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**B. PENGADILAN NEGERI PATI TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIVE);**

5. Bahwa, Pasal 5 pada Perjanjian Kredit Nomor : 0001223-SPK-7133-0611, tanggal 21 Juni 2011 yang ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PENGGUGAT (yang telah mendapatkan persetujuan dari Isteri PENGGUGAT) dengan TERGUGAT III menyatakan sebagai berikut :

*“... Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (selanjutnya berikut segala perubahan–perubahannya dan penambahan–penambahannya disebut “SKUPK”);*

6. Bahwa, Pasal 11 ayat (16) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”) menyatakan sebagai berikut :  
*“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ...”;*

7. Bahwa, SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Isteri PENGGUGAT dengan TERGUGAT III, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT III serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit Awal maupun Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit lainnya; Selanjutnya, berdasarkan fakta–fakta hukum tersebut diatas, memberikan kaidah hukum bahwa demi hukum PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Pati dikarenakan sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara *a quo*, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang–undang Hukum Perdata (“KUHPer”) yang menyatakan sebagai berikut :





**“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”** ;

Pasal 1338 KUHPer tersebut menyatakan dan mengatur bagi pihak-pihak yang membuat dan mengikatkan diri dalam perjanjian, maka segala isi yang disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT III berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali serta harus dilaksanakan dengan itikad baik ;

8. Bahwa, **sesuai dengan pasal 118 HIR ayat (4), bahwa apabila sudah diperjanjikan dalam suatu akta tentang domisili hukum, maka gugatan diajukan pada pengadilan Negeri yang ditunjuk dalam perjanjian tersebut, ketentuan tersebut juga telah diatur dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007 terbitan Mahkamah Agung RI 2009, halaman 50 – 51 tentang wewenang relatif, yang menyatakan sebagai berikut :**

g. **Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu”** ;

Oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati dalam perkara a quo untuk sudilah kiranya **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU** dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

**C. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL STANDING ;**

9. Bahwa, sebagaimana telah diakui oleh PENGUGAT dalam Gugatannya pada Posita butir 12 halaman 4 yang pada pokoknya mengatakan *bahwa lelang tetap dilaksanakan dan berdasarkan Risalah Lelang sebagaimana Pemenang Lelang adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka Gugatan PENGUGAT tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tertanggal*



31 Agustus 1977, yang menyatakan sebagai berikut :

**“Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan.” ;**

Sebagaimana dikuatkan juga dengan Yurisprudensi MARI No. 1281 K/Sip/1979 tertanggal 15 April 1981, yang menyatakan sebagai berikut :

**“Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima.” ;**

Berdasarkan keterangan diatas, **PENGUGAT** sudah tidak mempunyai wewenang untuk mengajukan Gugatan karena obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan sudah bukan merupakan milik **PENGUGAT** dikarenakan sudah laku dilelang/terjual kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sebagai pemilik baru (pemenang lelang), sehingga Gugatan **PENGUGAT** dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk sudilah kiranya menyatakan Gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

**D. GUGATAN PENGUGAT SALAH ALAMAT (Error In Persona) :**

10. Bahwa, Pihak Tergugat yang dijadikan pihak dalam Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** tertanggal 6 Oktober 2017, terlihat dengan jelas **PENGUGAT** mengajukan gugatan terhadap *Reri Jarwanto, beralamat Desa Pohijo, RT.08/RW.01, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati*. Dengan demikian secara jelas dan nyata Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** tersebut telah **SALAH ALAMAT (Error In Persona)** karena *Reri Jarwanto* bukan tercatat sebagai Pemenang Lelang sebagaimana sesuai dengan Risalah Lelang No. 861/2017, tertanggal 16 Juni 2017 yang diterbitkan oleh **KPKNL Semarang**. Oleh karena demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati untuk menyatakan Gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

**E. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) :**

11. Bahwa, **PENGUGAT** tidak menguraikan secara jelas dan terperinci dalam Posita Gugatan mengenai kerugian Immateriil yang dialami oleh **PENGUGAT** baik tentang bagaimana dalam peristiwa hukumnya dan atas dasar apa ?. Padahal **TERGUGAT III** adalah kreditur yang beritikad baik, melaksanakan hak dan kewajiban hukumnya sesuai perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama dengan **PENGUGAT**. Dimana, seharusnya



PENGGUGAT merumuskan mengenai kerugian Immateriil dalam Posita Gugatan dengan jelas dan tegas ;

**Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 720/K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999**, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

*"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita/dalil dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur. Sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkwalitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima";*

**Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986**, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

*"... Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Dengan demikian patut dan berdasar gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;

Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan diatas, TERGUGAT III memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pati tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti ;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**II. DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Bahwa, TERGUGAT III memohon kehadiran Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT III pada Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, pada pokoknya TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya ;
3. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 1 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan “... *Penggugat adalah pemilik ... Obyek Sengketa.*”, karena pada kenyataannya **PENGUGAT saat ini sudah bukan sebagai pemilik dari Obyek sengketa** karena berdasarkan Risalah Lelang No. 861/2017, tertanggal 16 Juni 2017 yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang, obyek sengketa berupa Sebidang tanah kosong / sawah yang terletak di Desa Tlogomojo, RT.00/RW.00, Kelurahan Tlogomojo, Kecamatan Batangan, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 210/Tlogomojo dan Sebidang tanah kosong / sawah yang terletak di Desa Tlogomojo, RT.00/RW.00, Kelurahan Tlogomojo, Kecamatan Batangan, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 109/Tlogomojo adalah milik TERGUGAT I (Sdr. Saifudi Zuhri). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;
4. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 4 halaman 2 Gugatannya yang mengatakan “... *Perjanjian Kreditnya dirubah beberapa kali perubahan oleh Tergugat III dan terakhir sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian perubahan tertanggal 14 Maret 2012 ...*”, karena pada kenyataannya **perubahan Perjanjian Kredit dilakukan bukan hanya oleh TERGUGAT III melainkan perubahan Perjanjian Kredit dilakukan bersama-sama sesuai dengan persetujuan dan kesepakatan bersama antara PENGUGAT dengan TERGUGAT III**. Disamping itu, **perubahan Perjanjian kredit yang terakhir bukan tertanggal 14 Maret 2012 melainkan tertanggal 30 Maret 2015** sebagaimana sesuai dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5002734-ADDPK-7133-0315, tanggal 30 Maret 2015. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan

Halaman 18 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG



PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;

5. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 5 halaman 2 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “*pembayaran bulanan Penggugat kepada Tergugat III menjadi tidak lancar*”, **adalah dalil yang menunjukkan dan membuktikan alasan yang sebenarnya atau sesungguhnya atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit, sehingga alasan-alasan lain sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 6 Oktober 2017 adalah alasan yang mengada-ada, tidak masuk akal dan tidak benar.** Dimana, PENGGUGAT hanya mencari-cari kesalahan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang sebenarnya tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV. Oleh karena tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, maka tidak ada pula kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT V. Selanjutnya, **Pengakuan PENGGUGAT tersebut adalah bukti yang sempurna (Probatio Plena).** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;
6. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 6 halaman 2 dan 3 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “*Tergugat III telah meminta bantuan kepada TERGUGAT IV untuk melakukan lelang secara umum atas obyek Hak Tanggungan*”, **adalah dalil yang menunjukkan TERGUGAT III telah sesuai dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan.** Dimana, dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan hutang PENGGUGAT melalui lelang karena PENGGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian kredit sebagaimana sesuai dengan dalil TERGUGAT III pada butir 5 (lima) diatas. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;





7. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 7 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan “... perbuatan Tergugat III melimpahkan barang sengketa milik Penggugat langsung kepada Tergugat IV tanpa Parate Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Pati ... adalah Perbuatan Melawan Hukum ...”, karena pada kenyataannya berdasarkan ;

- Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“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 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama **mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji**” ;

- Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”** ;

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.” ;

- Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau ;





b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), **obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.” ;*

➤ Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berbunyi :

“*Lelang Eksekusi terdiri dari :*

e. *Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT);”*

Berdasarkan ketentuan Pasal-pasal tersebut diatas, apa yang diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) dalam kepustakaan hukum disebut dengan **PARATE EKSEKUSI**, yang merupakan proses eksekusi tanpa campur tangan dan/atau melalui pengadilan sedangkan eksekusi yang melalui pengadilan adalah **FIAT EKSEKUSI**. Dimana, dilihat dari redaksi Pasal 6 UUHT, maka hak dari pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan ketentuan undang-undang (*ex lege, ipso jure, by law*). Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan pemberi Hak Tanggungan bahwa **apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu**. Hal tersebut sejalan dengan kaidah hukum Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Disamping itu, berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) UUHT, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan **jika PENGGUGAT ingkar janji/wanprestasi**. Selanjutnya, untuk mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, telah terbit Peraturan Menteri Keuangan RI No



27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ;

Berdasarkan penjelasan diatas, maka tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III atas pelaksanaan lelang jaminan hutang PENGGUGAT yang dilaksanakan melalui TERGUGAT IV. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklard*) ;

8. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 8 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan “... pada saat sebelum Pelelangan/lelang dilakukan masih melakukan pembayaran cicilan pinjaman ...”, karena pada kenyataannya **dalil ini bertentangan dengan dalil PENGGUGAT lainnya yang didalilkan pada posita butir 5 halaman 2 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “pembayaran bulanan Penggugat kepada Tergugat III menjadi tidak lancar”**. Dimana, secara fakta PENGGUGAT sudah tidak melakukan kewajibannya kepada TERGUGAT III berupa pembayaran angsuran sebagaimana sesuai dengan jadwal angsuran yang sudah disepakati bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III. Hal ini menunjukkan dan membuktikan PENGGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklard*) ;
9. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 9 halaman 3 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “*Penggugat telah mengajukan Pemblokiran pada TERGUGAT V*” adalah dalil yang semakin menunjukkan itikad tidak baik dari PENGGUGAT. Dimana, selain PENGGUGAT tidak membayar angsuran kredit kepada TERGUGAT III hingga TERGUGAT III mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT IV, PENGGUGAT juga berupaya untuk menghalang-halangi proses lelang yang akan dilaksanakan oleh TERGUGAT III melalui TERGUGAT IV. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan



PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

10. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 10 halaman 3 Gugatannya yang mengatakan "... Pelaksanaan lelang eksekusi atas barang sengketa milik Penggugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT III jelaskan pada butir 7 (tujuh) diatas, maka **lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT IV atas permohonan TERGUGAT III sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
11. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 11 halaman 3 dan 4 Gugatannya yang mengatakan "... Tergugat IV dalam pelaksanaan lelang ... telah pula melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam menentukan limit harga lelang tidak sesuai dengan harga umum dipasaran dan hal tersebut diatas melanggar PMK ... yang mana seharusnya Penggugat dilibatkan dalam rangka penentuan harga limit.", karena pada kenyataannya dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Dimana, berdasarkan Pasal 43 ayat (2) dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menentukan Nilai Limit lelang bukanlah TERGUGAT IV MELAINKAN yang menentukan adalah TERGUGAT III selaku penjual berdasarkan penaksiran oleh penaksir. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
12. Bahwa, mengenai dalil PENGGUGAT pada posita butir 12 halaman 4 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan "*Lelang tetap dilaksanakan dan berdasarkan Risalah Lelang pemenang lelang adalah Tergugat I dan Tergugat II.*" Adalah **dalil yang menunjukkan dan membuktikan bahwa**



lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT IV telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu : Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Disamping itu, dalam Risalah Lelang dapat dilihat, dibaca dan diketahui bahwa yang menjadi pemenang lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 109/Tlogomojo dan Sertipikat Hak Milik No. 210/Tlogomojo **ADALAH HANYA TERGUGAT I YAITU SDR. SAIFUDI ZUHRI**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*) ;

13. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 13 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan “... pelelangan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum’at tanggal 16 Juni 2017 tetap sebagaimana tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka Risalah Pemenang Lelang atas nama Tergugat I ... dan Tergugat II ... pun tidak sah dan tidak berkekuatan hukum pula.”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT III jelaskan pada butir 12 (dua belas) diatas, lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT IV telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu : Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. **Oleh karena demikian, lelang yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum’at, tanggal 16 Juni 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga Risalah lelang yang diterbitkan atas pelaksanaan-pelaksanaan lelang tersebut juga sah dan berkekuatan hukum.** Disamping itu, kembali TERGUGAT III jelaskan dan tegaskan bahwa yang menjadi pemenang lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 109/Tlogomojo dan Sertipikat Hak Milik No. 210/Tlogomojo **ADALAH HANYA TERGUGAT I YAITU SDR. SAIFUDI ZUHRI**, sehingga TERGUGAT III sangat tidak memahami **APA PERAN DAN KAITAN PIHAK TERGUGAT II DALAM GUGATAN A QUO ???**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya



Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;

14. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 14 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan “... *Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 ... dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 ... adalah tetap sah milik Penggugat tersebut pada angka Point lima (5) diatas oleh Tergugat V telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II.*”, karena pada kenyataannya berdasarkan Risalah Lelang No. 861/2017, tanggal 16 Juni 2017, Sertipikat Hak Milik No. 210/Tlogomojo dan Sertipikat Hak Milik No. 109/Tlogomojo telah laku terjual melalui lelang kepada Sdr. Saifudi Zuhri (TERGUGAT I), oleh karena demikian **Sdr. Saifudi Zuhri sebagaimana pemenang lelang (pembeli) adalah pemilik yang baru atas Sertipikat Hak Milik No. 210/Tlogomojo dan Sertipikat Hak Milik No. 109/Tlogomojo**. Selanjutnya, TERGUGAT V wajar dan patut kiranya melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 210/Tlogomojo dan Sertipikat Hak Milik No. 109/Tlogomojo karena pengajuan balik nama tersebut diajukan oleh PIHAK YANG MEMPUNYAI HAK (PEMILIK BARU). Disamping itu, TERGUGAT III tidak mengerti dan tidak paham dengan maksud dari dalil PENGUGAT yang mengatakan “*Penggugat tersebut pada angka Point lima (5) diatas*” karena point lima (5) gugatan PENGUGAT mengatakan tentang dalil yang menunjukkan dan membuktikan alasan yang sebenarnya atau sesungguhnya atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PENGUGAT terhadap Perjanjian Kredit. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*) ;
15. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 15 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan “... *tindakan Tergugat V membaliknamakan barang sengketa milik Penggugat ... adalah Perbuatan Melawan Hukum.*”, karena pada kenyataannya **dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali**. Dimana, berdasarkan Pasal 108 ayat (1) huruf a Peraturan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut :

*“(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :*

*a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan ;*

Dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut :

*“(1) Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar pendaftaran tanah kepada pembeli lelang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.” ;*

Berdasarkan keterangan diatas, **tindakan TERGUGAT V yang melakukan proses balik nama atau pendaftaran tanah tersebut BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

16. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita butir 16 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan *“... sudah selayaknya secara hukum apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V berkewajiban secara tanggung renteng untuk mengembalikan kerugian tersebut kepada Penggugat secara Cash/Tunai.”*, karena pada kenyataannya **tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V**. Oleh karena demikian tidak ada kerugian yang diderita atau dialami oleh PENGGUGAT karena proses lelang hingga balik nama Serifikat telah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Disamping itu, PENGGUGAT juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai kerugian yang dialaminya. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan

Halaman 26 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG

#### Disclaimer

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

Halaman 26





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

17. Bahwa, TERGUGAT III menolak dengan tegas tuntutan kerugian immateriil yang diajukan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V karena Ganti Rugi immaterial yang diajukan oleh PENGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), tidaklah dapat diterima oleh akal yang sehat dan juga Tuntutan PENGUGAT ini sama sekali tidak ada dasar hukumnya serta tidak ada perincian yang jelas dan nyata yang dapat dibuktikan oleh pihak PENGUGAT, sehingga oleh karena demikian sudah sepatutnyalah Tuntutan Ganti Rugi immateriil PENGUGAT ini haruslah ditolak;
18. Bahwa, Permohonan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) yang dimintakan oleh PENGUGAT dalam posita butir 18 halaman 4 Gugatannya ini sangatlah tidak berdasarkan hukum sama sekali karena selain seluruh dalil-dalil PENGUGAT tidak berdasar hukum, permohonan sita jaminan tersebut juga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya sangka beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya ;

## **Pasal 227 ayat (1) HIR :**

***“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.” ;***

Bahwa, selain tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, selaras dengan Yurisprudensi sebagai berikut :

**Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972** yang menyatakan :

***“apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya***

Halaman 27 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG

### Disclaimer

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



***kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan*** ;

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984** yang menyatakan :

***“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”*** ;

Sehingga oleh karena demikian permohonan peletakan sita jaminan (*Concervatoir Beslag*) yang dimintakan oleh PENGUGAT haruslah ditolak dan dikesampingkan dalam perkara ini;

19. Bahwa, oleh karena Gugatan PENGUGAT tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali serta tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III, maka TERGUGAT III merasa yakin sekali bahwa Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini akan lebih berhati-hati di dalam menjatuhkan putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding ataupun Kasasi dalam perkara ini;
20. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGUGAT pada posita butir 20 halaman 5 Gugatannya yang mengatakan “... *maka dapat dibebani membayar uang paksa (Dwangsom) ... sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah).*”, karena pada kenyataannya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V serta Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, dengan demikian TERGUGAT I merasa yakin sekali bahwa Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini akan lebih berhati-hati di dalam menjatuhkan Uang Paksa (*Dwangsom*);
21. Bahwa, perlu TERGUGAT III sampaikan juga dalam Eksepsi dan Jawaban ini, bahwa antara TERGUGAT III dengan PENGUGAT telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0001223-SPK-7133-0611, tanggal 21 Juni 2011 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6001516-ADDPK-7133-0312, tanggal 14 Maret 2012 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7001841-ADDPK-7133-0213, tanggal 04 Februari 2013 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5002734-ADDPK-7133-0315, tanggal 30 Maret 2015 (“**Perjanjian Kredit**”) beserta Syarat dan Ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“**SKUPK**”) yang telah ditandatangani oleh PENGUGAT dan isterinya yang bernama Heni Tri Lestari dengan TERGUGAT III;

22. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit, PENGUGAT telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERGUGAT III berupa :

- a. Sebidang tanah kosong / sawah yang terletak di Desa Tlogomojo, RT.00/RW.00, Kelurahan Tlogomojo, Kecamatan Batangan, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 109/Tlogomojo, atas nama Suparno;
- b. Sebidang tanah kosong / sawah yang terletak di Desa Tlogomojo, RT.00/RW.00, Kelurahan Tlogomojo, Kecamatan Batangan, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 210/Tlogomojo, atas nama Suparno;
- c. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Ngerang Kidul, Desa Trimulyo, RT.005/RW.004, Kelurahan Trimulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 01092/Trimulyo, atas nama Suparno;

(selanjutnya disebut sebagai “**Jaminan**”);

Atas Jaminan dalam Perjanjian Kredit tersebut diatas, telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”) dan telah didaftarkan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (“**SHT**”);

23. Bahwa, Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”);

## **Pasal 1320 KUHPerdata:**

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

1. *sepakat mereka yang mengikat dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu; dan ;*
4. *suatu sebab yang halal ;*

24. Bahwa, dengan sahnya Perjanjian Kredit tersebut, maka Perjanjian Kredit tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT III, sebagai pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata ;

Halaman 29 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG

### Disclaimer

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



**Pasal 1338 KUHPerdara:**

*“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”;*

25. Bahwa, dengan Wanprestasinya PENGUGAT, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan **jika PENGUGAT ingkar janji/ wanprestasi**;

**Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, berbunyi :

*e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;*

26. Bahwa, Lelang Jaminan yang dimohonkan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT IV dilakukan karena PENGUGAT (Debitur) telah wanprestasi, sampai-sampai akhirnya TERGUGAT III harus mengeluarkan surat peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III. Selanjutnya, atas wanprestasinya PENGUGAT (Debitur), maka TERGUGAT III dapat menuntut pembayaran sekaligus sebagaimana Pasal 8 SKUPK yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT III sebagai berikut :

*“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu*



*perkara pengadilan.”*

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PENGUGAT selaku Debitur dengan TERGUGAT III selaku Kreditur bahwa **menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERGUGAT III jika terjadi Peristiwa Kelalaian PENGUGAT selaku Debitur dan/atau PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;**

27. Bahwa, oleh karena PENGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT III sebagaimana Surat Peringatan I sampai dengan surat Peringatan III, maka telah membuktikan bahwa PENGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) sebagaimana dapat kami uraikan sbb :

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

**Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**No.2123K/Pdt/1996** memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

*“Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”;*

Menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, PT Interamas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah :

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi”, yang dapat berupa empat macam :

- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;***
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;*

Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi





Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494 K/Pdt/1995, "***Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi***" -

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGUGAT selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka TERGUGAT III berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

28. Bahwa, menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR ;

**Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, berbunyi :

*(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah ;*

29. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGUGAT selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka TERGUGAT III berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), **TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan** (vide. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan);

**Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, berbunyi :





*“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” ;*

30. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT III pada butir 1 s/d 29 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa PENGUGAT telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Surat Gugatannya tertanggal 6 Oktober 2017 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Pati dalam Perkara Perdata No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelij verklaard*) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk sudilah kiranya berkenan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pati tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti;
3. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**A. Primair ;**

1. Menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
2. Menyatakan TERGUGAT III adalah TERGUGAT yang beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor : 0001223-SPK-7133-0611, tanggal 21 Juni 2011 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6001516-ADDPK-7133-0312, tanggal 14 Maret 2012 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7001841-ADDPK-7133-0213, tanggal 04 Februari 2013 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5002734-ADDPK-7133-0315, tanggal 30 Maret 2015 beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“**SKUPK**”) yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan isterinya yang bernama Heni Tri Lestari dengan TERGUGAT III mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;

4. Menyatakan PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menyatakan Lelang yang telah didaftarkan oleh TERGUGAT III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum;
6. Menyatakan Penetapan Eksekusi Lelang Kepala KPKNL Semarang Nomor Risalah Lelang : 861/2017, tertanggal 16 Juni 2017 mempunyai kekuatan hukum dan mengikat;
7. Menghukum PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## **B. Subsidaire ;**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban tertanggal 24 Januari 2017 yang dibacakan pada persidangan tanggal 19 Desember 2017 pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya ;

## **DALIL PENGGUGAT ;**

1. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan atas pelaksanaan lelang atas obyek sengketa berupa 3 bidang tanah dan bangunan masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik No.1092, Sertifikat Hak Milik No.109 dan Sertifikat Hak Milik No.210 yang terletak Desa Tlogomojo, Kecamatan Batangan, Pati, karena menurut Penggugat perbuatan Tergugat III yang meminta Tergugat IV untuk melelang obyek sengketa tanpa adanya putusan pengadilan adalah perbuatan melawan hukum ;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam



menentukan nilai limit lelang tidak sesuai dengan harga umum di pasaran dan Penggugat tidak dilibatkan dalam penentuan nilai limit lelang ;

**TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT :**

Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena didasarkan pada alasan sebagai berikut :

**Pelelangan Atas Obyek Sengketa adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan:**

1. Bahwa perlu Tergugat IV jelaskan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan bukan merupakan lelang eksekusi pengadilan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya ;
2. Bahwa oleh karena Penggugat tidak lancar dalam membayar angsuran kreditnya dan menjadi kredit macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, **kreditur** (Tergugat III) selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat (debitur) ;
3. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yang dengan tegas dinyatakan bahwa **Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie**. Dengan demikian, dari PT. Bank BTPN,Tbk Kantor Cabang Juwono in casu Tergugat III selaku Kreditur Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan ;
4. 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 Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata” ;

**Penentuan Nilai Limit Lelang Telah Sesuai dengan Ketentuan yang Berlaku:**

Halaman 35 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat IV tegaskan bahwa penentuan nilai limit lelang merupakan kewenangan mutlak dari Tergugat III selaku Penjual dan bukan ditentukan oleh Tergugat IV. Bahwa harga limit yang ditetapkan Tergugat III/Penjual telah dilakukan berdasarkan adanya penilaian dan menurut kondisi barang (objek lelang) dan mekanisme pasar ;
6. Bahwa hal tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan **“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual”** ;
7. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa tidak ada landasan hukum bagi Penggugat untuk dapat diikutsertakan dalam penetapan nilai limit lelang ;

## **PELAKSANAAN LELANG OBJEK PERKARA A QUO TELAH SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU ;**

8. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan bahwa pelelangan terhadap obyek sengketa dilakukan atas permintaan dari Saudara Amin Budiarto, selaku Regional Recovery Manager PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional MUR Area Pati-Regional Jateng (Tergugat III), sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor:02/BTPN/BE-Pati/IV/2017 tanggal 10 April 2017 ;
9. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen berkas pendukung sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Kredit Nomor: 0001223-SPK-7133-0611 tanggal 21 Juni 2011;
  - b. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 6001516-ADDPK-7133-0312 tanggal 14 Maret 2012;
  - c. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor:7001841-ADDPK-7133-0213 tanggal 4 Februari 2013;
  - d. Akta Hak Tanggungan Nomor:513/2012 tanggal 1 Juni 2012;
  - e. Akta Hak Tanggungan Nomor:66/2013 tanggal 4 Februari 2013;
  - f. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3251/2012 tanggal 19 Juni 2012;
  - g. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 849/2013 tanggal 19 Februari 2013;
  - h. Surat PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. Nomor:02/BTPN/BE-PATI/IV/2017 tanggal 10 April 2017 perihal Penetapan Nilai Limit Lelang;
  - i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.91/2017 tanggal 24 Maret 2017;
  - j. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.92/2017 tanggal 24 Maret 2017;

Halaman 36 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG



- k. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.93/2017 tanggal 24 Maret 2017;
- l. Surat Pernyataan Nomor:02/BTPN/BE-PATI/IV/2017;
- m. Surat Keterangan dari PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. MUR Area Pati-Regional Jateng No.02/BTPN/BE-PATI/IV/2017 tanggal 10 April 2017 tentang perincian hutang debitur atas nama Suparno;
- n. Surat No.S.007.SP1/MUR-7133/10/2016 tanggal 21 Oktober 2016 perihal Surat Peringatan I;
- o. Surat No. S.005.SP2/MUR-7133/11/2016 tanggal 10 November 2016 perihal Surat Peringatan II;
- p. Surat No. S.001.SP3/MUR-7133/12/2016 tanggal 6 Desember 2016 perihal Surat Peringatan III ;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa Penggugat/debitur telah cedera janji (wanprestasi) dengan tidak mengindahkan peringatan dari Tergugat III untuk melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat III selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan milik Penggugat/debitur melalui pelelangan umum ;
- Pasal 6 UU Hak Tanggungan :
- “Apabila debitur cedera 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.” ;*
11. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat III melalui Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 18 Mei 2017 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui surat kabar harian Wawasan tanggal 2 Juni 2017 sebagai Pengumuman Kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id> ;
12. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Tergugat III telah memberitahukan pada Penggugat/Debitur melalui surat No.002/PLEHT/7133/0517 tanggal 23 Mei 2017 ;
13. Bahwa mengingat berkas permohonan lelang Tergugat III tersebut telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka





berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa ***“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”*** ;

14. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum ;
15. Bahwa perlu Tergugat IV jelaskan bahwa sesuai dengan Risalah Lelang No.861/2017 tanggal 16 Juni 2017 lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan, dengan Sdr.Saifudi Zuhri (Tergugat I) sebagai pembeli lelang atas 2 bidang tanah dengan SHM no.109 dan dan SHM No.210, sedangkan untuk sebidang tanah dengan SHM No. 1092 tidak ada yang mengajukan penawaran (belum laku terjual) ;
16. Bahwa Sdr.Saifudi Zuhri (Tergugat I) sebagai pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor:126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962;

**TUNTUTAN GANTI RUGI DAN PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIAJUKAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK ;**

17. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga diwajibkan untuk membayar ganti rugi immateril sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) kepada Penggugat beserta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari keterlambatan Para Tergugat memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* ;
18. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ;  
Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti dengan jelas bahwa



proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat IV tersebut adalah sah secara hukum, sehingga tidak tepat apabila Tergugat IV dituntut untuk membayar ganti rugi mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ;

19. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak petitum Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan Negeri Pati meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa ;
20. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena objek sengketa *a quo* telah dibeli secara sah melalui lelang dan berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 disebutkan bahwa "*terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat diletakkan sita jaminan.*";
21. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat halaman 6 (enam) angka 10 (sepuluh) yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoorbij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi, karena secara formal maupun materiil Penggugat tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan *uitvoorbij vooraad* ;
22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas terbukti pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan terbukti tidak ada satupun tindakan Tergugat IV yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak ;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul; Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban tertanggal 09 Januari 2017 yang dibacakan pada persidangan tanggal 30 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI ;

Bahwa Turut Tergugat sebelum menjawab gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan eksepsi sebagai berikut ;

### Gugatan error en persona ;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak pas, karena Pihak Tergugat V dalam proses terjadinya suatu peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat V tidak terlibat didalamnya, karena Tergugat V, hanya sebagai Lembaga Pencatat setelah adanya suatu perbuatan hukum guna untuk memberikan suatu kepastian hukum. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau mengeluarkan Tergugat V sebagai Pihak ;

## II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa apa yang telah didalilkan dalam Eksepsi mohon dipakai kembali dalam Pokok Perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa apa yang di dalilkan dalam gugatan Tergugat V dengan tegas menolak semua dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat ;
3. Bahwa dalam gugatan ini Tergugat V tidak ada hubungan hukum terhadap Para Penggugat dan Tergugat, karena tugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati selaku Pelayanan Masyarakat, dalam hal ini melayani permohonan Pihak Tergugat (Saifudi Zuhri) untuk mencatat Permohonan Peralihan Hak yang di mohonkan pada Kantor Pertanahan Kab. Pati, , tertanggal 15 Agustus 2017, atas Sertipikat Hak Milik No. 109/ Desa Tlogomojo, Sertipikat Hak Milik No.210/ Desa Tlogomojo, dan Sertipikat Hak Milik No.1092/ Desa Trimulyo ;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 109/ Desa Tlogomojo seluas 3480 m2, yang tercatat atas nama Suparno, yang terletak di Desa Tlogomojo, Kec. Batangan, Kab. Pati dengan batas-batas sbb ;  
Sebelah utara : Jalan Desa, Saluran air ;  
Sebelah timur : Djamari ;  
Sebelah selatan : Desa Bringin ;  
Sebelah barat : Sadiman ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 210/ Desa Tlogomojo seluas 3310 m2, yang tercatat atas nama Suparno, yang terletak di Desa Tlogomojo, Kec. Batangan, Kab. Pati dengan batas-batas sbb ;  
Sebelah utara : Jalan Desa ;  
Sebelah timur : NIB. 00632 ;  
Sebelah selatan : Sukarman ;  
Sebelah barat : Jalan Desa ;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1092/ Desa Trimulyo seluas 213 m2, yang tercatat atas nama Suparno, yang terletak di Desa Trimulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati dengan batas-batas sbb ;  
Sebelah utara : Jalan Desa, Saluran air ;  
Sebelah timur : Djamari ;  
Sebelah selatan : Desa Bringin ;  
Sebelah barat : Sadiman ;
7. Bahwa Berkas Permohonan diatas juga dilampiri :
  - Surat Permohonan dari Pemohon (Saifudi Zuhri) ;
  - KTP dan KK Pemohon ;
  - Kutipan Risalah Lelang No. 861/ 2017 tanggal 03 Agustus 2017, yang dikeluarkan oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq Kanwil Jawa Tengah dan DIY cq KPKNL Semarang ;
  - Kuitansi Pembayaran Lelang tanggal 16 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq Kanwil Jawa Tengah dan DIY cq KPKNL Semarang, atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 109/ Desa Tlogomojo, seluas 3480 m2 atas nama Suparno, yang terletak di Desa Tlogomojo, Kec. Batangan, Kab.Pati ;
  - Kuitansi Pembayaran Lelang tanggal 16 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq Kanwil Jawa Tengah dan DIY cq KPKNL Semarang, atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 210/ Desa Tlogomojo, seluas 3310 m2 atas nama Suparno, yang terletak di Desa Tlogomojo, Kec. Batangan, Kab.Pati ;
8. Bahwa mengenai Pelelangan atas obyek Sengketa telah sesuai dengan Ketentuan yang berlaku ;
9. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai Tergugat V,

Halaman 41 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanyalah sebagai **Lembaga Pencatat**, sehingga permohonan yang dimaksud sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan sesuai dengan SOPP yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, maka sudah menjadi kewajiban Tergugat V untuk melakukan pendaftaran ;

Atas Dasar alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menolak gugatan penggugat, atau apabila Majelis Hakim mempunyai Keputusan lain agar supaya diputus yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut, selanjutnya Penggugat tidak mengajukan Replik demikian pula dengan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V juga tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusan tanggal 25 April 2018 nomor 82/Pdt.G/2017/PN.Pti yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI ;**

Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat V seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. **2.589.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) ;**

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 82/Pdt.G/2017/PN.Pti yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati bahwa pada tanggal 9 Mei 2018 Kuasa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 82/Pdt.G/2017/PN.Pti tanggal 25 April 2018;

Menimbang bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat masing-masing pada tanggal 11, 16 Mei 2018 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 82/Pdt.G/2017/PN.Pti;

Menimbang, memori banding dari Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Mei 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 28 Mei 2018, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 31 Mei 2018 dan 6 Juni 2018;





Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 82/Pdt.G/2017/PN.Pti tanggal 28 Juni 2018 oleh masing-masing pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding /Tergugat III pada tanggal 21 Juni 2018 dan diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 21 Juni 2018 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya pada tanggal 28 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding IV /Tergugat IV pada tanggal 5 Juli 2018 dan diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 8 Juli 2018 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya pada tanggal 18 Juli 2018;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 mengajukan alasan-alasan memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

#### **Adapun Memori Banding ini diajukan dengan dasar dan alasan - alasan sebagai berikut.**

1. Bahwa Judex factie Pengadilan Negeri Pati tidak bersungguh - sungguh dalam upaya memberikan keadilan kepada Masyarakat pencari keadilan, terbukti telah salah menerapkan hukum dalam menentukan limit dalam Perkara Perdata Nomor : 82/Pdt.G/2017/PN.Pti., hal ini sangat bertentangan dengan Undang - undang Kekuasaan Kehakiman yaitu Undang - undang Nomor 4 tahun 2004 khususnya Pasal 5 ayat 2 yang menyatakan bahwa Pengadilan membantu mencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya Peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Demikian pula Pasal 28 ayat 1



mengatakan : Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai - nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat ``

2. Bahwa *Judex factie* Pengadilan Negeri Pati telah salah menerapkan hukum terbukti tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup atau layak (*olvoendonedo gemotivaard*) sebagaimana dalam pertimbangan hukum halaman 56 - 68 adalah sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

**Menimbang** : bahwa dalam Jawabannya Tergugat III dan Tergugat V selain mengajukan jawaban atas pokok perkara juga mengajukan eksepsi ;

**Menimbang** : bahwa sebelum sampai pada pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat III dan Tergugat V sebagai berikut.

**Menimbang** : bahwa didalam jawabannya Tergugat III mengajukan eksepsi dengan alasan pada pokoknya :

- a) Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang memeriksa perkara aquo (kompetensi absolut) ;
- b) Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang memeriksa perkara aquo (kompetensi relative) ;
- c) Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing ;
- d) Gugatan Penggugat salah alamat (error in persona) ;
- e) Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) ;

**Menimbang** : bahwa didalam jawabann Tergugat V mengajukan eksepsi dengan alasan pada pokoknya Gugatan Error In persona, karena Pihak Tergugat V dalam proses terjadinya suatu peristiwa hukum Antara Penggugat dengan Tergugat V tidak terlibat didalamnya, karena Tergugat V, hanya sebagai Lembaga Pencatat setelah adanya suatu perbuatan hukum guna untuk memberikan suatu kepastian hukum. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau mengeluarkan Tergugat V sebagai Pihak :

**Menimbang** : bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III mengenai kewenangan mengadili absolut dan kewenangan mengadili relative, Majelis Hakim telah memutuskan eksepsi mengenai kewenangan mengadili tersebut dengan menjatuhkan putusan sela pada tanggal 7 Maret 2018 dengan amar



putusan sela sebagai berikut

**MENGADILI :**

1. Menolak eksepsi mengenai kewenangan absolut mengadili dan eksepsi kewenangan relative mengadili dari Tergugat III.
2. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

**Menimbang** : bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat V yang lainnya yaitu :

- a. *Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing.*

Bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai wewenang untuk mengajukan Gugatan karena obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan sudah bukan merupakan milik Penggugat dikarenakan sudah laku dilelang/terjual kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik baru (pemenang lelang).

- b. *Gugatan Penggugat salah alamat (Error In Persona):*

Bahwa. Pihak Tergugat yang dijadikan pihak dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 6 Oktober 2017, terlihat dengan jelas PENGUGAT mengajukan gugatan terhadap Reri Jarwanto. Beralamat Desa Pohijo, RT.08/RW01, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati. Dengan demikian secara jelas dan nyata Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah salah alamat (Error in Persona) karena Reri Jarwanto bukan tercatat sebagai Pemenang Lelang sebagaimana sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 861/2017. tertanggal 16 Juni 2017 yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang dan Pihak Tergugat V dalam proses terjadinya suatu peristiwa hukum antara Penagugat dengan Tergugat V tidak terlibat didalamnya. karena Tergugat V, hanya sebagai Lembaga, Pencatat setelah adanya suatu perbuatan hukum guna untuk memberikan hukum. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau mengeluarkan Tergugat V sebagai Pihak ;

- c. *Gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuurlibel) Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci dalam Posita Gugatan mengenai kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat.*

**Menimbang** : bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan Tergugat V tersebut akan dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut :



**Menimbang** : bahwa terhadap materi eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah masuk materi pokok perkara sehingga harus dibuktikan bersama-sama dengan pokok perkara ini. sehingga eksepsi Tergugat III dan Tergugat V tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

**Dalam Pokok Perkara** :

**Menimbang** : bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai diatas ;

**Menimbang** : bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah perbuatan Tergugat III yang telah melimpahkan barang jaminan milik Penggugat berupa ;

1) Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Miiik Nomor : 1092 atas nama Suparno luas 213 m2 (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Trimuiyo Kecamatan Juwono Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan Sukarman
- Sebelah Timur : berbatasan 00632
- Sebelah Barat : berbatasan Jalan Desa

2) Sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Miiik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m2 (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan Sukarman
- Sebelah Timur : berbatasan 00632
- Sebelah Barat : berbatasan Jalan Desa

3) Sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Miiik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m2 (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan Jalan Desa, Saluran ;
- Sebelah Selatan : berbatasan Desa Bringin ;
- Sebelah Timur : berbatasan Djamari ;



- Sebelah Barat : berbatasan Sadiman :

langsung kepada Tergugat IV tanpa Parate Eksekusi melalui Pengadilan Negri Pati. kemudian dilaksanakan Pelelangan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum'at tanggal 16 Juni 2017, dimana pada saat dilaksanakan pelelangan, Penggugat belum dapat dikualifikasikan sebagai Debitur yang macet karena pada saat sebelum Pelelangan/Lelang dilakukan masih melakukan pembayaran cicilan pinjaman tersebut kepada Tergugat III, selain itu dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat tidak dilibatkan dalam penemuan limit harga lelang tidak sesuai dengan harga umum dipasaran dan hal sebagaimana tersebut diatas melanggar PMK Nomor : 93/PMK.06 / 2010 sebagaimana diubah dengan PMK Nomor : 106/PMK.06/2013 dan terakhir dengan perubahan PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Prosedur Petunjuk Pelaksanaar Lelang, hingga akhirnya berdasarkan Risalah Lelang ditetapkan Pemenang Lelang adaah Tergugat I yang bernama Saifudi Zuhri, beralamat Desa Pohijo Rt.08 Rw.01 Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati dan Tergugat II bernama Reri Jarwanto, beralamat Desa Pohijo Rt.08 Rw.01 Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati. Atas dasar Risalah Lelang tersebut pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan hari Jum'at tanggal 16 Juni 2017 atas sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> ; (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dan sebidang tanah kosong / Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati oleh Tergugat V telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Selanjutnya yang menjadi persengketaan dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

**Menimbang** : bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I. Tergugat II. Tergugat III. Tergugat IV dan Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Halaman 47 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG





**Menimbang** : bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas

**Menimbang** : bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan tidak mengajukan saksi.

**Menimbang** : bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I mengajukan bukti surat berupa TI-1 sampai dengan TI-3 dan tidak mengajukan saksi

**Menimbang** : bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat III mengajukan bukti surat berupa TI11-1 sampai dengan TI11-52 dan tidak mengajukan saksi ;

**Menimbang** : bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat IV mengajukan bukti surat berupa TIV-1 sampai dengan TIV-13 dan tidak mengajukan saksi.

**Menimbang** : bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat mengenai pelepasan barang jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh tergugat IV atas permintaan Tergugat III, apakah perbuatan Tergugat IV yang melakukan pelepasan atas barang obyek jaminan atas oermintaan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam surat gugatan Penggugat atau tidak ? :

**Menimbang** : bahwa untuk mempertimbangkan ada tidaknya perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim akan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menyatakan : " tiap perbuatan melanggar hukum. yana membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut":

**Menimbang** : bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang - undang Hukum Perdata, untuk dapat dikabulkan suatu gugatan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan melawan hukum harus dipenuhi beberapa Svarat/ unsur, yaitu :

- 1) Ada perbuatan yang melanggar/melawan hukum ;
- 2) Ada kerugian :
- 3) Ada kesalahan ;



- 4) Ada hubungan kausalitas/sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan tersebut :

**Menimbang** : bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah karena Tergugat III telah meminta bantuan Tergugat IV melakukan pelelangan barang jaminan milik Penggugat padahal saat itu Penggugat belum dapat dikategorikan sebagai Debitur yang macet dan dalam penentuan harga limit lelang tidak melibatkan Penggugat, sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat :

**Menimbang** : bahwa untuk mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat tersebut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah benar pada saat dilakukan pelelangan barang jaminan, Penggugat belum dapat dikategorikan sebagai debitur macet karena sebelum dilaksanakan pelelangan Penggugat telah membayar angsuran kredit pada Tergugat III sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan Penggugat nomor 8 ;

**Menimbang** : bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat dengan Para Tergugat dihubungkan dengan bukti-bukti surat baik bukti surat Penggugat maupun bukti surat Para Tergugat, dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian kredit. dimana Penggugat dengan persetujuan istrinya sebagai debitur telah menerima kredit pinjaman uang dari Tergugat III dengan plafon kredit awalnya sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

**Menimbang** : bahwa Penggugat sebagai debitur berkewajiban untuk membayar/mengembalikan kreditnya tersebut dengan cara mengangsur kepada Tergugat III sejumlah Rp. 5.377.779.- (lima juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah) tiap bulan dengan pembayaran setiap tanggal 3 dimulai pada tanggal 03 Agustus 2011 dan akan berakhir pada tanggal 03 Juli 2014, dimana dalam perjalanan waktu Perjanjian Kredit Debitur dirubah beberapa kali perubahan dan terakhir sebagaimana dituangkan dalam perubahan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5002734-ADDPK-7133-0315, tanggal 30 Maret 2015.



**Menimbang** : bahwa pada awal perpanjangan penambahan modal kerja dengan kredit angsuran berjangka Penggugat telah melakukan pembayaran - pembayaran untuk tiap bulannya dan dalam perjalanan waktu oleh karena iklim usaha Penggugat lesu, maka usaha Penagugat mengalami kelesuan juga sehingga berakibat pembayaran bulanan Penggugat kepada Tergugat III menjadi tidak lancar, dan setelah Tergugat member peringatan sampai 3 (tiga) kali kepada Penggugat ternyata Penggugat juga belum membayar tunggakan angsuran kredit kepada Tergugat III, maka Tergugat III meminta bantuan kepada Tergugat IV untuk melelang barang jaminan

**Menimbang** : bahwa dari bukti surat P-3 yang bersesuaian dengan bukti TIII-3 dan TIV-Ib berupa foto copy/ PERJANJIAN PERUBAHAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT (RESTRUKTURISASI) NOMOR : 7001841-ADDPK7133-0213. tertanggal 04 Februari 2013. antara PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. dengan SUPARNO, diketahui bahwa Penggugat dengan persetujuan isterinya yang bernama HENI TRI LESTARI melakukan perubahan atas perjanjian kredit Nomor 0001223-SPK-7133-0611 tanggal 21 Juni 2011 dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6001516-ADDPK-7133-0312 tanggal 14 Maret 2012, telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat III sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 12.00 % fiat per tahun dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan mulai tanggal 04 Februari 2013 sampai dengan tanggal 04 Februari 2017 dengan angsuran Rp. 3.278.517,79 (tiga juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tujuh belas rupiah tujuh puluh sembilan sen) per bulan, dengan jaminan berupa •

- 1) Tanah kosong/sawah yang terletak di TLOGOMOJO RT. 00 RW. 00 Kelurahan TLOGOMOJO Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan bukti hak berupa SHM Nomor 109 atas nama SUPARNO
  - 2) Tanah kosong/sawah yang terletak di TLOGOMOJO RT. 00 RW. 00 Kelurahan TLOGOMOJO Kecamatan Batangan Kabupaten Pati dengan bukti hak berupa SHM Nomor 210 atas nama SUPARNO
  - 3) Tanah dan bangunan yang terletak di NGERANG KIDUL RT. 05 RW 004 Kelurahan TRIMULYO Kecamatan Juwana Kabupaten Pati dengan bukti hak berupa SHM Nomor 01092 atas nama SUPARNO
- :



- 4) Kendaraan bermotor dengan jenis kendaraan Motor, merek YAMAHA, model SPD MOOR SOLO/14D AL115C/M10 SOU, nomor mesin 14D741239 nomor polisi K-4755-NS dengan bukti hak berupa BPKB nomor G 34517481 atas nama SUPARNO Dimana perubahan atas perjanjian kredit tersebut bukan merupakan tindakan sepihak dari Tergugat III selaku kreditur akan tetapi atas dasar kesepakatan antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat III selaku Kreditur selanjutnya terhadap Jaminan berupa
1. Tanah kosong/sawah yang terletak di TLOGOMOJO RT. 00 RW. 00 Kelurahan TLOGOMOJO Kecamatan Batapaten Pati deraan bukti hak berupa SHM Nomor 109 atas na
  2. Tanah kosong/sawah yang terletak di TLOGOMOJO RT. 00 RW. 00 Kelurahan TLOGOMOJO Kecamatan Batangan Kabupaten Pati denaan bukti hak berupa SHM Nomor 210 atas nama SUPARNO ;
  3. Tanah dan bangunan yang terletak di NGERANG KIDUL RT. 05 RW, 004 Kelurahan TRIMULYO Kecamatan Juwana Kabupaten Pati dengan bukti hak berupa SHM Nomor 01092 atas nama SUPARNO :

Masing-masing telah diikat dengan hak tanggungan sebagaimana bukti T.III-26, T.III-27. T.III-28. T.III-29. T.III-30. T.III-31 dan T.III-32

**Menimbang :** bahwa dari T.III-33 yang bersesuaian dengan bukti surat T.IV-5a berupa foto copy Surat tanggal 21 Oktober 2016, Nomor.:S.007.SP1/MUR-7133/10/2016, Perihal: Surat Peringatan I, ditujukan kepada SUPARNO. Alamat: Ngerang Kidul RT.005.RW.004., TRIMULYO, JUWANA, PATI, ditanda tangani PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. MUR Cabang Juwana, SRI MULHARYANTO, BM dan WIRDANINGSIH, BSM, diketahui bahwa Tergugat III telah memberikan peringatan pertama kepada Penggugat untuk membayar tunggakan angsuran ditambah denda keterlambatan pertanggal 21 Oktober 2016 berjumlah Rp. 3.654.815,- (tiga juta enam ratus lima puluh empat ribu delapan ratus lima belas rupiah) selambatlambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat

**Menimbang :** bahwa dari bukti surat P-4 Yang bersesuaian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti surat TIII-35 dan bukti surat TIV-5b berupa foto copy Surat tanggal 10 November 2016. Nomor : S.005.SP2/MUR-7133111/2016. Perihal : Surat Peringatan II, ditujukan kepada SUPARNO, Alamat : Ngerang Kidul RT.005.RW.004.. TRIMULYO. JUWANA. PATI. ditanda tangani PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. MUR Cabang Juwana, SRI MULHARYANTO. BM dan WIRDANINGSIH. BSM. diketahui bahwa Tergugat III telah memberikan peringatan kedua kepada Penggugat untuk membayar tunggakan angsuran ditambah denda keterlambatan pertanggal 10 November 2016 berjumlah Rp. 7.350.888,- (tujuh juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat dan apabila sampai batas waktu yang ditentukan ternyata belum ada penyelesaian maka Tergugat III akan mengakhiri berlakunya fasilitas kredit Penggugat dan melakukan penyelesaian sesuai ketentuan hukum :

**Menimbang :** bahwa dari bukti T.III-37 yang bersesuaian dengan bukti T.IV-5c berupa foto copy Surat tanggal 6 Desember 2016. Nomor : S.001.SP3/MUR-7133/12/2016, Perihal : Surat peringatan III, ditujukan kepada SUPARNO. Alamat : Ngerang Kidul RT.005.RW.004., TRIMULYO, JUWANA, PATI. ditanda tangani PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional. Tbk. MUR Cabang Juwana, SRI MULHARYANTO, BM dan WIRDANINGSIH, BSM, diketahui bahwa meskipun Tergugat III telah memberikan peringatan I dan peringatan II kepada Penggugat untuk membayar tunggakan angsuran ditambah denda keterlambatan namun Penggugat tidak melaksanakan pelunasan tunggakan angsuran fasilitas kredit berikut dendanya, sehingga Tergugat III bermaksud mengakhiri Perjanjian kredit dan meminta Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban Penggugat yang per tanggal 6 Desember 2016 berjumlah Rp. 133.920.397,- (seratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh rupiah) selambat - lambatnnya 10 (sepuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat dan apabila sampai batas waktu yang ditentukan ternyata belum ada penyelesaian maka Tergugat III akan mengakhiri penyelesaian sesuai ketentuan hukum yang berlaku termasuk untuk melakukan permohonan eksekusi

Halaman 52 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau penjualan/lelang atas agunan kredit Penggugat yang diberikan kepada Tergugat III ;

**Menimbang :** bahwa dari bukti surat T.III-34, T.III-36 dan T.III-38 masing - masing berupa foto copy tanda terima yang ditanda tangani oleh Penggugat, telah ternyata bahwa Penggugat telah menerima surat peringatan I, II dan III yang diberikan oleh Tergugat III, ternyata Penggugat tidak mau untuk melunasi/ melaksanakan kewajibannya sehingga kredit menjadi macet meskipun Penggugat sudah mengetahui apabila tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit tersebut maka jaminan berupa tanah milik Penggugat yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana bukti surat 26, T.III-27. T.III-28. T.III-29. T.III-30. T.III-31 dan T.III-32 akan dilakukan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat, hal ini membuktikan bahwa Tergugat III merupakan pemegang hak tanggungan peringkat pertama, oleh karena itu ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berlaku dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat III. dengan debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil-hasil penjualan tersebut.

**Menimbang :** bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa pelelangan atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena sebelum dilakukan pelelangan Penggugat masih membayar angsuran kredit sehingga belum dapat dikategorikan Debitur yang macet, akan tetapi selama proses persidangan tidak ada satu alat bukti pun yang diajukan oleh Penggugat mengenai pembayaran angsuran kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat III sebelum dilaksanakan pelelangan atas obyek jaminan. sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah membayar angsuran kredit sebelum pelaksanaan lelang, dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan wanprestasi karena tidak membayar angsuran kredit kepada Tergugat III meskipun telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut - turut

**Menimbang :** bahwa selanjutnya dari bukti surat T.III-26 berupa

Halaman 53 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

foto copy SALINAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR : 513/2012 tanggal 1 Juni 2012, ditanda tangani oleh Pihak Pertama HENDRO ARI WIBOWO a.n. SUPARNO dan Pihak Kedua HENDRO ARI WIBOWO a.n. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Juwana, pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris MIRAH SETYANTI, S.H.. bukti surat T.III-28 berupa foto copy SALINAN AKTA : PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR : 67/2013, tanggal 04 Pebruari 2013. ditanda tanaani oleh Pihak Pertama SUPARNO dan Pihak kedua RAHMAD SIGIT LISTY ASMORO a.n. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabana Juwana. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pati MIRAH SETYANTI, S.H., bukti surat T.III-32 berupa foto copy SALIN AKTA : PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR : 66/2013 tanggal 04-022013, ditanda tangani oleh Pihak Pertama SUPARNO dan Pihak kedua RAHMAD SIGIT LISTY ASMORO a.n. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Juwana, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris MIRAH SETYANTI, S.H.. dalam Pasal 2 antara lain menyebutkan bahwa "jika debitur tidak memenuhi kewajiban memenuhi utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama. Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa. untuktanpa 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, 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 dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut diatas.
- 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 ;

Halaman 54 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG

### Disclaimer

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



**Menimbang :** bahwa dari ketentuan Pasal 2 Akta Pemherian Hak Tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam hal terjadi debitur wanprestasi, maka kreditur berhak menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur

**Menimbang :** bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi dan barang jaminan telah diikat dengan hak tanggungan, maka Tergugat III selaku kreditur berhak mengakhiri perjanjian kredit dan menjual barang jaminan melalui pelelangan dengan meminta bantuan Tergugat IV ;

**Menimbang :** bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat tidak dilibatkan dalam penentuan limit harga lelang sehingga limit harga lelang tidak sesuai dengan harga umum dipasaran dan hal sebagaimana tersebut diatas melanggar PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan PMK Nomor : 106/PMK.06/2013 dan terakhir dengan perubahan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Prosedur Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga perbuatan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, dimana hal ini telah dibantah oleh Tergugat III dan Tergugat IV bahwa penentuan nilai limit lelang merupakan kewenangan mutlak dari Tergugat III selaku Penjual dan bukan ditentukan oleh Tergugat IV. Bahwa harga limit yang ditetapkan Tergugat III/Penjual telah dilakukan berdasarkan adanya penilalan dan menurut kondisi barang (objek lelang) dan mekanisme pasar hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "**Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual**";

**Menimbang :** bahwa oleh karena penentuan harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat IV sebagaimana bukti surat TIV-3 telah dilakukan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27 /PMK.06/2016 Tanggal 22 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang sehingga penentuan harga limit lelang telah sesuai prosedur.



**Menimbang :** bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III dengan bantuan Tergugat IV terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa :

- 1) Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 210 atas nama Suparno luas 3.310 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang gterletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati
- 2) Sebidang tanah kosong/Sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor - 109 atas nama Suparno luas 3.480 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan Kabupaten Pati ;

Telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, perjanjian kredit dan akta pembebanan haktanggungan yang telah disepakati oleh para pihak, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum

**Menimbang :** bahwa oleh karena pelelangan barang jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III dibantu Tergugat IV sudah dilaksanakan sesuai peraturan - perundangan yang mengatur mengenai lelang yaitu Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga hal tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan Tergugat I yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang sebagaimana bukti T.I-3 yang bersesuaian dengan bukti T.III-52, TIV-13 dan TV-9 kemudian Tergugat I mengajukan permohonan pendaftaran peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 109 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 210 kepada Tergugat V (sebagaimana bukti surat T.V-7 dan T.V11) dan permohonan tersebut telah dikabulkan oleh Tergugat V dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 109 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 210 masing-masing atas nama pemegapg,. ak SAIFUDI ZUHRI (Tergugat II juga bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V bukan merupakan perbuatan meiwawan hukum dan



sebaliknya justru Penggugat lah yang telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat III ;

**Menimbang :** bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya sehingga dalil gugatan selanjutnya tidak akan dipertimbangkan lagi.

**Menimbang :** bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Serta dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya.

Mendasarkan ketentuan tersebut seharusnya Judex factie dapat memahami dan mencermati kasus yang ada serta memberi Putusan yang adil. Padahal seharusnya perlu disadari bahwa hakim adalah pejabat dalam Institusi Peradilan yang bertugas memberi keputusan dari setiap perkara (konflik) atau pelanggaran hukum yang disidangkan dan setiap Putusan harus tetap berpegang pada konsep negara hukum dan mendasarkan / mencantumkan dasar pertimbangan yang cukup (*motivating plicht*).

Menurut GJ. Wiarda ada 3 tipe penemuan hukum oleh hakim yaitu :

- 1) Hakim menerapkan undang-undang secara murni, maka hakim yang demikian ini bertindak sebagai corong undang-undang (*La Boche de la loi*).
- 2) Hakim dalam menentukan dan menerapkan hukum melalui Interpretasi, maka hakim sebagai penerjemah atau juru bahasa dari Undang-undang.
- 3) Hakim yang menimbang dan memutuskan demi dan memuat keadilan, artinya hakim menemukan berdasarkan fakta maka hakim menentukan hukum berdasarkan keputusan.

**KEBERATAN PEMBANDING :**

Bahwa Judex factie tidak pernah mempertimbangkan fakta persidangan sebagai berikut :

- Bahwa keberatan yang pokok dari Pembanding / Semula Penggugat terhadap Perkara Aquo ini adalah bahwa yang menjadi Ironis adalah Judex factie telah salah menerapkan hukum dalam menentukan limit yang dilakukan yang mana dalam perkara ini pelaksanaan lelang tersebut mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

Halaman 57 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG





bahwa didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010  
Pasal 1 ayat 20 ditentukan :

***Pemilik barang adalah orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.***

- Bahwa didalam Undang-Undang Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 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 kewenangannya, 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) Mengambil 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.
- Bahwa dengan terdapatnya perbedaan atas Kedua (2) ketentuan hukum tersebut diatas, maka sampai saat dilakukannya pelelangan atas hak tanggungan terhadap tiga (3) Jaminan SHM tersebut telah dilelang dan laku terjual :
    - 1) Tanah kosong/sawah yang terletak di TLOGOMOJO RT. 00 RW. 00 Kelurahan TLOGOMOJO Kecamatan Batapaten Pati deraan bukti hak berupa SHM Nomor 109 atas na
    - 2) Tanah kosong/sawah yang terletak di TLOGOMOJO RT. 00 RW. 00 Kelurahan TLOGOMOJO Kecamatan Batangan Kabupaten



Pati denaan bukti hak berupa SHM Nomor 210 atas nama SUPARNO ;

- 3) Tanah dan bangunan yang terletak di NGERANG KIDUL RT. 05 RW, 004 Kelurahan TRIMULYO Kecamatan Juwana Kabupaten Pati dengan bukti hak berupa SHM Nomor 01092 atas nama SUPARNO :

**Adalah sah milik Pembanding / Penggugat sehingga bagaimanapun juga Pembanding / Penggugat dalam penentuan harga limit lelang. Oleh karena beda factie tidak mengakui kepemilikan hak atas Pembanding / Penggugat tidak diikutkan dalam harga limit lelang, maka Judex factie salah menerapkan hukum dan Putusan ini harus diperbaiki dan atau bahkan dibatalkan.**

- Bahwa merupakan fakta hukum bahwa Terbanding III / semula Tergugat III secara tergesa - gesa hendak mencari keuntungan secara sepihak , sedangkan sejumlah bunga sudah dinikmati oleh Tergugat III, maka dengan demikian Tergugat III tidaklah dapat merasa paling benar serta seolah - olah perbuatan yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. namun Perbuatan yang dimaksud jelas - jelas memberikan beban psikologis dan ekonomis, dengan kata lain telah merugikan pihak Pembanding / semula Penggugat. Dengan demikian perbuatan tersebut dapatlah dikategorikan sebagai perbuatan melawan Hukum.
- Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata Pembanding / Pelawan menanggapinya bahwa khususnya Perbuatan Melawan Hukum yang memenuhi syarat unsur ada kesalahan (*Schuld*), bahwa dalam hal ini Terbanding III mempunyai niat yang sengaja melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan yaitu pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan milik Pembanding. Dalam hal ini terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh Terbanding III, menurut Pembanding / semula Penggugat terhadap hal ini Terbanding III harus bertanggung jawab atas terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dan dapat dituntut untuk keseluruhannya. **Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan Undang - undang saja, akan tetapi berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan asas kesusilaan maupun sifat kehati - hatian sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, oleh**



*karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi dalam hal ini adalah dengan secara Analogis, mempergunakan Peraturan ganti rugi akibat Wan Prestasi yang diatur sesuai Pasal 1243 - 1253 KUH Perdata disamping itu pemulihan kembali ke keadaan semula.*

- Bahwa penerapan terhadap Pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1338 KUH Perdata sebagai alasan dari Judex factie untuk menolak gugatan Penggugat / Pembanding adalah tidak benar.
- Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata berbunyi "*Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :*
  - 1) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*
  - 2) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*
  - 3) *Suatu hal tertentu*
  - 4) *Suatu sebab yang halal.*
- Bahwa dalam Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu persetujuan-persetujuan diperlukan empat (4) syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.
- Bahwa Kedua (2) syarat yang **Pertama** dinamakan syarat Subyektif karena kedua (2) syarat tersebut mengenai subyek perjanjian, sedangkan **Kedua** (2) syarat yang terakhir disebutkan syarat Obyektif karena mengenai obyek perjanjian.
- Bahwa dengan demikian kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua (2) belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak, para pihak tidak mendapatkan suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan tersebut.
- Bahwa kata sepakat tersebut dilukiskan dalam sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak - pihak, namun selalu dipertanyakan tentang terjadinya perjanjian para pihak tersebut, sehubungan dengan hal itu syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, dalam KUH Perdata dicantumkan beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut.
- Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata Berbunyi `` *Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya* ``



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Persetujuan - persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua (2) belah pihak atau karena alasan - alasan yang oleh undang - undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan - persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- Bahwa terhadap Perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (2), yang menjadi masalah adalah bagaimana hubungan antara Keputusan yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata tersebut yang mana berdasarkan praktek Peradilan disimpulkan bahwa keputusan itu dapat mengubah isi perjanjian, disini tersimpul bahwa dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu diantaranya **asas kepastian hukum dan asas keseimbangan**.
- Bahwa dalam asas keseimbangan ini menghendaki agar kedua (2) belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian, memang Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut Prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan Debitur, **namun Kreditur juga memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad yang baik**, Jadi kedudukan Kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikannya dengan itikad yang baik sehingga kedudukan Kreditur dan Debitur bisa seimbang
- Bahwa penerapan kedua (2) belah Pasal tersebut tidaklah tepat terhadap perkara Aquo sebab pasal - pasal tersebut mengatur tentang syarat sah nya perjanjian serta konsekuensi dari isi perjanjian. Sedangkan dalam perkara ini gugatan dimaksud adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum berupa pemasangan Iklan di Koran Wawasan "dijual" serta adanya lelang yang tidak prosedural, Oleh karena pertimbangan hukum Judex factie keliru, maka tepat untuk dibatalkan.
- Bahwa sekalipun melaksanakan lelang Atas Permohonan dari Terbanding III / semula Tergugat III, namun Pembanding / semula Penggugat sudah mengajukan keberatan yang yang ternyata dikemudian hari telah diabaikan.
- Bahwa lelang eksekusi tersebut yang berpedoman pada ketentuan Pasal 6 Undang - undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang berbunyi : **Apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta**

Halaman 61 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG



*mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*

bahwa Tergugat selaku Kreditur adalah pemegang hak tanggungan, sedangkan Penggugat adalah selaku Debitur berkedudukan sebagai Pemberi Hak Tanggungan, **namun secara Yuridis Penggugat adalah tetap sebagai Pemilik dari barang - barang yang dijaminkan.**

- Bahwa Lelang Hak Tanggungan menurut Yahya Harahap Eksekusi ada dua (2) macam
  1. Eksekusi riil diatur dalam Pasal 200 H.I.R ayat (11).
  2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui Lelang atau disebut *Executorial Verkoop* sebagaimana disebut dalam Pasal 200 HIR.
- Bahwa untuk sampai pada realisasi penjualan lelang, sebagai syarat dari eksekusi pembayaran sejumlah uang, maka eksekusi tersebut melalui proses tahapan sebagai berikut.
  1. Adanya Permohonan dari Pemohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan.
  2. Adanya Peringatan / teguran Aanmanning dari ketua Pengadilan kepada Termohon eksekusi agar isinya dalam waktu tidak lebih dari delapan (8) hari sejak Aanmanning dilakukan, melaksanakan amar Putusan.
  3. Setelah masa peringatan teguran Aanmanning dilampaui Termohon eksekusi masih tetap tidak mau memenuhi isi Putusan berupa pembayaran sejumlah uang, maka sejak saat itu Ketua Pengadilan secara ex officio mengeluarkan surat penetapan **Beschikking** berisi perintah kepada Panitera / Juru Sita / Juru Sita Pengganti untuk melakukan Sita Eksekusi / Executorial Beslag terhadap harta kekayaan, jika sebelumnya tidak diletakkan sita jaminan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 197 HIR dimana tata cara sita eksekusi hampir sama dengan sita jaminan.
  4. Adanya perintah penjualan lelang, dilanjutkan dengan penjualan lelang, setelah terlebih dahulu dilakukan pengumuman sesuai ketentuan pelelangan.
- Bahwa **tentang Pasal 6 Undang - undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tentang Pelaksanaan lelang khususnya hak tanggungan harus ada kesepakatan bersama antara Kreditur dan Debitur untuk melelang hak tanggungan, serta meminta persetujuan Aanmanning dari Ketua Pengadilan Negeri.**





- Bahwa terhadap eksekusi yang dilakukan oleh Kreditur terhadap hak tanggungan menurut Pasal 200 ayat (1) HIR Jo, Pasal 215 RBG, bahwa eksekusi penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri dengan melalui perantara Kantor Lelang bukan atas permohonan Bank melalui Kantor lelang.

- Bahwa Perbuatan Terbanding III / semula Tergugat III melimpahkan barang sengketa milik Pembanding / semula Penggugat langsung ke Kantor Lelang tanpa Parate Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Setempat yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Pati adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar :

- **Undang - undang Republik Indonesia (UU RI) Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Undang - undang Hak Tanggungan sebagaimana penjelasan Umum angka 9 (sembilan) yang menentukan bahwa :**

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti pelaksanaan Eksekusinya jika Debitur cidera janji, walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur didalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam Undang – undang ini, yaitu mengatur lembaga Parate Eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR Reglement Indonesia yang diperbarui ( *Het Herzeine Indonesisdh Reglement* ) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk daerah Luar Jawa dan Madura ( *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In Gewesten Buiten Java en Madura* ).

- Bahwa Sehubungan dengan hal itu pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan Irah - irah dengan kata - kata yang berbunyi “ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** ” untuk memberikan kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai Pengganti Gross Acte Hypotheek yang untuk Eksekusi Hypothek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal – pasal Kedua (2) Reglement diatas.

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

Halaman 63 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG



yang mengaturnya pengaturan mengenai Eksekusi Hypothek yang diatur dalam Kedua (2) Reglement **BERLAKU TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.**

- Bahwa tentang pemberian fasilitas Kredit dari Tergugat III / semula Terbanding III kepada Pembanding / semula Penggugat memang benar, namun berkaitan dengan telah Wan prestasinya Pembanding / semula Penggugat kepada Tergugat III langsung mengajukan kepada Kantor KPKNL Semarang untuk melakukan Pelelangan guna membayar pinjaman Pembanding / Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan yaitu mendalilkan Pasal 6 UUHT dan Pasal 20 UUHT adalah tidak benar, hal ini Pembanding membantah dengan alasan :

UUHT mengatur eksekusi obyek hak tanggungan secara sistematis dan secara terpadu, kerangka berpikir pembentuk UUHT dalam mengatur Eksekusi adalah bertitik tolak pada jenis eksekusi obyek hak tanggungan menurut Prosedurnya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 20 UUHT.

Di dalam Pasal ini diatur ada tiga (3) jenis Eksekusi obyek hak tanggungan yaitu Eksekusi Parat (Eksekusi langsung), Eksekusi dengan Pertolongan hakim dan eksekusi penjualan dibawah tangan. Selanjutnya berdasarkan pemikiran terpadu maka masing – masing ketentuan tentang jenis Eksekusi tersebut harus dikaitkan dengan ketentuan – ketentuan lain dalam UUHT yang mengatur hal yang sama atau yang mengatur pelaksanaan yang lebih lanjut.

Eksekusi parat yang diatur dalam Pasal 20 (1) a UUHT harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT, ketentuan tentang eksekusi dengan pertolongan Hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 20 (1) b UUHT harus dihubungkan dengan ketentuan dengan penjelasan umum angka 9 dan pasal 14 serta Pasal 224 HIR / Pasal 258 Rbg, serta ketentuan tentang Eksekusi penjualan dibawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) UUHT harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 20 (3) UUHT, **keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur** dalam Pasal 20 UUHT memerlukan peraturan Pelaksanaan, suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang Prosedur eksekusi dari masing – masing jenis Eksekusi yang ada.

Hal ini dengan tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT yang berbunyi “  
**selama belum ada Peraturan Perundang – undangan yang**



*mengaturnya, dengan memerhatikan ketentuan Pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi Hipotik yang ada pada mulai berlakunya Undang – undang ini berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, ketentuan Pasal 26 tersebut dipertegas oleh bunyi penjelasannya dan penjelasan umum nomor : 9.*

*Di dalam Penjelasan Pasal 26 UUHT disebutkan “ yang dimaksud dengan Peraturan mengenai Eksekusi Hipotik yang ada Dalam pasal ini, adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR /Pasal 258 Rbg, ketentuan Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa Gross Akta Hypotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotik dalam hal tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan.*

Adapun yang dimaksud dengan peraturan Perundang – undangan yang belum ada, adalah Peraturan perundang – undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan sebagai Pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik hak atas tanah tersebut diatas, sebagaimana dijelaskan didalam penjelasan umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan bahwa selama masa peralihan tersebut Hukum Acara tersebut diatas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjelasan umum angka 9 antara lain menyatakan “ *walaupun secara umum ketentuan mengenai 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 yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR / Pasal 258 Rbg*, agar ada kesatuan pengertian dan Kepastian mengenai Penggunaan peraturan – peraturan tersebut (Pasal 224 HIR / Pasal 258 Rbg – Pen. ) ditegaskan lebih lanjut dalam undang – undang ini, *bahwa selama belum ada peraturan Perundang – undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hipotik yang diatur dalam Kedua (2) Reglement tersebut berlaku terhadap Eksekusi hak tanggungan.*

Dari bunyi ketentuan tersebut diketahui bahwa ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT memerlukan



peraturan pelaksanaannya, peraturan Pelaksanaan yang dibutuhkan disini adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek hak tanggungan.

Beberapa pasal dalam UUHT yang mengatur tiap – tiap jenis eksekusi (Pasal 20 (1) a UUHT Jis, Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT untuk Eksekusi Parat, Pasal 20 (1) b UUHT Jo. Pasal 14(2) dan (3) UUHT untuk Eksekusi dengan pertolongan Hakim, dan Pasal 20 (2) dan (3) UUHT untuk eksekusi penjualan dibawah tangan, belum memadai. Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa UUHT ketiga (3) jenis eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena belum ada pertaturan pelaksanaannya.

Sehubungan dengan belum adanya Peraturan pelaksanaannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 UUHT, maka Prosedur Eksekusi parat dan eksekusi penjualan dibawah penjualan tangan yang diatur dalam Pasal 20 (1) a Jis, Pasal 11 (2) dan Pasal 6 UUHT serta Eksekusi penjualan dibawah tangan **yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT sampai saat ini belum berlaku.** Mendasarkan hal – hal sebagaimana tersebut diatas Terbanding III / semula Tergugat III mengeksekusi lelang melalui kantor Lelang KPKNL adalah tidak sah menurut hukum.

- Bahwa Judex factie dalam pertimbangannya hanya melihat dari sisi formal saja, dan Judex factie telah menyembunyikan fakta hukum dan hanya memotong sepenggal peristiwa hukum yang lebih menguntungkan Para Terbanding / semula Para Tergugat.
- 3. Bahwa oleh karena banyaknya kekeliruan dalam mempertimbangkan perkara Aquo serta kekuranghati - hatian atau ketidakcermatan dalam membuat pertimbangan hukum dalam perkara ini, maka sangat layak pertimbangan yang demikian ini dibatalkan. karena tidak sesuai dengan prinsip-prinsip kebenaran dan keadilan.

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas oleh karena telah cukup alasan bagi Pembanding untuk mengajukan permohonan banding ini. Maka mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Tinggi berkenan untuk Menerima, Memeriksa dan Mengadili perkara ini yang Amarnya berbunyi :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding.
2. Menyatakan batal terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor : 82 / Pdt.G / 2017 / PN.Pti. Tertanggal 25 April 2018.



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat III dalam Kontra memori bandingnya tertanggal 21 Juni 2018 mengajukan alasan-alasan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, TERBANDING III/TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGUGAT dalam Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang baru diterima oleh TERBANDING III/TERGUGAT III pada hari Kamis, tanggal 31 Mei 2018 berdasarkan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding dari Jurusita Pengadilan Negeri Pati No. 8/Pdt.B/2018/PN.Pti Jo. No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 31 Mei 2018, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERBANDING III/ TERGUGAT III;
2. Bahwa, TERBANDING III/TERGUGAT III telah sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Putusan Perkara Perdata No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018, **karena pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Perkara tersebut sudah tepat dan benar, serta telah menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dan juga telah didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di muka Persidangan serta berdasarkan pada bukti-bukti tertulis/surat baik yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGUGAT (Bukti P – 1 s/d P – 10) maupun yang diajukan oleh TERBANDING I/TERGUGAT I (Bukti T I – 1 s/d T I – 3), TERBANDING III/TERGUGAT III (Bukti T III – 1 s/d T III – 52), TERBANDING IV/TERGUGAT IV (Bukti T IV – 1a s/d T IV – 13) dan TERBANDING V/ TERGUGAT V (Bukti T V – 1 s/d T V – 15), maka oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 adalah sudah tepat dan benar menurut hukum serta harus dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang;**
3. Bahwa, setelah TERBANDING III/TERGUGAT III membaca dengan teliti dan cermat Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGUGAT, ternyata Memori Banding yang diajukan/dimohonkan oleh PEMBANDING/PENGUGAT tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) karena PEMBANDING/PENGUGAT juga **MENYEBUT DIRINYA SENDIRI SEBAGAI PEMBANDING/PELAWAN** dan juga Putusan Pengadilan Negeri Pati yang dimohonkan Banding adalah Putusan Perkara No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal **25 APRIL 2017** sebagaimana dalil PEMBANDING/PENGUGAT pada halaman 2 dan halaman 14 Memori Bandingnya, sehingga TERBANDING





III/TERGUGAT III menjadi bingung/heran karena TERBANDING III/TERGUGAT III tidak pernah bersengketa dengan Sdr. Suparno yang bertindak sebagai Pelawan dan juga tidak mengetahui Putusan Perkara No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 APRIL 2017. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;

4. Bahwa, selain sebagaimana yang disampaikan oleh TERBANDING III/TERGUGAT III pada butir 3 (tiga) diatas, **ternyata Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT tertanggal 28 Mei 2018 juga lebih banyak mengutip/menyalin pertimbangan hukum Judex Factie dan mengutip/menyalin bunyi dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan TANPA dapat menunjuk dan membuktikan adanya kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Judex Factie.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;
5. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada butir 1 dan butir 2 halaman 4 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang pada pokoknya mengatakan *"Judex factie Pengadilan Negeri Pati tidak bersungguh-sungguh dalam upaya memberikan keadilan kepada Masyarakat pencari keadilan, terbukti telah salah menerapkan hukum dalam menentukan limit dalam Perkara Perdata Nomor : 82/Pdt.G/2017/PN.Pti"*, karena pada kenyataannya **Judex Factie tidak salah dalam menerapkan hukum untuk menyelesaikan Perkara Perdata No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti** karena pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Perkara tersebut sudah tepat dan benar, serta telah menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dan juga telah didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di muka Persidangan serta berdasarkan pada bukti-bukti tertulis/surat baik yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT maupun yang diajukan oleh TERBANDING I/TERGUGAT I, TERBANDING III/TERGUGAT III, TERBANDING



IV/TERGUGAT IV dan TERBANDING V/ TERGUGAT V. Disamping itu, *Judex Factie* juga telah memberikan waktu yang cukup dan adil kepada semua pihak untuk mempertahankan serta membuktikan kebenaran dari dalil-dalil yang disampaikan dalam persidangan. **Oleh karena demikian Judex Factie telah bersungguh-sungguh dalam upaya memberikan keadilan kepada Masyarakat pencari keadilan.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;

6. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 1 halaman 13 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *Judex factie telah salah menerapkan hukum dalam menentukan limit yang dilakukan yang mana dalam perkara ini pelaksanaan lelang tersebut mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksana Lelang ...*”, karena pada kenyataannya pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tahun 2017, sehingga wajar dan patut apabila petunjuk pelaksanaan lelangnya menggunakan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. **Oleh karena demikian tidak ada yang salah dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh Judex Factie karena Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Pasal 99 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.** Disamping itu, ada pertentangan/ kontradiksi antara dalil PEMBANDING/PENGGUGAT tersebut diatas dengan dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 2 halaman 13 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;



7. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 3 halaman 13 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *terdapatnya perbedaan atas Kedua (2) ketentuan hukum tersebut diatas ...*”, karena pada kenyataannya **tidak ada perbedaan dan/atau pertentangan dan/atau kontradiksi** antara Pasal 1 angka 20 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dimana, kedua ketentuan tersebut saling sesuai, sinergi, melengkapi dan mendukung. Disamping itu, **tidak ada kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh Judex Factie terkait dengan penentuan limit lelang karena berdasarkan Pasal 43 ayat (2) dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menentukan Nilai Limit lelang bukanlah PEMBANDING/PENGGUGAT MELAINKAN yang menentukan adalah TERBANDING III/TERGUGAT III selaku penjual berdasarkan metode penaksiran oleh penaksir.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;
8. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 1 halaman 14 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *Dengan demikian perbuatan tersebut dapatlah dikategorikan sebagai perbuatan melawan Hukum.*”, karena pada kenyataannya **tidak ada perbuatan yang tergesa-gesa dan mencari keuntungan secara sepihak yang dilakukan oleh TERBANDING III/TERGUGAT III karena semua tindakan/perbuatan yang telah dilakukan oleh TERBANDING III/ TERGUGAT III telah didasarkan dan tunduk pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.** Disamping itu, APABILA memang ada beban psikologis dan ekonomis yang dialami oleh PEMBANDING/PENGGUGAT, maka hal tersebut dikarenakan kesalahan dari PEMBANDING /



PENGGUGAT sendiri yang telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT;

9. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 2 halaman 14 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *Terbanding III mempunyai niat yang sengaja melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan yaitu pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan milik Pembanding ...*”, karena pada kenyataannya **berdasarkan ketentuan Pasal 51 sampai dengan Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PENGUMUMAN LELANG WAJIB DILAKUKAN/DILAKSANAKAN OLEH PENJUAL**. Oleh karena demikian tidak ada kesalahan maupun Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERBANDING III/TERGUGAT III atas pengumuman lelang yang telah dilakukan/dilaksanakan oleh TERBANDING III/TERGUGAT III. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT;
10. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 3 halaman 14 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *penerapan terhadap Pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1338 KUH Perdata sebagai alasan dari Judex factie untuk menolak gugatan Penggugat/Pembanding adalah tidak benar.*”, karena pada kenyataannya **penerapan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata sudah sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dan fakta-fakta yang terungkap dimuka persidangan**. Disamping itu, Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditanda tangani antara PEMBANDING/PENGGUGAT dengan TERBANDING III/TERGUGAT III telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian serta tidak ada cacat dalam kesepakatan/persetujuan karena tidak ada paksaan bagi PEMBANDING/PENGGUGAT untuk menerima dan menandatangani Perjanjian Kredit dalam arti PEMBANDING/PENGGUGAT dapat menolak untuk menandatangani Perjanjian Kredit. Namun, penolakan tersebut harus dilakukan sebelum PEMBANDING/PENGGUGAT menerima pencairan



uang (kredit) dari TERBANDING III/ TERGUGAT III JANGAN setelah kredit PEMBANDING/PENGGUGAT bermasalah (macet) dan jaminan kredit telah laku dilelang, PEMBANDING/PENGGUGAT baru memperlakukan mengenai syarat sahnyanya Perjanjian Kredit **WALAU PUN TIDAK ADA KESALAHAN YANG DILAKUKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT.**

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT;

11. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 5 halaman 15 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *tentang adanya perbuatan melawan hukum berupa pemasangan Iklan Koran Wawasan “dijual” serta adanya lelang yang tidak prosedural ...*”, karena pada kenyataannya pemasangan iklan berupa “Pengumuman Lelang” di surat kabar harian Wawasan diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan. Dimana sesuai dengan butir 9 (Sembilan) diatas, menurut Pasal 51 sampai dengan Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, **PENGUMUMAN LELANG WAJIB DILAKUKAN/DILAKSANAKAN OLEH PENJUAL** dan juga lelang yang telah dilaksanakan oleh TERBANDING IV/TERGUGAT IV atas permohonan TERBANDING III/TERGUGAT III telah sesuai dengan syarat atau prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini dapat dilihat dan dibuktikan dari Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang. Oleh karena demikian pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam Putusan Perkara No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 sudah tepat dan benar. Disamping itu, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata sangatlah erat dan berkaitan dengan perkara *a quo* karena perkara *a quo* bermula dari Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditanda tangani antara PEMBANDING/PENGGUGAT dengan TERBANDING III/TERGUGAT III. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;





12. Bahwa, mengenai dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 6 halaman 15 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *sekalipun melaksanakan lelang atas permohonan dari Terbanding III/semula Tergugat III, namun Pembanding/semula Penggugat sudah mengajukan keberatan yang ternyata dikemudian hari telah diabaikan...*” adalah **dalil yang terlalu mencari-cari kesalahan saja walaupun tidak ada kesalahan yang telah dilakukan oleh TERBANDING III/TERGUGAT III dan TERBANDING IV/TERGUGAT IV atas pelaksanaan lelang tersebut.** Dimana, berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur :

*“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.”*

Sehingga wajar dan patut apabila keberatan PEMBANDING/PENGGUGAT diabaikan. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;

13. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 9 halaman 15 dan 16 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *eksekusi tersebut melalui proses tahapan sebagai berikut ...*”, karena pada kenyataannya **TERBANDING III/TERGUGAT III dalam proses eksekusi Hak Tanggungan menggunakan atau berdasarkan sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, berbunyi :

*“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.”*

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan



Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;

14. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 1 halaman 16 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *tentang Pasal 6 Undang-undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tentang Pelaksanaan lelang khususnya hak tanggungan harus ada kesepakatan bersama antara Kreditur dan Debitur untuk melelang hak tanggungan, serta meminta persetujuan Aanmanning dari Ketua Pengadilan Negeri.*”, karena pada kenyataannya **pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tidak mengatur perlunya kesepakatan bersama antara Kreditur dan Debitur serta meminta persetujuan aanmanning terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri** karena berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUHT, pemegang Hak Tanggungan (TERBANDING III/TERGUGAT III) berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (PEMBANDING/PENGGUGAT) dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;
15. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 2 halaman 16 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *eksekusi penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri dengan melalui perantara Kantor Lelang bukan atas permohonan Bank melalui Kantor lelang.*”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERBANDING III/TERGUGAT III sampaikan pada butir 13 (tiga belas) dan butir 14 (empat belas) diatas, **lelang yang dilaksanakan oleh TERBANDING IV/TERGUGAT IV atas permohonan TERBANDING III/TERGUGAT III dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan**



**Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;

16. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGUGAT pada Garis/Strip ke – 3 halaman 16 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar ...*”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERBANDING III/TERGUGAT III sampaikan pada butir 13 (tiga belas), butir 14 (empat belas) dan butir 15 (lima belas) diatas, **lelang yang dilaksanakan oleh TERBANDING IV/TERGUGAT IV atas permohonan TERBANDING III/TERGUGAT III dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.** Disamping itu, PEMBANDING/PENGUGAT tidak lengkap dalam mengutip penjelasan umum angka 9 UUHT karena penjelasan umum angka 9 UUHT juga mengatakan :

*“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 sertifikat 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.*

*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.”*

Berdasarkan keterangan diatas dan mengingat sudah ada peraturan



pelaksana mengenai eksekusi Hak Tanggungan yaitu Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka **Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh TERBANDING IV/TERGUGAT IV (KPKNL Semarang) atas permohonan TERBANDING III/TERGUGAT III BUKANLAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;

17. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 4 halaman 16 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *bahwa selama belum ada Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya pengaturan mengenai Eksekusi Hypothek yang diatur dalam Kedua (2) Reglement BERLAKU TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.*”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERBANDING III/TERGUGAT III sampaikan pada butir 16 (enam belas) diatas, **sudah ada peraturan pelaksana mengenai eksekusi Hak Tanggungan yaitu Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT;
18. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 5 halaman 16, 17 dan 18 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *Tergugat III langsung mengajukan kepada Kantor KPKNL Semarang untuk melakukan Pelelangan guna membayar pinjaman Pembanding/Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan yaitu mendalilkan Pasal 6 UUHT dan Pasal 20 UUHT adalah tidak benar ... Terbanding III/semula Tergugat III mengeksekusi lelang melalui kantor Lelang KPKNL adalah tidak sah menurut hukum.*”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERBANDING III/TERGUGAT III sampaikan pada butir 15 (lima belas), butir 16 (enam belas) dan butir 17 (tujuh belas) diatas, **lelang yang dilaksanakan oleh TERBANDING IV/TERGUGAT IV atas permohonan TERBANDING III/TERGUGAT III dilaksanakan berdasarkan ketentuan**



Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian sudah ada peraturan pelaksana mengenai eksekusi Hak Tanggungan yaitu Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. **Selain itu, mohon pengakuan PEMBANDING/ PENGGUGAT yang mengatakan “TELAH WANPRESTASINYA PEMBANDING/SEMULA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT III” dianggap sebagai Bukti yang sempurna (Probio Plena) bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT telah ingkar janji/wanprestasi kepada TERBANDING III/TERGUGAT III (Bank BTPN).** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;

19. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PEMBANDING/PENGGUGAT pada Garis/Strip ke – 1 halaman 18 Memori Bandingnya tertanggal 28 Mei 2018 yang mengatakan “... *Judex factie telah menyembunyikan fakta hukum dan hanya memotong sepenggal peristiwa hukum ...*”, karena pada kenyataannya **pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Factie* sudah tepat dan benar, serta telah menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dan juga telah didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di muka Persidangan.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT;
20. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERBANDING III/TERGUGAT III pada butir 1 sampai dengan butir 19 diatas, maka sudah patut dan wajar Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan/dikemukakan tersebut diatas, TERBANDING III/TERGUGAT III memohon dengan segala hormat kehadiran Ketua Pengadilan Tinggi Semarang *cq.* Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, untuk sudilah kiranya berkenan memberikan keputusan





sebagai berikut :

- Menyatakan menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT.

**DALAM EKSEPSI :**

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut.

**DALAM POKOK PERKARA :**

**A. Primair**

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 82/Pdt.G/2017/PN.Pti, tanggal 25 April 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;
2. Menghukum PEMBANDING semula PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara Dua Tingkat Peradilan ini.

**B. Subsidair**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV dalam Kontra memori bandingnya tertanggal 5 Juli 2018 mengajukan alasan-alasan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding IV/dahulu Tergugat IV Nomor: 82/Pdt.G/2017/PN.Pti. telah diterima oleh Terbanding IV/dahulu Tergugat IV pada tanggal 6 Juni 2017. Dengan demikian, penyerahan Kontra Memori Banding Terbanding IV/dahulu Tergugat IV a quo dilakukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, dan oleh karenanya mohon diterima.
2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor:82/Pdt.G/2017/PN.Pti. tanggal 25 April 2017 dimohonkan banding, amarnya menyatakan sebagai berikut:

MENGADILI:

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Tergugat V untuk seluruhnya.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.589.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh sembilan rupiah).



3. Bahwa Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV sangat sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Pati dalam perkara Nomor:82/Pdt.G/2017/PN.Pti. tanggal 25 April 2017. Oleh karenanya mohon agar pertimbangan hukum dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding.
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya, karena di dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati telah memuat alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dari putusannya yang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Tanggapan terhadap dalil/alasan memori banding Pembanding/ dahulu Penggugat pada halaman 13 dan halaman 14 memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan *judex factie* telah salah menerapkan hukum dalam menentukan nilai limit karena Pembanding/dahulu Penggugat tidak dilibatkan dalam penentuan nilai limit.**

5. Bahwa dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat yang menyatakan berhak dalam penentuan harga limit juga tidak tepat karena pada kenyataannya, Pembanding/dahulu Penggugat telah menjamin objek sengketa kepada PT Bank Tabungan Nasional (Tergugat III) selaku kreditur sebagai bentuk jaminan pelunasan utangnya, dan untuk itu, guna penyelesaian utangnya, maka PT Bank Tabungan Nasional (Tergugat III) berhak untuk menentukan harga limit tanpa melibatkan Pembanding/dahulu Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding/dahulu Penggugat.
6. Bahwa dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat tersebut haruslah ditolak karena penentuan nilai limit lelang merupakan kewenangan mutlak dari PT Bank Tabungan Nasional (Tergugat III) selaku kreditur dan bukan merupakan kewenangan dari Terbanding IV/Tergugat IV yang merupakan debitur dari Tergugat III. Bahwa harga limit yang ditetapkan PT Bank Tabungan Nasional Tergugat III/ Penjual telah dilakukan berdasarkan adanya penilaian dan menurut kondisi barang (objek lelang) dan mekanisme pasar.
7. Bahwa hal tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan **“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual”**. Dengan demikian, dalam penentuan nilai limit lelang tidak perlu melibatkan Penggugat.



8. Bahwa hal tersebut sejalan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati pada alinea 4 dan alinea 5 halaman 66 putusannya yang menyatakan:

- Alinea 4 halaman 66 putusan:

*"Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat tidak dilibatkan dalam penentuan limit harga lelang sehingga limit harga lelang tidak sesuai dengan harga umum di pasaran dan hal sebagaimana tersebut di atas melanggar PMK Nomor:93/PMK.06/2010 sebagaimana diubah dengan PMK Nomor:106/PMK.06/2013 dan terakhir dengan perubahan PMK Nomor:27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga perbuatan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, di mana hal ini telah dibantah oleh Tergugat III dan Tergugat IV bahwa penentuan nilai limit lelang merupakan kewenangan mutlak dari Tergugat III selaku Penjual dan bukan ditentukan oleh Tergugat IV. Bahwa harga limit yang ditetapkan Tergugat III/Penjual telah dilakukan berdasarkan adanya penilaian dan menurut kondisi barang (obyek lelang) dan mekanisme pasar hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan **"Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual"**.*

- Alinea 5 halaman 66 putusan:

*"Menimbang, oleh karena penentuan harga limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat IV sebagaimana bukti surat surat T.IV-3 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga penentuan harga limit lelang telah sesuai prosedur".*

9. Bahwa selain itu, hal tersebut telah pula sesuai dengan ketentuan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 6 yakni:

*"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.*



*Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.*

10. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa tidak ada landasan hukum bagi Penggugat untuk dapat diikutsertakan dalam penetapan nilai limit lelang.

**Tanggapan terhadap dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat terhadap dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat dalam memori bandingnya yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dalam pengumuman lelang serta lelang yang tidak prosedural.**

11. Bahwa dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat tersebut haruslah ditolak, justru dalil tersebut keliru karena pengumuman rencana pelelangan yang dilakukan oleh Terbanding III/Tergugat III melalui Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 18 Mei 2017 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui surat kabar harian Wawasan tanggal 2 Juni 2017 sebagai Pengumuman Kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>, adalah guna memenuhi asas publisitas bahwa penjualan lelang tersebut dilakukan secara luas dan terbuka untuk umum sebagai persyaratan dalam lelang pemerintah, sehingga dengan pengumuman tersebut memberi kesempatan bagi pihak ketiga untuk melakukan upaya keberatan. Bahwa hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan pasal 51 ayat (1) dan pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016.

- Pasal 51 ayat (1):

*“Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual”.*

- Pasal 53 ayat (1)

*“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada”.*

**Tanggapan terhadap dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat dalam memori bandingnya yang menyatakan bahwa pelelangan terhadap barang sengketanya tanpa Parate Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Pati adalah**



**perbuatan melawan hukum.**

12. Bahwa dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat tersebut haruslah ditolak Bahwa dapat Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV sampaikan kembali pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dengan demikian, dalil/alasan Pembanding/dahulu Penggugat yang menyatakan bahwa pelelangan obyek sengketa harus melalui parate eksekusi melalui pengadilan negeri adalah tidak benar dan harus ditolak.

13. Bahwa oleh karena Pembanding/dahulu Penggugat tidak lancar dalam membayar angsuran kreditnya dan menjadi kredit macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, **kreditur** (Terbanding/Tergugat III) selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat (debitur).

14. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yang dengan tegas dinyatakan bahwa **Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie**. Dengan demikian, PT. Bank BTPN Tbk Kantor Cabang Juwono in casu Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

15. Bahwa selanjutnya, 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 Debitur in casu Pembanding/dahulu Penggugat cidera janji, siap untuk dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, *melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”*.

16. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang





mendasarkan pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan adalah sebagai bentuk aktualisasi dari sistem parate eksekusi yang *"apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum serta mengambil pelunasan piutang dari penjualan tersebut"*. Pelaksanaan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa perantara hakim, tanpa melalui bantuan dan izin dari pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR.

17. Bahwa Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV sendiri telah melaksanakan proses lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan atas fakta-fakta ini telah diberikan pertimbangan hukum dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati. Oleh karenanya, tindakan pelelangan yang diperantarai oleh Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV adalah sah secara hukum.
18. Bahwa hal tersebut di atas juga telah sejalan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada alinea 3 halaman 66 putusannya yang menyatakan *"Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi dan barang jaminan telah diikat dengan hak tanggungan, maka Tergugat III selaku kreditur berhak mengakhiri perjanjian kredit dan menjual barang jaminan melalui pelelangan dengan meminta bantuan Tergugat IV"*.
19. Bahwa hal tersebut selanjutnya diperkuat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati pada alinea 2 dan alinea 3 halaman 67 putusannya yang menyatakan:
  - Alinea 2 halaman 67 putusan:  
*"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan bantuan Tergugat IV terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa.....dst telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang No.6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, perjanjian kredit dan akta pembebanan hak tanggungan yang telah disepakati oleh para pihak, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum"*.
  - Alinea 3 halaman 67 putusan:



*"Menimbang, bahwa oleh karena pelelangan barang jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III dibantu Tergugat IV sudah dilaksanakan sesuai peraturan perundangan yang mengatur mengenai lelang yaitu **Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga hal tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan Tergugat I yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang....dst kemudian Tergugat I mengajukan permohonan pendaftaran peralihan Sertifikat Hak Milik No.109 dan Sertifikat Hak Milik No.210 kepada Tergugat V....dst juga bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan sebaliknya justru Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat III".*

20. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati baik pertimbangan-pertimbangan maupun amar putusan hukum telah tepat dan benar karena Majelis Hakim memutus berdasarkan alasan-alasan dan landasan hukum yang berlaku.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Terbanding IV/dahulu Tergugat IV mohon dengan hormat agar Pengadilan Tinggi Semarang berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding IV/dahulu Tergugat IV;
2. Menolak Permohonan Banding Pembanding/dahulu Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor: 82/Pdt.G/2017/PN.Pti. tanggal 25 April 2017 ;
4. Menghukum Pembanding/dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 April 2018 Nomor 82/Pdt.G/2017/PN Pti dan telah pula membaca dan memperhatikan memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding III dan IV semula Tergugat III, IV, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena pertimbangan –pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 April 2018 nomor 82/Pdt.G/2017/PN.Pti dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Memperhatikan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan , Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Pebruari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, HIR dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 April 2018 Nomor 82/Pdt.G/2017/PN.Pti yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu tanggal 15 Agustus 2018, oleh Kami I Wayan Suastrawan ,S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, RR.Suryadani Suryang Adiningrat ,S.H.,M.Hum. dan Ewit Soetriadi ,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota , berdasarkan penetapan penunjukan Hakim tanggal 17 Juli 2018, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh Sri Mulyani S.H. Panitera-Pengganti pada

Halaman 85 Putusan No. 323 / Pdt / 2018/ PT SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA

Ttd

Ttd

RR.Suryadani Suryang Adiningrat, S.H. M.Hum. I Wayan Suastrawan, S.H., M.H.

Ttd

Ewit Soetriadi, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI;

Ttd

Sri Mulyani, S.H.

Biaya Perkara :

1. Materai putusan ..... Rp. 6000,00

2. Redaksi putusan ..... Rp. 5000,00

3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 139.000.00

Jumlah Rp. 150.000.00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 86 Putusan No. 323 / Pdt / 2018 / PT SMG

## Disclaimer

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

