



PUTUSAN

Nomor : 546 / PDT / 2015 / PT. SMG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini dalam perkara antara : -----

1. **SUHARDI**, Pekerjaan Swasta, alamat : Dukuh Beru Wetan RT.001 RW.006 Desa Gondosari, Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus, ----- Semula sebagai **TERGGUGAT III**, sekarang sebagai **PEMBANDING I**
2. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kudus**, alamat di Jl.Jend. Sudirman No.66 Kudus, yang diwakili oleh PUGUH PUJI WIBOWO Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kudus berdasarkan Surat Kuasa Khusus Direksi nomor 41 tanggal 12 Juni 2002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. JONET KERTAPATI, ANDINA PURBA NURISNAINI, NATHANIA ARLINESARI, REZA NOVANANDA, SRI ENDARWATI, FEBY WIDHYARTO dan SURYO PAMBUDI; ----- Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2015 ;----- Semula sebagai **TERGGUGAT I**, sekarang sebagai **PEMBANDING II**;

M e l a w a n

1. **TITIES SRIYANI**
Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Gondangmanis RT.007 RW.011 Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.
Semula sebagai **PENGGUGAT I**, sekarang sebagai **TERBANDING I**; -
2. **AMIN PUJI SANTOSO**,
Pekerjaan Wiraswasta, Desa Gondangmanis RT.007 RW.011 Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.
Semula sebagai **PENGGUGAT II**, sekarang sebagai **TERBANDING II**

Hal. 1 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



D a n

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Semarang; -----
Semula sebagai TERGUGAT II, sekarang sebagai TURUT TERBANDING I; -----
2. Kantor Notaris/PPAT LAFITA KATIRI, SH; -----
Alamat : Jl. Bhakti No.73 Desa Burikan Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus; -----
Semula sebagai TURUT TERGUGAT I, sekarang sebagai TURUT TERBANDING II; -----
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus; -----
Alamat : Jl. Mejobo, Desa Mlati Kidul Kabupaten Kudus; -----
Semula sebagai TURUT TERGUGAT II, sekarang sebagai TURUT TERBANDING III; -----

Pengadilan Tinggi tersebut:

Telah membaca :

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 30 Desember 2015 No.546 /PDT/2015/PT.SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;--
- II. Berkas perkara dan surat surat yang berhubungan dengan perkara ini

TENTANG DUDUK PERKARA:

Memperhatikan, dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tertera dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 10 September 2015 No.18/Pdt.G/2015/PN.Kds;-----

Menimbang bahwa Para Penggugat/Para Terbanding dengan surat gugatannya tertanggal 31 Maret 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dalam register No.18 /Pdt.G/2015/PN.Kds telah mengemukakan sebagai berikut; -----

1. Bahwa PENGGUGAT-I dan PENGGUGAT-II (PARA PENGGUGAT) masing-masing adalah anak pertama dan anak kedua dari pasangan suami isteri KASRI dan SULASMI Binti SUMANTRI;
2. Bahwa KASRI Bapak PARA PENGGUGAT telah mendahului meninggal dunia tanggal 07 Maret 1997, sedangkan Ibu SULASMI

Hal. 2 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Binti SUMANTRI menyusul meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2010;

3. Bahwa setelah KASRI meninggal dunia janda Ibu SULASMI Binti SUMANTRI mempunyai sebidang tanah bersertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI, terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, dan berdasarkan Surat Ukur Nomor 03/Gdms/1999 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Sunarwi.
- Timur : Zubaidi.
- Selatan : Jalan Lingkar.
- Barat : Sumantri.

4. Bahwa semasa hidupnya Ibu SULASMI Binti SUMANTRI telah beberapa kali mendapat fasilitas kredit KMK (Kredit Modal Kerja) pada PT. BRI Tbk (Persero) Cabang Kudus/TERGUGAT-I, dengan kategori lancar tidak pernah macet;

5. Bahwa sebagai agunan atau jaminannya Ibu SULASMI Binti SUMANTRI adalah sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatas tanah SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m² atas nama SULASMI Binti SUMANTRI terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, oleh TERGUGAT-I sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak jelas dalam memasang Hak Tanggungan baik dalam data SERTIFIKAT SHM NOMOR 3302 ATAS NAMA SULASMI BINTI SUMANTRI dan dalam data RISALAH LELANG, perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Dalam data SERTIFIKAT SHM NOMOR 3302 ATAS NAMA SULASMI BINTI SUMANTRI dalam kolom sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar Isian, **tercatat hanya 3 (TIGA) PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN** yaitu:

1. Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No.134/2002 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 12 – 3 – 2002 No.59/Bae/2002 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di

Hal. 3 Putusan No.546/PDT/2015/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

Kudus nilai tanggungan Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah berdasarkan).

2. Dibeberani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (II) No.197/2003 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 12 – 3 – 2003 No.68/Bae/2003 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).

3. Dibeberani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (V) No.567/2009 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 12 – 3 – 2008 No.128/Bae/2009 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

b. Dalam data RISALAH LELANG NOMOR : 1588/2011 tanggal 02 - 11 -2011 dalam lembar kedua **tercatat 5 (LIMA)** PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN yaitu sebagai berikut:

1. Dibeberani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No.134/2002 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 12 – 3 – 2002 No.59/Bae/2002 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah berdasarkan).

2. Dibeberani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (II) No.197/2003 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 12 – 3 – 2003 No.68/Bae/2003 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).

3. Dibeberani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (III) No.358/2006 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 10 – 3 – 2006 No.100/Bae/2006 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

Hal. 4 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Dibebeani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (IV) No.664/2008 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 12 – 3 – 2008 No.139/Bae/2008 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
5. Dibebeani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (V) No.567/2009 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tgl 12 – 3 – 2008 No.128/Bae/2009 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH. PPAT di Kudus nilai tanggungan Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
6. Bahwa selain perbedaan tersebut diatas menjadi tidak jelas lagi ternyata masih terdapat data lain lagi yaitu terdapat AKTA PERPANJANGAN JANGKA WAKTU KREDIT Nomor : 27 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT LAFITA KATIRI, SH./TURUT TERGUGAT-I tertanggal 10 Maret 2010, Akta Perpanjanagn ini tidak terpasang dalam AKTA HAK TANGGUNGAN baik di SERTIFIKAT SHM NOMOR 3302 ATAS NAMA SULASMI BINTI SUMANTRI, dan juga tidak tercatat dalam data RISALAH LELANG NOMOR : 1588/2011 tanggal 02 – 11 -2011;
7. Bahwa AKTA PERPANJANGAN JANGKA WAKTU KREDIT Nomor : 27 Pasal 4 berbunyi jangka waktu perpanjangan 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 10 Maret 2010 sampai tanggal 12 Maret 2011 wajib untuk dilunasi, Akta perpanjangan berisi TERGUGAT-I memberikan perpanjangan fasilitas kredit kepada Ibu SULASMI Binti SUMANTRI sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan kewajiban Provisi sebesar 0,75% X Rp.200.000.000,- dipungut sekaligus pada saat realisasi dan Bunga kredit sebesar 14,5% pertahun dan wajib dibayar tiap bulan reviewable tiap bulan atau dibebankan pada rekening PENGAMBIL KREDIT tiap bulan selambat-lambatnya pada satu hari akhir bulan yang bersangkutan....dst.....dst;
8. Bahwa terhadap tindakan tidak mendaftarkan seluruhnya di Kantor Pendaftaran Tanah TERGUGAT-I mengabaikan ketentuan UUHT

Hal. 5 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.4 Tahun 1996 yang seharusnya setiap pembebanan Hak Tanggungan harus di ikat di dalam Akta Hak Tanggungan dan selanjutnya didaftarkan di Kantor Pendaftaran tanah dan dicatat dalam Buku Tanah/Sertifikat, namun *in qasu* ternyata dalam Buku tanah/Sertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI hanya tercatat 3 (tiga) Pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan lainnya tidak di Kantor Pendaftaran tanah;

9. Bahwa pada saat perpanjangan kondisi Ibu SULASMI Binti SUMANTRI sebagai Debitur sudah berusia 52 tahun atau sudah tua dan menderita penyakit kanker, terhadap kondisi Debitur tersebut TERGUGAT-I dalam Pemberian kredit mengabaikan asas kehati-hatian tidak memasang asuransi jiwa, ini dipergunakan apabila **si peminjam** meninggal dunia maka polis asuransi jiwa sebagai jaminan yang hanya dapat diperoleh oleh kreditur pada saat terjadinya resiko pada Tertanggung apabila tertanggung meninggal dunia, yakni pada saat meninggalnya Tertanggung, pinjamannya dianggap lunas, sehingga tidak membebani orang yang ditinggalkannya, asas kehati-hatian telah jelas diatur sebagaimana Pasal 8 ayat (1) [Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan](#) sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan](#) ("UU Perbankan"), yang menyatakan:

*"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum **wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.**"*

10. Bahwa terhadap ketentuan perundang-undangan tersebut, seharusnya TERGUGAT-I mempertimbangkan usia debitur yang pada saat itu sudah berusia 52 tahun, dimana seseorang yang berusia 50 tahun ke atas pada umumnya rawan terserang penyakit dan kematian;

Hal. 6 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa seharusnya TERGUGAT-I mengikutsertakan asuransi kredit untuk menjamin bilamana debitur mengalami suatu kejadian yang menghambat pengembalian kredit sehingga prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dapat terpenuhi, terbukti benar, baru 2 bulan setelah penandatanganan akad kredit tanggal 10 Maret 2010, Ibu SULASMI Binti SUMANTRI meninggal dunia tanggal 28 Mei 2010, oleh karena TERGUGAT-I telah mengabaikan asas kehati-hatian dalam pemberian pinjaman kredit yang dilakukan TERGUGAT-I tidak diiringi dengan asuransi jiwa, maka segala akibat si peminjam meninggal dunia, maka resiko tanggungjawab pinjaman Debitur ditanggung BANK/TERGUGAT-1 dan menurut hukum kewajiban si Debitur lunas seluruh dari tanggungjawabnya atas pinjaman kreditnya di TERGUGAT-I;
12. Bahwa Pinjaman kredit KMK yang diberikan kepada Ibu SULASMI Binti SUMANTRI semua anak-anaknya/PARA PENGGUGAT tidak pernah diberitahu kalau Ibu SULASMI Binti SUMANTRI mempunyai pinjaman kredit kepada TERGUGAT-I dengan jaminan sertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI;
13. Bahwa sepeninggal Ibu SULASMI Binti SUMANTRI pihak TERGUGAT-I meminta kepada PARA PENGGUGAT untuk melanjutkan kewajiban Almarhumah SULASMI Binti SUMANTRI kepada pihak TERGUGAT I yang berupa pembayaran bunga setiap bulannya hingga kewajibannya dinyatakan telah selesai oleh pihak TERGUGAT-I, dan apabila tidak dilakukan pembayaran maka obyek jaminan akan dilelang dan dikosongkan, terhadap ancaman tersebut PARA PENGGUGAT merasa cemas dan ketakutan sehingga dengan sangat terpaksa PARA PENGGUGAT meneruskan membayar bunga pinjaman setiap bulan kepada TERGUGAT-I sampai bulan Desember 2010, oleh karena kondisi ekonomi yang tidak memungkinkan, maka sejak bulan Januari 2011 PARA PENGGUGAT tidak sanggup meneruskan kewajiban Almarhumah SULASMI Binti SUMANTRI kepada pihak TERGUGAT I;

Hal. 7 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa karena tidak adanya pembayaran atau pelaksanaan kewajiban dari PARA PENGGUGAT sejak bulan Januari 2011, maka pihak TERGUGAT-I dengan dasar pemasangan Hak Tanggungan menyampaikan pemberitahuan kepada PARA PENGGUGAT mengenai akan dilakukannya pelelangan jaminan kredit yang berupa sebidang tanah dengan Sertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI;
15. Bahwa selanjutnya tanpa ada pemberitahuan lagi dari Pihak TERGUGAT-I, ternyata obyek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI dilaksanakan bertempat :
 - Tempat : di Kantor PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus;
 - Tanggal : 11 Nopember 2011.
 - Jam : 11.22 Wib.sebagai Pemenang Lelang adalah SUHARDI/TERGUGAT-III dengan harga Rp.283.450.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
16. Bahwa terhadap lelang tersebut PARA PENGGUGAT mengetahui kalau obyek jaminan sudah dilelang TERGUGAT I sebagai pemenang lelangnya TERGUGAT-III setelah PARA PENGGUGAT mendapat surat rellas panggilan aanmaning eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Kudus atas permohonan TERGUGAT-III;
17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut di atas, maka lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT-I dengan tanpa pemberitahuan kepada PARA PENGGUGAT adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
18. Bahwa dengan dilaksanakannya lelang di PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus tersebut di atas dimana tempat tersebut bukan tempat pelelangan umum, maka pelaksanaan lelang atas obyek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM Nomor

Hal. 8 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI adalah CACAT HUKUM;

19. Bahwa terhadap uraian tersebut diatas tindakan TERGUGAT-I nampak adanya kesengajaan dalam memberi pinjaman kredit kepada Ibu SULASMI Binti SUMANTRI tidak diiringi asuransi jiwa, hal ini patut dicurigai adanya maksud-maksud tertentu dan tersembunyi dilakukan TERGUGAT-I dengan bekerjasama dengan pihak lain dalam hal ini TERGUGAT-III apabila Debitur kehilangan meninggal dunia maka dengan leluasa TERGUGAT-I dapat melakukan penjualan lelang dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran, dan benar juga setelah TERGUGAT-I memberikan pinjaman kredit KMK tertanggal 10 Maret 2010 selang 2 (dua) bulan kemudian Ibu SULASMI Binti SUMANTRI meninggal dunia tepatnya tanggal 28 Mei 2010, akibat meninggalnya Ibu SULASMI Binti SUMANTRI berakibat kewajiban membayar pinjaman kredit macet, oleh karena pinjaman kredit tidak diiringi dengan asuransi jiwa maka dalam kondisi tersebut TERGUGAT-I bekerjasama dengan TERGUGAT-III dapat dengan leluasa menjual obyek Hak Tanggungan dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran dan dibeli oleh TERGUGAT-III;

20. Bahwa terhadap lelang obyek jaminan bersertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI tersebut terdapat sikap licik dalam dunia perbankan yang mengakibatkan KETIDAK ADILAN YANG NYATA, dan mengakibatkan kerugian pihak PARA PENGGUGAT sangat besar, terhadap tindakan melakukan lelang tersebut dapat dikategorikan sebagai:

1. *WHITE COLLAR CRIME* (kejahatan kerah putih)

Bahwa tindakan TERGUGAT-I di dunia kriminologi disebut *WHITE COLLAR CRIME* (kejahatan kerah putih). Pelaku kejahatan kerah putih adalah orang yang memakai "kerah putih", artinya bukan kelas buruh (yang memakai baju berikat kerahnya berwarna abu-abu). Kejahatan yang dilakukan pelaku tanpa mengotori pakaian pelaku, namun hasil yang diperoleh pelaku jauh lebih besar

Hal. 9 Putusan No.546/PDT/2015/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)



daripada kejahatan biasa, dengan demikian kerugian yang diderita korban sangat besar.

WHITE COLLAR CRIME pertama kali dikemukakan oleh SUTHERLAND pada tahun 1939 di hadapan *American Sociological Society*. Dengan teorinya itu, Sutherland menunjukkan bahwa kejahatan tidak semata-mata didominasi oleh masyarakat ekonomi kelas bawah, tetapi juga dilakukan oleh golongan kelas atas.

WHITE COLLAR CRIME didefinisikan sebagai kejahatan yang dilakukan tanpa menggunakan kekerasan untuk memperoleh keuntungan finansial dengan cara curang. Selanjutnya menurut Herbert Edelhertz, *WHITE COLLAR CRIME* adalah perbuatan *illegal* atau serangkaian perbuatan *illegal* yang dilakukan dengan cara non fisik (tanpa kekerasan) serta dengan penggelapan atau tipu muslihat untuk mendapatkan uang atau kekayaan, menghindari pembayaran uang atau kekayaan, atau untuk mendapatkan keuntungan pribadi.

Bahwa *in casu*, tindakan TERGUGAT-I tersebut di atas merupakan perbuatan yang memenuhi unsur *WHITE COLLAR CRIME*;

2. PRAKTEK KAPITALIS

Kelicikan praktek perbankan sebagaimana dilakukan TERGUGAT-I merupakan ciri khas paham **KAPITALISME**. Padahal paham KAPITALISME tidak sesuai dengan **PANCASILA** sebagai dasar negara kita.

Apabila praktek KAPITALISME dengan segala macam kelicikannya ditoleransi, maka rakyat kita menjadi korban dan menderita sebagaimana yang dialami oleh PARA PENGGUGAT. Selanjutnya jika hal tersebut dialami oleh masyarakat dan bangsa kita, maka masyarakat dan bangsa kita menjadi objek pemerasan kaum kapitalis.

21. Bahwa TERGUGAT-I dalam menjual lelang obyek jaminan bersertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam dunia perbankan yang mengakibatkan KETIDAK ADILAN YANG NYATA, dan mengakibatkan kerugian pihak PARA

Hal. 10 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT sangat besar, uraian Perbuatan Melawan Hukum tersebut adalah sebagai berikut:

- a. TERGUGAT-I tidak melakukan pengumuman lelang sebagaimana diharuskan oleh PMK No. 93/PMK.06/2010, Pasal 44 dan PMK No.93/PMK.06/2010 penjualan lelang pertama harus didahului dengan 2 (dua) kali pengumuman lelang:
 - a. Pengumuman pertama dapat dengan SKH (Surat Kabar Harian);
 - b. Pengumuman kedua harus dengan SKH (Surat Kabar Harian);
Bahwa tidak adanya pengumuman lelang 2 (dua) kali, namun ternyata dilakukan TERGUGAT-I hanya 1 (satu) kali pada Surat Kabar Harian saat lelang ATAU LELANG TANPA PENGUMUMAN, berarti TERGUGAT-I telah melanggar ketentuan PMK No. 93/PMK.06/2010, dan ini merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
- b. Proses Penentuan harga limit melanggar PMK No. 93/PMK.06/2010 Menurut Pasal 35, Pasal 36 PMK No. 93/PMK.06/2010, setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya harga limit, harga limit menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik Barang; Penetapan harga limit berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, selanjutnya menurut Pasal 18 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara NOMOR PER-03/KN/2010 tentang PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN LELANG (selanjutnya disebut Peraturan Dirjen Kekayaan Negara NOMOR PER-03/KN/2010), Penilai adalah penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia
 - a. *In casu*, penentuan harga limit oleh TERGUGAT-I tidak didasarkan pada hasil Penilaian dari Penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia;
 - b. Menurut DR Sutan Remy Sjahdenei, SH, :
"Sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet. Penaksiran harga seyogyanya dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

Hal. 11 Putusan No.546/PDT/2015/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

- c. Bahwa penentuan harga limit oleh Penilai berdasarkan PMK No. 93/PMK.06/2010 *jo.* Peraturan Dirjen Kekayaan Negara NOMOR PER-03/KN/2010 adalah suatu keharusan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka diketahui proses penentuan harga limit *in casu* adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

- c. Jumlah (besar) harga lelang jauh di bawah harga pasaran.
- a. Bahwa tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI pada tahun 2011 saat lelang dilakukan harga pasaran Rp.1.000.000,-/m², sehingga tanahnya harga pasaran luas \pm 712 X 1.000.000,- = 712.000.000,- (tujuh ratus dua belas juta rupiah).
- b. Bahwa hasil lelang atas sebidang tanah tersebut berdasarkan Risalah Lelang sebesar Rp. 283.450.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- c. Bahwa dengan demikian hasil lelang tersebut berada sangat jauh di bawah harga pasaran, dan diperkirakan sekedar cukup untuk memenuhi kewajiban Ibu SULASMI Binti SUMANTRI alm kepada TERGUGAT-I yaitu pembayaran segala biaya dan pelunasan utang;
- d. Penjualan lelang dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran menurut hukum.
 1. Bahwa menurut Hukum Perdata, baik menurut pendapat sarjana maupun yurisprudensi, jual beli (termasuk lelang) dengan harga jauh di bawah harga umum adalah **batal demi hukum**;
 2. Menurut Pitlo, jual beli dengan harga yang rendah pada hakekatnya adalah hibah materiil (*materieele schenking*).
 3. Menurut Dr Sutan Remy Sjahdenei, SH.

Suatu *leading case* di Inggris adalah penjualan agunan yang kemudian digugat oleh debitor, dalam kasus *Cukmere Brik Co. Ltd. v. Mutual Finance Ltd. (1971)*

Penggugat (debitor) telah pinjam uang kepada Tergugat (kreditor) sebesar £ 50.000 dengan jaminan *mortgage* atas tanah di Maidstone yang telah memiliki izin perencanaan untuk pembangunan 100 flat. Oleh karena selama 5 tahun tidak dilakukan pembangunan flat, maka Kreditor menagih pinjamannya dan mengiklankan penjualan tanah agunan, tanpa menyebut telah

Hal. 12 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperolehnya izin perencanaan untuk pembangunan perumahan, laku £ 44.000.

Dalam gugatannya, Penggugat (Debitor) mendalilkan bahwa jika keberadaan izin perencanaan pembangunan perumahan disebut dalam iklan, maka harga penjualan dapat lebih tinggi. Kreditor (Tergugat) menolak, bahkan mengajukan rekonvensi atas sisa pembayaran pinjaman.

Pengadilan banding (*Courts of Appeal*) secara aklamasi (*unanimously*) memutuskan, bahwa di dalam melaksanakan kewenangannya menjual barang agunan, Kreditor (Tergugat) terikat pada kewajiban untuk mencapai harga yang sebenarnya dari *property* itu.

4. Putusan PN Jakarta Selatan No.: 209/JS/1983 yang pada pokoknya menyatakan:

“Sehubungan dengan perbedaan harga lelang dengan harga asuransi atas agunan, maka Majelis Hakim PN Jakarta Selatan setelah mengadakan peninjauan setempat berpendapat, bahwa harga lelang jauh di bawah harga pasar sangat merugikan nasabah debitor. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa BUPN telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu lelang yang telah dilakukan oleh Kantor Lelang pada tanggal 9 November 1991 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

5. *In casu*, penjualan lelang dengan harga yang sangat rendah di bawah harga pasaran, dengan demikian merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

22. Bahwa berdasarkan proses pelelangan diketahui adanya rangkaian perbuatan menunjukkan itikad buruk (*te kwader trouw*) TERGUGAT-I, yaitu:

- a. TIDAK MELAKUKAN PENGUMUMAN LELANG MELALUI SKH (surat kabar harian) sebanyak 2 (dua) kali pada lelang pertama, sehingga selain melanggar ketentuan dalam PMK No. 93/PMK.06/2010, juga mengakibatkan dalam lelang pertama tidak terkumpul banyak peminat/ peserta lelang, keadaan

Hal. 13 Putusan No.546/PDT/2015/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)



tersebut memang dikondisikan, agar di dalam lelang pertama tidak ada pembeli potensial dan lelang tidak dapat terlaksana, sehingga diperlukan lelang ulang, selanjutnya TERGUGAT-I menentukan harga limit pada lelang ulang ditentukan sendiri oleh TERGUGAT-I;

- b. Bahwa hasil penentuan harga limit tersebut adalah sangat rendah di bawah harga pasar. Bagi TERGUGAT-I yang penting lelang berhasil terlaksana dan tagihannya dapat terlunasi dari hasil lelang. Bagi TERGUGAT-I tidak penting apakah hal tersebut sangat merugikan pihak PARA PENGGUGAT;
 - c. Bahwa penentuan harga limit tersebut **TIDAK DIDASARKAN** pada penilaian oleh Penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia, suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik;
 - d. Bahwa tempat pelaksanaan lelang dilakukan di BRI (persero) tbk Cabang Kudus tidak di Kantor Lelang Semarang sehingga pelaksanaan lelang ulang tersebut tidak mendapat respon yang memadai dari masyarakat yang potensial menjadi peserta lelang, dengan kata lain pelaksanaan lelang tersebut tidak efektif, pelaksanaan lelang dilakukan di PT. BRI (persero) tbk cabang Kudus memang disengaja oleh TERGUGAT-I, khususnya oleh TERGUGAT-I, tujuannya adalah lelang hanya diikuti KRONI mereka, yaitu orang-orang yang “biasa” ikut lelang misalnya TERGUGAT-III.
 - e. Bahwa di dalam lelang ulang, PARA PENGGUGAT tidak diberitahu sehingga tidak dapat ikut mencarikan peserta lelang yang berminat;
23. Bahwa **LELANG TANPA DASAR HUKUM YANG SAH** adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, apabila diuraikan tentang alasan yuridis praktis tentang perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT-I dalam lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, berikut ini diuraikan alasan yuridis teoretisnya.
1. Uraian yuridis teoretis berpijak pada persoalan:
 - a. Jenis eksekusi apakah yang diatur di dalam UUHT?

Hal. 14 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Apakah ketentuan eksekusi dalam UUHT tersebut sudah berlaku?
- c. Apa bentuk hukum peraturan pelaksana ketentuan tentang eksekusi yang dimaksud UUHT?
- d. Akibat hukum apakah yang ditimbulkan oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan ketentuan UUHT?

Berikut ini dibahas setiap permasalahan tersebut:

- a. Jenis eksekusi yang diatur di dalam UUHT
 1. Eksekusi Parat obyek HT diatur dalam Pasal 20 (1) a UUHT *jis.* Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT;
 2. Eksekusi pertolongan hakim obyek HT Pasal 20 (1) b UUHT *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT;
 3. Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek HT diatur Pasal 20 (2) UUHT *jo.* Pasal 20 (3) UUHT;

Dalam penjelasannya:

- a. Eksekusi parat (eksekusi langsung) obyek hak tanggungan
Jenis eksekusi parat (eksekusi langsung-*parate executie*) diatur di dalam Pasal 20 (1) a UUHT

Sebagai suatu undang-undang, UUHT mengatur materi muatan eksekusi parat secara sistematis dan terpadu.

Dalam pengaturan yang sistematis dan terpadu, maka ketentuan eksekusi parat obyek hak tanggungan dalam Pasal 20 (1) a UUHT, dikaitkan dan diatur lebih lanjut di dalam Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT.

Menurut Pasal 20 (1) a *jo.* Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Prosedur eksekusi parat yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT *jo.* Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi (*beding van eigenmachtig verkoop*) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT.

Hal. 15 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Begitu debitor wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan diberi hak oleh UUHT untuk langsung mohon lelang kepada kantor lelang negara (sekarang permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Jadi walaupun di dalam akta pemberian hak tanggungan tercantum klausula: *"dalam hal debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan berwenang menjual atas kekuasaan sendiri"*.

Pelaksanaan lelang eksekusi tidak boleh dilakukan sendiri oleh kreditor pemegang hak tanggungan, melainkan harus dilakukan oleh pejabat lelang pada KPKNL, karena pejabat lelang inilah yang oleh peraturan diberi wewenang melakukan lelang eksekusi. Berdasarkan permohonan eksekusi tersebut, selanjutnya pejabat lelang memroses pelaksanaan lelang, diawali dengan pengumuman lelang sebanyak dua kali diikuti dengan penjualan lelang dan pembagian hasil lelang.

Apabila hasil lelang setelah dikurangi seluruh biaya dan pelunasan utang kepada para kreditor masih ada sisa, maka sisa tersebut harus diserahkan kepada pemberi hak tanggungan.

b. Eksekusi pertolongan hakim obyek hak tanggungan

Eksekusi pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT.

Sebagaimana halnya dengan eksekusi parat di atas, pengaturan materi muatan eksekusi pertolongan hakim oleh UUHT juga diatur secara sistematis dan terpadu.

Dalam pengaturan yang sistematis dan terpadu, maka ketentuan eksekusi pertolongan hakim obyek hak tanggungan Pasal 20 (1) b UUHT diatur lebih lanjut dalam Pasal 14 (2) dan (3) UUHT.

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertifikat hak

Hal. 16 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



tanggungannya yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Menurut Pasal 20 (1) b *jis.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT, pada saat debitor wanprestasi, kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, menghadap KPN (Ketua Pengadilan Negeri), untuk mengajukan permohonan agar sertifikat hak tanggungan tersebut dieksekusi, dengan mengatakan: *"Pak Ketua Pengadilan Negeri, sehubungan dengan wanprestasinya debitor, saya mohon agar sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ini dieksekusi."* Selanjutnya KPN akan melaksanakan eksekusi seperti halnya mengeksekusi putusan hakim biasa yang dijatuhkan tanpa adanya sita jaminan,

c. Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (2).

Sebagai suatu undang-undang, UUHT mengatur materi muatan eksekusi penjualan di bawah tangan secara sistematis dan terpadu. Dalam pengaturan yang sistematis dan terpadu, maka ketentuan eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 (2) diatur lebih lanjut di dalam Pasal 20 (3) UUHT.

Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parat atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di

Hal. 17 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

b. Keberlakuan ketentuan eksekusi dalam UUHT

Menurut pembentuk 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 ditentukan dalam Pasal 26 UUHT dan Penjelasananya 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.

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Menurut ketentuan Pasal 14 UUHT: “grosse akta hipotik berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hipotik, dalam hal hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan.”

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur secara rinci eksekusi hak tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik hak atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan di dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan Hukum Acara (Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg) tersebut di atas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan

Hal. 18 Putusan No.546/PDT/2015/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)



penyerahan sertifikat hak hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjelasan Umum angka 9 UUHT antara lain menyatakan:

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan peraturan-peraturan tersebut (*Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg-pembanding*) ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur di dalam kedua *reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

Dari bunyi ketentuan-ketentuan tersebut diketahui, bahwa keberlakuan ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT MEMERLUKAN PERATURAN PELAKSANAAN. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di sini adalah yang secara khusus mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek hak tanggungan.

1. Bentuk hukum peraturan pelaksana ketentuan tentang eksekusi yang dimaksud UUHT

Untuk mengetahui bentuk hukum peraturan pelaksana ketentuan eksekusi yang dimaksud oleh UUHT, harus dilihat pada ketentuan tentang pembentukan peraturan perundang-undangan. Mengenai hal ini ada 2 (dua) undang-undang, yaitu:

- UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, selanjutnya disebut UU No. 10 Th 2004;
- UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, selanjutnya disebut UU No. 12 Th 2011;

Menurut masing-masing undang-undang tersebut, bentuk hukum peraturan pelaksanaan yang dimaksud UUHT sebagai berikut:

1. **UU No. 10 Tahun 2004**

Hal. 19 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Menurut UU No. 10 Tahun 2004, peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan undang-undang diatur dalam Pasal 8.b, Pasal 9-13 adalah undang-undang/ peraturan pemerintah pengganti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan presiden, peraturan daerah dan peraturan desa/ yang setingkat.

Peraturan tersebut dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu: *kelompok pertama*, di dalam undang-undang yang tidak secara tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan, dan *kelompok kedua* di dalam undang-undangan secara tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan.

Kelompok pertama, undang-undang tidak dengan tegas menyebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan. Dalam keadaan ini, bentuk hukum peraturan pelaksanaan adalah peraturan pemerintah (Pasal 12 UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan).

Kelompok kedua, di dalam undang-undang dengan tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan, maka bentuk hukum peraturan pelaksanaan adalah sebagaimana disebut di dalam undang-undang yang bersangkutan (Pasal 8.b, Pasal 11, Pasal 13 UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan). Bentuk hukum peraturan pelaksanaan menurut kelompok kedua ini adalah undang-undang, peraturan presiden, peraturan daerah atau peraturan desa.

Di dalam UUHT tidak dengan tegas disebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan untuk mengatur lebih lanjut perihal eksekusi. Berdasarkan hal ini dapat disimpulkan, bahwa bentuk hukum peraturan pelaksanaan yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT adalah PERATURAN PEMERINTAH.

2. UU No. 12 Tahun 2011

Peraturan Pemerintah *menurut* Pasal 1 angka 5 dan Pasal 12 UU No. 12 Tahun 2011 adalah peraturan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.

Secara *mutatis mutandis*, Peraturan Pemerintah di sini termasuk ke dalam *kelompok pertama*, sedangkan *kelompok kedua* di sini

Hal. 20 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meliputi undang-undang, peraturan presiden, peraturan daerah provinsi atau peraturan daerah kabupaten/kota.

Sehubungan dengan UUHT tidak dengan tegas menyebut bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 26 UUHT, maka bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi adalah PERATURAN PEMERINTAH.

d. Akibat hukum yang ditimbulkan oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan ketentuan UUHT

- Bahwa *in casu*, eksekusi obyek hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UUHT.
- Bahwa pemberlakuan Pasal 6 UUHT adalah didasarkan pada PMK No. 93/PMK.06/2010;
- Bahwa dengan kata lain, pemberlakuan Pasal 6 UUHT tidak didasarkan pada PERATURAN PEMERINTAH sebagaimana ditentukan oleh Pasal 26 UUHT *jis.* UU No. 10 Th 2004;
- Bahwa dengan demikian perlu diketahui, apakah PMK No. 93/PMK.06/2010 memenuhi syarat untuk menjadi peraturan pelaksana sebagaimana ditentukan Pasal 26 UUHT?

Jawabannya adalah sebagai berikut:

1. Bentuk peraturan perundang-undangan untuk mengatur eksekusi yang ditentukan oleh Pasal 26 UUHT adalah peraturan pemerintah;
2. PMK No. 93/PMK.06/2010 bukan peraturan pemerintah, yang:
 - a) keberadaannya di luar hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur Pasal 7 UU No. 12 Th 2011;
 - b) keberadaannya didasarkan Pasal 8 (1) UU No. 12 Th 2011, dan menurut Pasal 8 (2) UU No. 12 Th 2011 ditentukan:

“Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud Ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”
 - c) bahwa menurut pasal 8 (2) UU No. 12 Th 2011 syarat peraturan perundang-undangan untuk diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan mengikat ada 2 (dua) syarat, yaitu:
 - 1) diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, atau

Hal. 21 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) dibentuk berdasarkan kewenangan
- d) Mengenai syarat yang pertama:
bahwa Pasal 26 UUHT **tidak menyebut** bentuk hukum tertentu peraturan perundang-undangan untuk pengaturan lebih lanjut tentang eksekusi obyek HT, dengan demikian bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi obyek HT adalah peraturan pemerintah;
- e) Mengenai syarat kedua:
- PMK No. 93/PMK.06/2010 merupakan ketentuan intern jajaran Kementerian Keuangan khususnya Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yaitu memberi petunjuk tentang pelaksanaan lelang;
 - Bahwa muatan materi dalam PMK No. 93/PMK.06/2010 sepanjang tentang LELANG EKSEKUSI PASAL 6 UUHT (misalnya Pasal 5, Pasal 36 (5) dan peraturan terkait dalam PMK No. 93/PMK.06/2010), menjadi sumber hukum berlakunya eksekusi parat UUHT di dalam prkatek.
 - Bahwa sebagai sumber hukum berlakunya eksekusi parat UUHT, PMK No. 93/PMK.06/2010 TIDAK MEMENUHI SYARAT BENTUK HUKUM yang dimaksud UUHT *justies* UU No. 10 Th 2004 dan UU No. 12 Th 2011 yang menentukan bentuk hukum peraturan pelaksanaan eksekusi obyek HT adalah PERATURAN PEMERINTAH;
 - Bahwa selain tidak memenuhi syarat bentuk peraturan pelaksanaan, sepanjang tentang eksekusi obyek HT, PMK No. 93/PMK.06/2010 melampaui batas wewenang.
 - Artinya Menteri Keuangan TIDAK BERWENANG membuat peraturan tentang pelaksanaan eksekusi obyek HT sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT. Hal ini terlihat jelas dari JUDUL PMK No. 93/PMK.06/2010 yaitu PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG. Dari judul tersebut diketahui tujuan dikeluarkan PMK, yaitu pemberian petunjuk kepada jajaran di bawahnya tentang pelaksanaan lelang, BUKAN SUMBER HUKUM BERLAKUNYA EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN.
- e. Ketentuan eksekusi obyek hak tanggungan yang sekarang berlaku

Hal. 22 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perihal ketentuan yang sekarang berlaku bagi eksekusi obyek HT ditemukan pengaturannya di dalam Pasal 26 dan Penjelasannya serta Penjelasan Umum Angka 9 UUHT.

Di dalam Pasal 26 UUHT dan Penjelasannya ditentukan:

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.

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Selanjutnya di dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT antara lain ditentukan:

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan peraturan-peraturan tersebut (*Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg-pembanding*) ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur di dalam kedua *reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa dilihat dari prosedurnya, eksekusi obyek HT yang sekarang berlaku adalah eksekusi pertolongan hakim menurut Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. HIR dan RBg adalah ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku saat ini. Di sini terlihat, bahwa prosedur pelaksanaan eksekusi menggunakan ketentuan eksekusi *grosse akta* yang ketentuannya berada di dalam Hukum Acara Perdata. Dengan kata lain, di dalam melaksanakan eksekusi

Hal. 23 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek HT, pembentuk UUHT (HUKUM MATERIIL PERDATA) “menggunakan” ketentuan tentang eksekusi hipotek yang ada dalam HUKUM ACARA PERDATA.

Istilah “meminjam” mengandung makna:

“ketentuan pelaksanaan eksekusi obyek HT adalah Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg jo. Pasal 14 UUHT. Seluruh jenis eksekusi dalam UUHT (eksekusi parat, eksekusi pertolongan hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan) belum berlaku karena belum ada Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT.

Sehubungan dengan istilah “menggunakan” tersebut, maka walaupun prosedur eksekusi menurut Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg sama dengan prosedur eksekusi menurut Pasal 20 (1) b UUHT, namun yang berlaku adalah ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg bukan ketentuan Pasal 20 (1) b UUHT

Prosedur eksekusi menurut Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg adalah, pada saat debitor wanprestasi, maka kreditor mohon kepada KPN (Ketua Pengadilan Negeri) dengan mengatakan:

“Bapak Ketua Pengadilan Negeri, berhubung debitor wanprestasi, maka saya mohon sertifikat HT dieksekusi”.

Berdasarkan permohonan eksekusi tersebut selanjutnya KPN melaksanakan eksekusi yang prosedurnya sama dengan eksekusi putusan pengadilan tanpa sita jaminan, yaitu diawali dari *aanmaning*, kemudian sita eksekusi atas obyek HT, dan dilanjutkan dengan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang Negara/ KPKNL

- *In casu*, Lelang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang belum berlaku karena belum adanya Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT, maka dapat dikatakan bahwa lelang dilakukan berdasarkan peraturan yang belum berlaku, atau dapat dikatakan sebagai LELANG TANPA DASAR HUKUM;
- Lelang yang dilakukan tanpa dasar hukum adalah perbuatan melawan hukum

Hal. 24 Putusan No.546/PDT/2015/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

24. Bahwa terhadap ketentuan peraturan perundang-undang tersebut pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT I yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah CACATHUKUM;
25. Bahwa menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memerlukan peraturan pelaksanaan, suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang prosedur eksekusi dari masing-masing jenis eksekusi yang ada.
26. Bahwa lelang yang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 belum dapat diberlakukan karena belum adanya Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT;
27. Bahwa dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I adalah tanpa dasar hukum yang jelas;
28. Bahwa oleh karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I adalah tanpa dasar hukum yang jelas, maka sudah selayaknya lelang atas obyek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI pada tanggal 11 Januari 2011 jam 11.22 WIB di PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) tbk Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
29. Bahwa dalam *in qasu* TERGUGAT-II telah membantu TERGUGAT-I dalam melakukan LELANG TANPA DASAR HUKUM YANG SAH yaitu membantu TERGUGAT-I tbk adalah merupakan perbuatan hukum;
30. Bahwa oleh karena LELANG TANPA DASAR HUKUM YANG SAH adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka menurut hukum lelang tidak sah, dan memerintahkan TURUT TERGUGAT-II. untuk mengembalikan status tanah seperti semula dari atas nama TERGUGAT-III menjadi atas nama SULASMI Binti SUMANTRI;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini PARA PENGGUGAT mohon ke hadapan Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Hal. 25 Putusan No.546/PDT/2015/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

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT-I melakukan LELANG TANPA DASAR HUKUM YANG SAH adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa lelang atas obyek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI pada tanggal 11 Januari 2011 jam 11.22 WIB di PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) tbk Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus adalah Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan TERGUGAT-II membantu TERGUGAT-I dalam melakukan LELANG TANPA DASAR HUKUM YANG SAH adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI yang dibalik nama melalui proses lelang menjadi atas nama TERGUGAT-III adalah tidak sah, karena diperoleh dengan tidak sah maka juga tidak sah, tidak mengikat, batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;
6. Menghukum TERGUGAT-I untuk menyatakan pinjaman atas nama Debitur Ibu SULASMI Binti SUMANTRI alm adalah telah lunas;
7. Menghukum TERGUGAT-I atau siapa saja untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama SULASMI Binti SUMANTRI kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan bebas dari segala bentuk pembebanan;
8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT-II untuk mengembalikan status tanah seperti semula dari atas nama TERGUGAT-III menjadi atas nama SULASMI Binti SUMANTRI;
9. Menghukum TERGUGAT-I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dilaksanakan;
10. Menghukum TERGUGAT-I, II, III dan TURUT TERGUGAT-I dan II untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;

Hal. 26 Putusan No.546/PDT/2015/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

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT-I;
12. Menghukum TERGUGAT-I, II, III dan TURUT TERGUGAT-I dan II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;

atau:

Apabila Pengadilan Negeri Kudus berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pandangan hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa Pokok permasalahan dalam perkara quo adalah keberatan Para Penggugat terhadap lelang eksekusi objek Hak Tanggungan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 3302/Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae Kudus atas nama Sulasmi Binti Sumantri (Objek Sengketa), yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II karena oleh Para Penggugat lelang tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dalam petitum gugatannya Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan lelang tersebut batal demi hukum.

Sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 15, Lelang eksekusi objek sengketa yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum tersebut adalah lelang eksekusi yang dilaksanakan di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman No. 66 Kudus, tanggal 11 Nopember 2011 jam 11.22 wib.

Namun demikian, dalam petitum gugatannya angka 3, lelang eksekusi yang dimintakan pembatalan kepada Majelis Hakim adalah lelang atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah sertifikat SHM No. 3302 luas \pm 712 m² atas nama Sulasmi Binti Sumantri yang dilaksanakan pada tanggal 11 Januari 2011 jam

Hal. 27 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11.22 WIB di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman No. 66 Kudus adalah batal demi hukum, bukan lelang tanggal 11 Nopember 2011 sebagaimana didalilkan Para Penggugat.

2. Bahwa Adanya perbedaan tanggal pelaksanaan lelang objek sengketa yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dalam Posita dan lelang objek sengketa yang dimintakan pembatalan dalam Petitum Gugatan Para Penggugat yang demikian jelas membingungkan dan menunjukkan tidak konsistennya gugatan Para Penggugat, karena di satu sisi dalam posita Para Penggugat menguraikan keberatan lelang yang dilaksanakan Tergugat I pada tanggal 11 Nopember 2011, tetapi disisi lain pada petitum lelang yang dimintakan pembatalan adalah lelang tanggal 11 Januari 2011.

M A K A : Berdasarkan hal tersebut jelas gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscuur libel), oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara aquo dengan putusan MENOLAK gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.

1. D A L A M P O K O K P E R K A R A

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
5. Bahwa Tergugat I selaku kreditur telah memberikan fasilitas Kredit Modal

Hal. 28 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerja kepada Sulasmi Binti Sumantri yang menurut Para Penggugat adalah ibu Para Penggugat, mula-mula sebesar pokok Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 12 Maret 2002 yang dibuat dihadapan Lafita Katiri, Sarjana Hukum, Notaris di Kudus.

Kredit kepada ibu Para Penggugat (alm) tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan karena mendapat penambahan plafond kredit (suplesi) maupun perpanjangan jangka waktu sebagaimana tertuang dalam akta-akta yang dibuat oleh notaris yang sama yaitu sebagai berikut:

- a. Akta Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 40 tanggal 12 Maret 2003,
- b. Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 71 tanggal 11 Maret 2004,
- c. Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 215 tanggal 9 Maret 2005,
- d. Akta Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 1111 tanggal 10 Maret 2006,
- e. Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 97 tanggal 13 Maret 2007,
- f. Akta Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 91 tanggal 12 Maret 2008,
- g. Akta Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 45 tanggal 12 Maret 2009,
- h. Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 27 tanggal 10 Maret 2010,

Sesuai addendum terakhir (Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 27 tanggal 10 Maret 2010) secara keseluruhan kredit yang telah diterima ibu Para Penggugat (alm) adalah sebesar pokok Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang wajib dilunasi sesuai tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 12 Maret 2011;

6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit di atas, oleh Ibu Para Penggugat (alm) telah diserahkan agunan berupa sebidang tanah SHM No. 3302/Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah atas nama Sulasmi

Hal. 29 Putusan No.546/PDT/2015/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)



Binti Sumantri, yang selanjutnya telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I.

Dijadikannya objek sengketa tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat I dengan dibebani Hak Tanggungan, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur cidera janji ;

7. Bahwa Kurang lebih 2 (dua) bulan setelah dilakukan perpanjangan jangka waktu kredit, Ibu Para Penggugat meninggal dunia dan atas meninggalnya debitur tersebut Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat selaku keluarga mengenai masih adanya kewajiban kredit Ibu Para Penggugat (alm) kepada Tergugat I yang harus diselesaikan.

Atas pemberitahuan tersebut, Para Penggugat menyanggupi dan bersedia bertanggung jawab untuk menyelesaikannya, namun demikian sampai dengan tanggal jatuh tempo kredit yaitu tanggal 12 Maret 2011, ternyata Para Penggugat tidak memenuhi kesanggupannya melunasi kewajiban Ibu Para Penggugat (alm) (cidera janji/wanprestasi), sehingga kredit menjadi bermasalah (menunggak).

Dengan cidera janji/wanprestasinya Para Penggugat yang demikian, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan penjualan lelang terhadap objek sengketa, seseuai ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan :

“Apabila debitur 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 “

8. Bahwa Meskipun demikian Tergugat I tidak serta merta melaksanakan

Hal. 30 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya tersebut, tetapi justru masih beritikad baik memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya secara damai dengan menyampaikan peringatan-peringatan kepada Para Penggugat melalui dengan surat-surat sebagai berikut:

- a. Surat No. B. 2042-VIII/KC/ADK/06/2011 tanggal 9 Juni 2011 perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat No. B. 2928-VIII/KC/ADK/08/2011 tanggal 10 Agustus 2011 perihal Surat Peringatan II.
- c. Surat No. B. 3377-VIII/KC/ADK/09/2011 tanggal 16 September 2011 perihal Surat Peringatan III.

Surat peringatan-surat peringatan dari Tergugat I tersebut ternyata juga tidak ditanggapi dengan baik oleh Para Penggugat dan tetap tidak ada itikad baik serta upaya nyata dari Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban Ibu Para Penggugat (alm) kepada Tergugat I, oleh karenanya sebagai upaya untuk mendapatkan pelunasan kredit Ibu Para Penggugat (alm), maka Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit melalui penjualan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) dengan bantuan Tergugat II .

9. Bahwa Hak Tergugat I untuk melakukan penjualan lelang tersebut juga telah ditegaskan dalam Pasal 2 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit dengan Tergugat I, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan (debitur maupun ahli warisnya dikarenakan debitur telah meninggal dunia), Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut;
10. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat II melalui Surat No. B. 3617-KC/VIII/ADK/10/2011 tanggal 4 Oktober 2011, yang kemudian permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan memberikan penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yaitu hari Selasa tanggal 2 Nopember 2011.

Hal. 31 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Atas dasar penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Tergugat I sesuai persyaratan yang diminta telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman tempel/selebaran tanggal 04 Oktober 2011.
- 2) Pembuatan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Wawasan yang terbit tanggal 19 Oktober 2011.
- 3) Pemberitahuan Lelang kepada Debitur melalui surat No. B.3792-VIII/KC/ADK/10/2011 tanggal 18 Oktober 2011,

Pada saat lelang dilaksanakan tanggal 2 Nopember 2011, terdapat 2 (dua) peserta lelang yang mengajukan penawaran yaitu:

1. Sdr. Suhardi yang beralamat di Desa Beru Wetan RT. 01 RW. 06 Kelurahan Gondosari Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus dan
2. Dokter Renny Yuniati yang beralamat di Jalan Sunan Kudus No. 223 RT. 08 RW. 12 Kelurahan Janggalan, Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus.

Salah satu dari peserta lelang tersebut oleh Tergugat II telah ditetapkan sebagai pemenang lelang yaitu Sdr. Suhardi (Tergugat III) yang memberikan penawaran tertinggi sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 1588/2011 tertanggal 2 Nopember 2011.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa pengikatan hak tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat I tidak jelas karena ada perbedaan data dalam sertifikat objek sengketa dengan Risalah Lelang.

Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut dikesampingkan.

Perlu Para Penggugat ketahui apabila Para Penggugat membaca secara cermat dan teliti di dalam Sertifikat tanah objek sengketa,

Hal. 32 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka data pengikatan Hak tanggungan yang tercantum dalam sertipikat objek sengketa dengan Risalah Lelang No. 1588/2011 tanggal 2 November 2011 sama sekali tidak ada perbedaan, karena di dalam kedua dokumen tersebut jelas-jelas mencantumkan bahwa atas objek sengketa telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sampai dengan peringkat V, masing-masing yaitu:

- a. Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 134/2002 an. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Kudus, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 12 Maret 2002 No. 59/Bae/2002 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, PPAT di Kudus dengan nilai tanggungan Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah),
- b. Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai SHT No. 197/2003 an. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan APHT tanggal 12 Maret 2003 No. 68/Bae/2003 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, PPAT di Kudus dengan nilai tanggungan Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah),
- c. Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) sesuai SHT No. 358/2006 an. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan APHT tanggal 10 Maret 2006 No. 100/Bae/2006 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, PPAT di Kudus dengan nilai tanggungan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah),
- d. Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) sesuai SHT No. 664/2008 an. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan APHT tanggal 12 Maret 2008 No. 139/Bae/2008 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, PPAT di Kudus dengan nilai tanggungan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah),
- e. Hak Tanggungan Peringkat V (Kelima) sesuai SHT No. 567/2009 an. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Hal. 33 Putusan No.546/PDT/2015/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

berkedudukan di Jakarta berdasarkan APHT tanggal 12 Maret 2009 No. 128/Bae/2009 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, PPAT di Kudus dengan nilai tanggungan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

13. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 6 yang pada intinya menyatakan bahwa terdapat ketidakjelasan karena akta perpanjangan jangka waktu kredit nomor 27 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tertanggal 10 Maret 2010 tidak tercantum dalam Akta Hak Tanggungan, Sertifikat Objek sengketa maupun Risdalah Lelang.

Dalil Penggugat yang demikian juga sangat mengada-ada dan hanya menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak memahami ketentuan-ketentuan mengenai Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan.

Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 27 tertanggal 10 Maret 2010 di atas merupakan addendum (perubahan) dari akta perjanjian kredit sebelumnya yang dibuat karena ada perubahan plafond maupun jangka waktu kredit, dan perubahan-perubahan perjanjian kredit tersebut tidak berdiri sendiri tetapi merupakan satu kesatuan dengan akta perjanjian kredit sebelumnya.

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 123/Bae/2009 tertanggal 12 Maret 2009 pada bagian premis telah disebutkan secara tegas bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas objek sengketa adalah untuk menjamin pelunasan utang debitur sejumlah Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, yaitu Akta tanggal 12 Maret 2002 Nomor 8 - Akta tanggal 12 Maret 2009 Nomor 45 dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang).

Atas dasar hal tersebut, maka Hak Tanggungan yang ada selain menjamin kredit Ibu Para Penggugat (alm) yang tertuang dalam akta perjanjian kredit mula-mula juga menjamin utang Ibu Para Penggugat (alm) yang tertuang dalam akta-akta perjanjian kredit yang merupakan perubahan dan atau penambahan dan atau

Hal. 34 Putusan No.546/PDT/2015/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)



perpanjangan dan atau pembaharuan dari perjanjian kredit mula-mula.

14. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 8 yang pada intinya menyatakan Tergugat I telah mengabaikan ketentuan UUHT No. 4 Tahun 1996 karena tidak mendaftarkan setiap pembebanan Hak Tanggungan, Dalil Para Penggugat yang demikian jelas tidak benar sama sekali bahkan telah mengabaikan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Sesuai Pasal 13 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan atas dasar ayat (3) pasal tersebut, pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Atas dibebaninya objek sengketa dengan Hak Tanggungan peringkat I sampai dengan peringkat V, Kantor pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, masing-masing seperti yang telah Tergugat I sampaikan pada jawaban Tergugat I angka 13 di atas.

Sesuai Pasal 13 ayat (3) UUHT di atas, Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas dasar adanya pendaftaran pemberian hak Tanggungan oleh Ibu Para Penggugat (alm) kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam APHT, oleh karenanya sangat tidak masuk akal apabila Sertifikat Hak Tanggungan sudah terbit tapi pengikatan Hak Tanggungannya (APHT) belum didaftarkan.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 9 - 11 yang pada intinya menyatakan Tergugat I mengabaikan asas kehati-hatian, karena dalam pemberian kredit kepada ibu Para Penggugat (alm) tidak memasang asuransi jiwa, sehingga apabila debitur meninggal dunia polis asuransinya menjadi jaminan sehingga pinjaman debitur menjadi lunas,

Hal. 35 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalil para Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali.

Perlindungan asuransi jiwa merupakan kebutuhan pribadi setiap orang termasuk Ibu Para Penggugat (alm) dan tidak ada kaitannya dengan kredit yang Tergugat I berikan kepada Ibu Para Penggugat (alm) sehingga Tergugat I tidak dapat memaksakan apalagi mensyaratkan dalam perjanjian kredit apabila Ibu Para Penggugat (alm) selaku pihak yang berkepentingan tidak menghendaknya apalagi asuransi jiwa tersebut bukan merupakan jaminan kredit yang dapat dijadikan sumber pelunasan hutang.

Oleh karena sumber terakhir pelunasan kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Ibu Para Penggugat (alm) adalah jaminan kredit berupa objek sengketa yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan, maka apabila debitur termasuk Ibu Para Penggugat (alm) merasa perlu jiwanya mendapat perlindungan asuransi, maka debitur termasuk Ibu Para Penggugat dapat berinisiatif untuk mengasuransikan jiwanya kepada perusahaan asuransi yang sesuai kebutuhan dan menguntungkan debitur.

Perlu Para Penggugat ketahui bahwa sebagai Kreditur, Tergugat I telah menjalankan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit untuk mendapatkan keyakinan akan itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi pinjamannya dengan melakukan analisa terhadap character, capacity, condition, capital dan colateral (5 C) sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998.

Itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur tersebut sangat berkaitan character nasabah dan kemampuan pengembalian pinjaman dari sisi cashflow (keuangan nasabah) yang dihasilkan oleh usaha nasabah dan sama sekali tidak berkaitan dengan umur dari nasabah apalagi bergantung pada asuransi, karena tidak seorangpun dapat mengetahui kapan seseorang akan meninggal dunia.

Hal. 36 Putusan No.546/PDT/2015/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

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 12 yang pada intinya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak pernah diberitahu kalau Ibunya (Sulasmi Binti Sumantri) mempunyai pinjaman kepada Tergugat I dengan jaminan objek sengketa.

Dalil Para Penggugat yang demikian jelas tidak mengada-ada dan telah menyembunyikan fakta yang sebenarnya sehingga patut dikesampingkan, karena tidak ada kewajiban memberitahukan kredit Ibu Para Penggugat kepada Para Penggugat, lagi pula ibu Para Penggugat cakap hukum sehingga dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, tanpa harus memberitahu Para Penggugat.

Di samping itu sebagaimana telah Tergugat I uraikan di atas, kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Ibu Para Penggugat (alm) sudah berlangsung sejak Maret 2002 dan setiap tahunnya dilakukan perubahan baik karena ada penambahan plafond maupun perpanjangan jangka waktu kredit yang terakhir di bulan Maret 2010, sehingga tidak mungkin Para Penggugat tidak mengetahui kalau Ibu Para Penggugat (alm) mempunyai pinjaman pada Tergugat I.

Kalaupun Para Penggugat tidak mengetahui (quod non) hal tersebut justru menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak peduli dengan Ibu Para Penggugat (alm) sendiri.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 13 yang pada intinya menyatakan pemberitahuan lelang terhadap objek sengketa kepada Penggugat sebagai ancaman apabila Para Penggugat tidak menyelesaikan kewajiban kredit Ibunya (alm).

Dalil Para Penggugat yang demikian jelas telah mendramatisasi keadaan dan tidak berdasar hukum sama sekali, untuk menutup-nutupi itikad tidak baik Para Penggugat.

Sebagai pemegang Hak Tanggungan, Tergugat I atas dasar Pasal 6 UUHT bisa saja langsung melakukan lelang eksekusi atas objek sengketa tanpa harus memberitahukan kepada Para Penggugat, namun demikian Tergugat I masih tetap beritikad

Hal. 37 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



baik dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban kredit ibu Para Penggugat (alm) sebagai bahan pertimbangan agar objek sengketa tidak perlu sampai dilelang, namun demikian ternyata Para Penggugat tidak menanggapi peringatan dari tidak memanfaatkan kesempatan yang diberikan Tergugat I tersebut dengan baik.

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Para Penggugat angka 15 yang pada intinya menyatakan bahwa tanpa ada pemberitahuan lagi dari Tergugat I ternyata objek sengketa dilelang pada tanggal 11 Nopember 2011 bertempat di kantor Tergugat I jam 11.22 wib.

Tergugat I juga menolak dengan tegas petitum Para Penggugat angka 3 yang telah meminta Majelis hakim untuk menyatakan lelang objek sengketa yang dilaksanakan di Kantor Tergugat I tanggal 11 Januari 2011 jam 11.22 batal demi hukum.

Posita dan Petitum Para Penggugat yang demikian jelas tidak benar dan sangat mengada-ada serta telah menyembunyikan fakta hukum yang sebenarnya.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa Tergugat I sama sekali tidak pernah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa di kantor Tergugat I baik pada tanggal 11 Nopember 2011 jam 11.22 maupun tanggal 11 Januari 2011 jam 11.22, sebagaimana posita dan petitum Para Penggugat di atas, sehingga posita dan petitum yang demikian sudah seharusnya DITOLAK.

Perlu Para Penggugat ketahui bahwa lelang objek sengketa yang Tergugat I lakukan dengan bantuan Tergugat II dilaksanakan pada tanggal 2 Nopember 2011, dan sebelum lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut dilaksanakan Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan kepada Para Penggugat melalui surat No. B. 3792-VIII/KC/ADK/10/2011 tertanggal 18 Oktober 2011.

Bahkan sesuai Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan pengumuman lelang

Hal. 38 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak 2 (dua) kali yaitu :

- a. Melalui selebaran/pengumuman tempel tertanggal 4 Oktober 2011, dan
- b. Surat Kabar Harian wawasan yang terbit tanggal 19 Oktober 2011.

Pengumuman lelang tersebut sesuai Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berfungsi sebagai pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Dengan demikian pengumuman lelang tersebut sekaligus juga sebagai pemberitahuan juga kepada Para Penggugat.

19. Bahwa Demikian juga dengan dalil Para Penggugat angka 17 yang pada intinya menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat I tanpa pemberitahuan bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) UU No. 14 Tahun 1996, jelas tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga patut ditolak.

Pasal 20 ayat (3) UU No. 14 Tahun 1996 yang dijadikan dasar dalil Para Penggugat angka 17 dalam surat gugatannya jelas sangat tidak relevan, dan terlalu dipaksakan untuk menyesatkan pemeriksaan perkara aquo.

Pasal 20 ayat (3) UU No. 14 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Adapun ayat (2) yang ditunjuk oleh ayat (3) tersebut menyatakan:

“atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga

Hal. 39 Putusan No.546/PDT/2015/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)



tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

Jika dibaca secara utuh dan teliti isi Pasal 20 ayat (2) dan (3) tersebut di atas UU No. 14 Tahun 1996, maka syarat adanya pemberitahuan yang diamanatkan pada ketentuan tersebut adalah apabila terhadap objek hak tanggungan akan dilakukan penjualan secara di bawah tangan bukan penjualan secara lelang dan kewajiban pemberitahuan terlebih dahulu dalam penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) di atas menjadi kewajiban kedua belah pihak baik pemberi maupun pemegang hak tanggungan yang ditujukan kepada pihak-pihak lainnya yang berkepentingan.

Adapun penjualan objek sengketa yang Tergugat I lakukan adalah penjualan secara lelang sesuai Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 6 UUHT bukan penjualan secara di bawah tangan sebagaimana Pasal 20 ayat (2) UUHT, sehingga dalil Para Penggugat yang demikian di atas patut DITOLAK.

20. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 18 yang pada intinya menyatakan bahwa lelang objek sengketa yang dilaksanakan di Kantor Tergugat I yang bukan merupakan tempat pelelangan umum adalah cacat hukum. Dalil Para Penggugat yang demikian jelas sangat asal-asalan dan tidak berdasar hukum sama sekali.

Di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang telah diatur secara tegas pada Bagian Ketiga Pasal 19 tentang Pelaksanaan lelang yaitu :

“Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Klas II tempat barang berada”.

Atas dasar ketentuan tersebut, maka pelaksanaan lelang objek sengketa yang mengambil tempat di Kantor Tergugat I jelas tidak cacat hukum, karena kedudukan Kantor Tergugat I masih berada di wilayah kerja Tergugat II.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 19 yang pada intinya menyatakan bahwa pemberian kredit KMK kepada ibu Para Penggugat (alm) tertanggal 10 Maret 2010

Hal. 40 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa diiringi asuransi jiwa patut dicurigai, karena apabila debitur meninggal Tergugat I bisa leluasa melakukan penjualan lelang objek sengketa dengan harga sangat rendah.

Dalil Para Penggugat yang demikian jelas tidak benar dan lagi-lagi telah menyembunyikan fakta hukum yang sebenarnya, bahkan memanfaatkan kondisi meninggalnya ibu Para Penggugat sendiri untuk melapaskan tanggungjawab sebagai ahli waris.

Perlu Para Penggugat ketahui bahwa lelang eksekusi terhadap objek sengketa tidak ada kaitannya dengan asuransi jiwa, tetapi sudah menjadi konsekuensi yuridis ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit (cidera janji) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT

Perlu Para Penggugat ketahui juga bahwa, Ibu Para Penggugat (alm) telah menerima kredit modal kerja dari Tergugat I sejak tahun 2002 tepatnya tanggal 12 Maret 2002 sesuai Akta Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 12 Maret 2002 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, Notaris di Kudus, mula-mula sebesar pokok Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Atas permohonan Ibu Para Penggugat (alm) fasilitas kredit tersebut telah beberap kali mengalami perubahan baik karena penambahan plafond kredit maupun perpanjangan jangka waktu kredit, dan yang terakhir adalah dengan akta Nomor 27 tertanggal 10 Maret 2010 yang dibuat oleh Lafita Katiri, SH, Notaris di Kudus, dengan total plafond sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Atas dasar hal tersebut jelas bahwa kredit atas nama Ibu Para Penggugat (alm) sudah berjalan kurang lebih 8 tahun dan setiap dilakukan addendum perjanjian kredit, Ibu Para Penggugat (alm) sendiri tidak mengasuransikan jiwanya.

Dilakukannya perpanjangan jangka waktu kredit yang tertuang dalam Akta perpanjangan jangka waktu Kredit Nomor 27 tertanggal 10 Maret 2010 di atas juga karena Ibu Para Penggugat (alm) masih membutuhkan untuk kelangsungan usahanya, kalau sudah tidak membutuhkan kredit tentunya Ibu Para Penggugat

Hal. 41 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



akan melunasinya pada saat jatuh tempo.

22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 20 yang pada intinya menyatakan lelang objek sengketa yang dilakukan Tergugat I dapat dikategorikan sebagai white collar crime (kejahatan kerah putih) dan merupakan ciri khas paham kapitalisme yang tidak sesuai dengan Pancasila.

Dalil Para Pengugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Perlu Para Pengugat ketahui bahwa Tergugat I merupakan Badan Usaha Milik Negara yang menjalankan usaha dibidang perbankan, yang sudah jelas tunduk pada regulasi-regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam menjalankan usahanya Tergugat I juga telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku baik dari undang-undang Perbankan, Undang-undang Perseroan Terbatas sampai dengan Undang-undang BUMN, dll.

Demikian juga di dalam mengadakan perjanjian kredit maupun pengikatan agunan serta dalam melakukan lelang eksekusi atas objek sengketa, Tergugat I sudah memenuhi ketentuan Undang-undang Perbankan, Undang-Undang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang keseluruhan aturan tersebut notabene adalah produk dari Pemerintah, sehingga sangat tidak berdasar hukum jika Para Pengugat menilai tindakan Tergugat I sebagai White Collar Crime maupun representasi dari paham kapitalisme, karena sesungguhnya Para Pengugat tidak memiliki pemahaman tentang White Collar Crime maupun paham kapitalisme kecuali hanya mengemukakan beberapa definisi tentang White Collar Crime

23. Bahwa Justru jika Para Penggugat mengaku sebagai ahli waris maka sesuai hukum waris seharusnya Para Penggugat bertanggungjawab terhadap segala kewajiban yang ditinggalkan oleh Ibu Para Penggugat (alm), bukan hanya mau mengejar warisan yang berupa harta peninggalannya saja tapi menolak

Hal. 42 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



kewajiban-kewajiban yang ditinggalkan.

24. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas posita Para Penggugat selebihnya yang menyatakan lelang eksekusi atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat I atas dasar Pasal 6 UUHT cacat hukum.

Dalil Para penggugat yang demikian nyata-nyata menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak mengikuti perkembangan hukum khususnya mengenai eksekusi hak tanggungan dan seperti halnya Para Penggugat masih berada pada masa-masa dimana persoalan eksekusi hak tanggungan masih menjadi polemik karena penafsiran yang keliru dengan menyamaratakan pengertian parate eksekusi dengan fiat eksekusi yang sesungguhnya sudah selesai seiring kesadaran mengenai filosofi parate eksekusi dan semangat disusunnya UUHT yang memasukkan lembaga parate eksekusi sebagai alternatif penyelesaian kredit secara mudah dan tidak berbelit-belit melalui penjualan lelang tanpa harus meminta ijin atau memerlukan perintah dari Ketua Pengadilan.

25. Bahwa Di dalam Pasal 20 UUHT telah diatur cara-cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan atas dasar kekuasaan sendiri dari Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan (Parate Eksekusi) sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT atau bisa juga dilakukan atas dasar title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (Fiat Eksekusi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUHT.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas onjek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dalam perkara aquo adalah melalui Parate Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dan bukan fiat eksekusi atas dasar title eksekutorial (Pasal 14 UUHT), sehingga pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri dan tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi.

Hal. 43 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



26. Bahwa tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan dalam Parate Eksekusi adalah sesuai pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat; Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa *"kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri"*.

Bahwa terkait dengan pelaksanaan eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000.

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :

"...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan".

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :

"Lelang Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela....."

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-

Hal. 44 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/PN/2000 yang menyatakan :

Angka 2 :

"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian"

27. Bahwa Atas dasar hal-hal tersebut di atas dasar hal-hal tersebut di atas nyata-nyata lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II sudah SAH dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga tidak dapat dibatalkan.

28. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas petitum Para Penggugat angka 11 yang meminta kepada majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari Tergugat I.

Petitum Para Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Eadaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

M A K A : Berdasarkan uraian-uraian Tergugat I di atas, nyata-nyata lelang eksekusi objek sengketa yang Tergugat I lakukan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan sudah SAH serta mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan terhadap perkara aquo dengan putusan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Hal. 45 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya

2. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO

2.1 Bahwa TERGUGAT II berpendapat bahwa gugatan PARA PENGGUGAT khususnya yang ditujukan terhadap TERGUGAT II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* TERGUGAT II di dalam surat gugatan dari PARA PENGGUGAT kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang selaku (instansi) atasan TERGUGAT II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unitatasannya tersebut.

2.2 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh TERGUGAT II di atas, terbukti bahwa gugatan PARA PENGGUGAT yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat*.

3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

Hal. 46 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT hanya menyatakan jika PARA PENGGUGAT merupakan anak pertama dan anak kedua dari Debitur .
Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak satu pun dalil yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah ahli waris dari Debitur yang sudah meninggal dunia, dimana menurut hukum yang mempunyai hak-hak atas harta milik orang yang sudah meninggal adalah Para Ahli Waris yang sah. Sehingga Penggugat tidak punya kapasitas subyek hukum dan tidak punya legal standing untuk mengajukan gugatan tersebut, karena tidak jelas apakah PARA PENGGUGAT merupakan ahli waris yang sah dari Debitur yang dibuktikan dengan Surat Penetapan Waris dari pengadilan Agama .

4. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT angka 14 (empat belas) gugatan nya PARA PENGGUGAT mengakui dan menyatakan karena tidak adanya pembayaran atau pelaksanaan kewajiban dari PARA PENGGUGAT sejak bulan Januari 2011, sehingga jaminan tersebut akan dilelang oleh TERGUGAT I. Hal tersebut adalah jelas kelalaian PARA PENGGUGAT sendiri.

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh pihak yang berkewajiban untuk membayar dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkwalitas ,sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975*).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT II di atas, dengan ini TERGUGAT II menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II.

Hal. 47 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.
- Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan, TERGUGAT II menerima permohonan TERGUGAT I untuk mengadakan lelang Hak Tanggungan berdasar surat TERGUGAT I Nomor: B.3617-KCA/III/ADK/10/2011 tanggal 04 Oktober 2011 yang pada pokoknya surat TERGUGAT I tersebut mengajukan permohonan kepada TERGUGAT II untuk melakukan pelelangan terhadap jaminan milik Debitur-Debitur yang wan prestasi dan salah satunya adalah Debitur Sulasmi (orang tua PARA PENGGUGAT).
 - Bahwa dasar diajukannya permohonan lelang yaitu karena Debitur Sulasmi wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya melunasi hutangnya kepada Kreditor (TERGUGAT I), yang dibuktikan dengan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan olehnya kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kudus (TERGUGAT I) dapat dilakukan penjualan oleh (TERGUGAT I) selaku pemegang hak tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No, 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa *"apabila debitur 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."*
- Bahwa perlu TERGUGAT II jelaskan, prosedur lelang atas objek dalam perkara a *quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No : PER-03/PL/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang TERGUGAT I telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud

Hal. 48 Putusan No.546/PDT/2015/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

dalam Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No:
PER-03/PL/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu :

1. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit
2. Salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan
3. Salinan / fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur
4. Salinan / fotokopi bukti debitur wan prestasi, berupa peringatan-
peringatan maupun pernyataan dari kreditur
5. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak
6. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang
kepada debitur oleh kreditur

Bahwa setelah semua dokumen persyaratan lengkap maka Kepala KPKNL
Semarang mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan tanggal lelang dengan
Surat No : S-293/WKN.09/KNL.01/2011 tanggal 04 Oktober 2011.

- Bahwa setelah menerima Surat penetapan hari dan tanggal lelang tersebut ,
TERGUGAT I telah melaksanakan seperti apa yang di syaratkan dalam PMK.
No. 93/PMK.06/2010 yaitu :

1. Mengumumkan pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali
2. Menentukan harga limit dan uang jaminan lelang
3. Memberitahukan pelaksanaan lelang kepada debitur / pemilik
jaminan

- Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara
formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai
Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas diatur bahwa:

*"Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang
diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang
sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek
dan objek lelang".*

Maka kemudian pada tanggal 02 November 2011 telah dilaksanakan
penjualan secara lelang atas jaminan milik Debitur Sulasmi yang dimenangkan
oleh TERGUGAT III sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh
hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1230 K/Sip/1980
tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik

Hal. 49 Putusan No.546/PDT/2015/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

harus mendapat perlindungan hukum. Yurisprudensi ini membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasar rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.

- Bahwa Tergugat II perlu meluruskan apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan nya angka 5 (lima) yang menyatakan ada perbedaan data Pencatatan Pembebanan Hak tanggungan terhadap SHM No. 3302 atas nama Sulasmi dalam Sertifikat SHM No. 3302 yang hanya mencatat dengan 3 (tiga) Pembebanan Hak Tanggungan dengan Risalah Lelang Nomor: 1588 / 2011 tanggal 02 November 2011 yang mencatat ada 5 (lima) Pembebanan Hak Tanggungan .
- Bahwa dalam Risalah Lelang No. 1588 / 2011 tanggal 02 November 2011 memang menyatakan ada 5 (lima) Pembebanan terhadap Jaminan milik Debitur Sulasmi, dimana pencatatan tersebut berdasar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Nomor 373 / 2011 tanggal 27 Oktober 2011, jadi perbedaan seperti apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan nya tidak berdasar karena jelas menurut Surat Keterangan dari Badan Pertanahan Nasional Kab. Kudus telah terdaftar dan di catat dalam Sertifikat mengenai Pembebanan Hak Tanggungan dari Peringkat I sampai Peringkat V oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kudus. (Hal ini sekaligus membantah gugatan PARA PENGGUGAT angka 8 (delapan) gugatan nya yang menyatakan pembebanan hak tanggungan tidak dicatat di kantor Pertanahan).
- Bahwa TERGUGAT II juga perlu menjelaskan apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT angka 6 (enam) gugatan nya yang menyatakan didalam Risalah Lelang No. 1588 / 2011 tanggal 02 November tidak mencatat Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 27 tanggal 10 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Lafita Katrii, S.H.
- Bahwa dalam Risalah lelang No. 1588 / 2011 tanggal 02 November 2011 sudah dinyatakan bahwa " Pelaksanaan lelang berdasar surat permohonan dari Tergugat I yang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 12 Maret 2002 dengan segala perubahan - perubahan nya", sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Risalah Lelang tidak mencatat Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 27 tanggal 10 Maret 2010 juga tidak

Hal. 50 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar karena sudah disampaikan Akta Perjanjian Kredit pokok dengan segala perubahan - perubahan nya.

- Bahwa TERGUGAT II menolak dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan tidak pernah diberitahukan akan rencana pelaksanaan lelang, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan adalah bertentangan dengan Ketentuan Pasal 20 ayat 3 UU No. 4 Tahun 1996 seperti apa yang didalilkan Oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan nya angka 17 (tujuh belas).
- Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan pada tanggal 02 November 2011 sebelumnya telah diberitahukan kepada Debitur, dengan surat tertanggal 18 Oktober 2011 oleh TERGUGAT I, selain itu pelaksanaan lelang tersebut juga sudah diumumkan melalui Selebaran / Pengumuman Tempel dan melalui Surat Kabar Harian Wawasan yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2011, dimana Pengumuman tersebut mempunyai asas publisitas yaitu semua pihak termasuk PARA PENGGUGAT dianggap mengetahui akan adanya Pengumuman tersebut. Selain itu jika PARA PENGGUGAT menyatakan itu bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 adalah sangat tidak tepat karena Pasal 20 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 di terapkan untuk penjualan di bawah tangan seperti yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996.
- Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan juga bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 02 November 2011 tersebut , terdapat 2 (dua) peserta lelang yang beminat terhadap obyek sengketa a quo pelaksanaan lelang , namun penawar tertinggi di ajukan oleh TERGUGAT III, sehingga TERGUGAT III di tunjuk dan disahkan sebagai pemenang dalam lelang tersebut, jadi dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan ada persekongkolan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah juga dalil yang tidak berdasar.
- Bahwa apa yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT jika pelaksanaan lelang merupakan perbuatan melawan hukum seperti apa yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan nya angka 21 (dua puluh satu) perlu TERGUGAT II tanggapi sebagai berikut:

- Tentang Pengumuman

Hal. 51 Putusan No.546/PDT/2015/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

PARA PENGGUGAT menyatakan pengumuman lelang melanggar ketentuan Pasal 44 PMK. No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena tidak dilakukan 2 (dua) kali melalui Surat Kabar Harian.

Yang benar sesuai Pasal 44 ayat (1) PMK. No 93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa :

1. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali , jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur/besar.
2. **Pengumuman Pertama di perkenankan tidak menggunakan Surat Kabar Harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum**, namun jika dikehendaki oleh Penjual maka dapat dilakukan melalui surat kabar harian.
3. Pengumuman Kedua harus dilakukan melalui Surat Kabar Harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Pelaksanaan Pengumuman ini sudah dilakukan sesuai ketentuan dalam pasal 44 ayat (1) tersebut diatas yaitu melalui selebaran/pengumuman tempel pada tanggal 04 Oktober 2011 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Wawasan yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2011 sebagai Pengumuman Kedua .

- Tentang Nilai Limit

PARA PENGGUGAT menyatakan penetapan limit harus berdasarkan penilaian oleh Penilai sesuai pasal 35 dan pasal 36 PMK. No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan menurut Pasal 18 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara No. PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Penilai adalah Penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan, namun penentuan limit oleh TERGUGAT I tidak didasarkan pada hasil Penilaian dari Penilai yang sudah terdaftar di Kementerian Keuangan.

Yang benar adalah :

Hal. 52 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 35 PMK. No. 93/PMK.06/2010 dinyatakan Penetapan Limit menjadi tanggung jawab Penjual atau Pemilik Barang (tergantung jenis lelangnya, kalau lelang eksekusi limit tanggung jawab Penjual, kalau non eksekusi limit menjadi tanggung jawab Pemilik Barang).

Pasal 36 PMK No. 93/PMK. 06/2010

Ayat(1) : Penjual atau Pemilik Barang menetapkan limit berdasarkan :

A. Penilaian oleh Penilai

B. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir

Ayat (2) : Penilai sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasar kompetensi yang dimiliki.

Ayat (3) : Penaksir / Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau Perusahaan Penjual yang melakukan penaksiran berdasar metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 18 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara No. PER-03/KN/2010

- 1) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Penilai yang sudah terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa TERGUGAT I selaku Penjual dalam lelang Eksekusi hak Tanggungan dalam mengajukan limit boleh menggunakan jasa Penilai Independen atau menggunakan Tim Penaksir dari Instansi TERGUGAT I sendiri sesuai pasal 36 ayat 1,2,3 PMK No. 93/PMK. 06/2010, sedang mengenai Pasal 18 Peraturan Dirjen Kekayaan Negara No. PER-03/KN/2010 yang menjadi acuan PARA PENGGUGAT dalam dalil gugatan nya dimana menyatakan penilai adalah penilai yang independen dan terdaftar di Kementerian Keuangan adalah tidak tepat, karena Pasal 18 Peraturan Dirjen

Hal. 53 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara No. PER-03/KN/2010 di gunakan jika Penjual in casu TERGUGAT I akan ikut menjadi peserta lelang.

- Tentang Harga Lelang sangat rendah di bawah harga pasar

PARA PENGGUGAT mendalihkan harga lelang dibawah harga pasaran umum.

Bahwa perlu TERGUGAT II tegaskan sekali lagi jika limit yang di dalilkan oleh Penggugat terlalu rendah dan di bawah harga pasar , bukan menjadi tanggung jawab TERGUGAT II, karena sesuai Pasal 35 PMK. No. 93/PMK.06/2010 dinyatakan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Selain itu sesuai dengan Pasal 1 angka (20) dan (21) PMK No.

128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara di nyatakan

:

- *Nilai Pasar* adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak dalam waktu yang cukup, dimana kedua pihak masing-masing mengetahui kegunaan properti tersebut, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan.
- *Nilai Likuidasi* adalah nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya.

Dari hal-hal tersebut jelas nilai limit ditentukan setelah memperhitungkan resiko resiko penjualan melalui lelang dan resiko lain.

Jika PARA PENGGUGAT menyatakan harga lelang dibawah harga pasar kenapa PARA PENGGUGAT tidak dapat menjual objek lelang untuk segera melunasi hutangnya tanpa harus menunggu hutang PARA PENGGUGAT macet, sehingga terhindar dari pelelangan umum. Hal ini jelas menunjukkan PARA PENGGUGAT tidak menunjukan itikad baiknya dan baru sekarang memperkarakan barang dijual di bawah harga pasar

Hal. 54 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan alasan yang dibuat-buat saja dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum .

18. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT angka 23(dua puluh tiga) sampai 26 (dua puluh enam) dalam pokok perkara yang menyatakan tindakan TERGUGAT II yang melaksanakan lelang atas obyek jaminan merupakan tindakan yang tidak benar menurut hukum, karena lelang terhadap obyek jaminan yang dibebani hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan melalui mekanisme langsung (parate executie) karena belum ada peraturan pelaksanaannya.

19. Bahwa atas dalil PARA PENGGUGAT tersebut perlu TERGUGAT II sampaikan sebagai berikut:

Bahwa Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT , terdapat 2(dua) cara atau dasar eksekusi obyek hak tanggungan yaitu :

1. Berdasar parate eksekusi (parate executie) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
2. Berdasar titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UUHT.

Penyebutan kedua cara eksekusi tersebut secara berurutan memberikan dasar bahwa pembuat undang-undang menyadari jika pelaksanaan kedua cara itu berbeda , yang satu berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya seperti suatu keputusan pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedangkan yang lain eksekusi diluar campur tangan pengadilan. (J. Satrio, 1998:272).

Menurut Hukum apabila debitur cedera janji, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan melalui Gugatan Perdata, akan tetapi kita mengetahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui cara tersebut memakan waktu dan biaya, dengan diadakannya lembaga hak tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya (Boedi Harsono, 1977 :410-411).

Bahwa sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal

Hal. 55 Putusan No.546/PDT/2015/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

20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang hak Tanggungan bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Dalam rangka memberi kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur cedera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak pada kreditur (pemegang hak tanggungan) pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cedera janji. **Pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu pada pemberi hak tanggungan (debitur) dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi obyek hak tanggungan tersebut.** Pemegang Hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan pada Kepala KPKNL setempat untuk melaksanakan pelelangan umum. Kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang, sehingga Kepala KPKNL harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut (Sutan Remy Sjahdeini, 1999 : 1964-1965).

Sesungguhnya eksekusi obyek hak tanggungan yang didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBG bukanlah merupakan parate eksekusi melainkan merupakan eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada titel eksekutorial, sebab parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan.

Bahwa tidak tepat kalau eksekusi Pasal 224 HIR disebut sebagai parate eksekusi, karena sebetulnya eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR itu eksekusi yang didasarkan pada titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan (Sudikno Mertokusumo, 1996:7-8)

Bahwa parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari ketua pengadilan negeri. Oleh karena itu pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 dan

Hal. 56 Putusan No.546/PDT/2015/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

Penjelasan atas Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT (Herowati Poesoko, 2007 : 262).

Bahwa dari Pendapat para ahli hukum tersebut jelas bahwa pasal 6 UUHT merupakan Parate eksekusi yang tidak memerlukan fiat dari ketua Pengadilan Negeri, yang memberi hak pada kreditur untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, sehingga dalil PARA PENGGUGAT mengenai pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tanpa dasar hukum yang sah adalah tidak benar dan tidak berdasar.

20. Bahwa selain itu dalam Sertifikat APHT terdapat suatu klausul yang telah secara tegas diperjanjikan dan disepakati kedua belah pihak **yaitu** " jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- d. Menyerahkan apa yang dijual pada pembeli
- e. Mengambil uang dari penjualan seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut
- 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 kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam akta notariil, dan perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak karena telah disepakati baik oleh Kreditur maupun Debitur (sudah sesuai pasal 1320 KUHPerdota) sehingga tidak ada alasan yang dapat dibenarkan

Hal. 57 Putusan No.546/PDT/2015/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

dan berdasar hukum jika debitur merasa keberatan hal tidak pernah dimintai persetujuan maupun keberatan akan pelaksanaan, tata cara, dan syarat penjualan baik penjualan melalui parate eksekusi maupun melalui fiat pengadilan karena sudah disepakati oleh PARA PENGGUGAT.

21. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak permohonan yang diajukan kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (**uitvoerbaar bij voorraad**).
22. Bahwa dapat TERGUGAT II tegaskan, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa "**setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama**".
23. Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil PARA PENGGUGAT sangat tidak berdasarkan hukum. Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.
24. Bahwa berdasar jawaban TERGUGAT II diatas semua proses pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 3 PMK.93/PMK.06/2010** dan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "**bahwa suatu pelelangan yang**

Hal. 58 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERGUGAT II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi TERGUGAT II
- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

B. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menyatakan pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang No. 1588/2012 tanggal 2 November 2011 adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

No. 1. GUGATAN PENGGUGAT I DAN II ADALAH TIDAK SAH .

Awal mula perkara ini didahului adanya perjanjian Utang Piutang antara PT. BANK RAKYAT INDONESIA tbk. (PERSERO) CABANG KUDUS dengan SULASMI binti SUMANTRI, antara Kkreditur dan Debitur, yang kemudian ditindak lanjuti oleh SULASMI BINTI SUMANTRI dengan Pemberian Kuasa Hak Tanggungan lewat PPAT / NOTARIS, LAFITA KATIRI, SH atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya, tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 3302 atas nama SULASMI binti SUMANTRI dengan luas ± 712 M2 terletak didesa Gondangmanis,

Hal. 59 Putusan No.546/PDT/2015/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

Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus untuk Jaminan Pelunasan suatu Utang tertentu. Yang kemudian dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan yaitu PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) Tbk Cabang Kudus sebagai Kreditor, dengan demikian pada dasarnya sejak saat itu Penguasaan atas Sertifikat Hak Milik No 3302 tersebut diatas telah beralih tidak lagi berada di SULASMI binti SUMANTRI tetapi berada di Pemegang Hak Tanggungan sampai SULASMI binti SUMANTRI TIDAK INKAR JANJI. Disini Penggugat I dan II tidak mempunyai keterkaitan Hukum apaun terhadap perbuatan Hukum yang sudah dilakukan oleh SULASMI binti SUMANTRI. Berdasarkan ketentuan Undang Undang RI No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tnggungan Atas Tanah Pasal 8 :

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dengan melihat Pasal 8 tersebut diatas Penggugat I dan II bukan hanya tidak mempunyai keterkaitan hukum saja tetapi juga tidak mempunyai Hak Hukum atas perbuatan hukum yang sudah dilakukan SULASMI binti SUMANTRI.

Keberalihan penguasaan Obyek Hak Tanggungan dari SULASMI binti SUMANTRI kepada Pemegang Hak Tanggungan yaitu PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) TBK. Cabang Kudus, hal tersebut terlihat di Pasal 6 dan penjelasannya Undang – Undang Hak Tanggungan, yaitu ;

Apabila Debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hal. 60 Putusan No.546/PDT/2015/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

Dalam penjelasan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, yaitu :

..... 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 dari pada kreditor – Kreditor yang lain.....

Bahkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan yaitu tanah dan bangunannya sertifikat Hak Milik No. 3302 yang terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus dapat dijual melalui pelelangan umum dan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dengan demikian apa yang sudah dilakukan SULASMI binti SUMANTRI adalah bertindak atas dirinya sendiri dan telah sesuai dengan Undang – Undang Hak Tanggungan yang tidak ada keterkaitannya dengan Hukum Waris.

Dari penjelasan tersebut diatas jelas – jelas Penggugat I dan Penggugat II tidak ada keterkaitan hukum apapun dan tidak mempunyai kewenangan hukum apapun, terhadap perbuatan hukum yang sudah dilakukan SULASMI binti SUMANTRI maupun obyek Hak Tanggungan yaitu tanah dan bangunannya Sertifikat Hak Milik No. 3302 yang terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus yang sekarang beratas nama SUHARDI, oleh karena itu Penggugat I dan II TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN HUKUM atas apa yang sudah dilakukan SULASMI binti SUMANTRI, sehingga gugatan dari penggugat I dan II TIDAK SAH DEMI HUKUM.

NO. 17. Penggugat menganggap Lelang yang diadakan Tergugat I bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 karena tidak ada Pemberitahuan kepada Para Penggugat adalah tidak benar dan salah.

Penggugat tidak benar dan salah dalam penggunaan Pasal karena Pasal 20 ayat (3) adalah mengatur tentang penjualan Obyek Tanggungan dibawah tangan atas dasar Kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tnggungan. Adapun yang berlaku dalam Lelang yang dilakukan Tergugat I

Hal. 61 Putusan No.546/PDT/2015/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

adalah Pasal 20 ayat (1) adalah ; Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan ;

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek HakTanggungan 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 tatacara yang ditentukan dalam Peraturan perundang undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor – kreditor lainnya.

Maka eksekusi lelang tanah dan bangunan diatasnya sertifikat Hak Milik No. 3302 seluas \pm 712 M2 yang terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus yang dilakukan oleh PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) Tbk. Cabang Kudus dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang adalah Sah Demi Hukum.

No. 23, 24, 25, 26, 27, 28, LELANG EKSEKUSI TANAH DAN BANGUNAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3302 SELUAS \pm 712 M2 TERLETAK DIDESA GONDANGMANIS, KECAMATAN BAE, KABUPATEN KUDUS ADALAH SAH BERDASARKAN UNDANG – UNDANG HAK TANGGUNGAN.

Undang – undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 adalah Sah dan dinyatakan telah berlaku sejak disahkan tanggal 9 April tahun 1996 dan ditempatkan dalam Lembaran Negara RI No. 3632. Dasar pelelangan :

Pasal 6 :

Apabila Debitor ingkar 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.

Dalam penjelasan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, yaitu :

..... 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

Hal. 62 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor – Kreditor yang lain.....

Pasal 14 ayat 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.

Bila Penggugat memperlakukan pasal 26 UU Hak Tanggungan justru hal yang aneh karena justru pasal ini yang mengatur dalam masa peralihan dan tidak ada yang dilanggar dalam materi perkara ini. Pasal 26 UU Hak Tanggungan :

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotehek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Hal tersebut sudah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 26 bahwa yang dimaksud dengan ‘ Peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada ‘ adalah ketentuan – ketentuan yang diatur dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui dan surat tanda bukti adanya hypotheek yang dimaksud dalam pasal 224 adalah grosse acte hypotheek seperti yang tersurat dalam Pasal 14 ayat (3) tersebut diatas dan dalam Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan bahwa selama masa Peralihan tersebut, ketentuan hukum acara berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaanya.

Bagaimana Penggugat dapat mengatakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan cacat hukum dan tidak sah sedangkan dasar hukum yang digunakan diputar balikan dengan niat yang tidak baik. Menurut Tergugat III berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas dan Risalah Lelang No. 1588 / 2011 tanggal 2 Nopember 2011 yang telah memuat secara lengkap sesuai dengan perundang – undangan yang ada dan

Hal. 63 Putusan No.546/PDT/2015/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

Sertifikat Hak Milik No. 3302 yang telah mendapatkan catatan – catatan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sesuai dengan ketentuan – ketentuan perundang - undangan, maka eksekusi lelang tanah dan bangunan di atasnya sertifikat Hak Milik No. 3302 seluas ± 712 M2 yang terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus yang dilakukan oleh PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) Tbk. Cabang Kudus dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang adalah Sah Demi Hukum.

NO. 30 TERGUGAT III MEMBELI TANAH DAN BANGUNAN DIATASNYA SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3302 SELUAS ± 712 M2 DENGAN PROSEDUR DAN CARA SESUAI DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Tergugat III membeli tanah dan bangunan di atasnya sertifikat No. 3302 seluas ± 712 M2 yang terletak di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus lewat eksekusi lelang yang dilakukan oleh PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) Tbk, Cabang Kudus dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang. Dalam pelaksanaan lelang, yang dilaksanakan pada tanggal 2 Nopember 2011, tergugat III mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dan pada akhir lelang Tergugat III dinyatakan sebagai Pemenang. Hal tersebut dinyatakan dalam salinan Risalah Lelang No. 1588 / 2011 tanggal 2 Nopember 2011, yang selanjutnya diikuti dengan pelunasan seluruh harga lelang, bea lelang, setoran pajak dan non pajak. Selanjutnya melalui PPAT Lafita Katiri, SH. Tergugat III MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK atas sertifikat No. 3302 seluas ± 712 M2 yang beralamat di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus dari nama SULASMI binti SUMANTRI menjadi Hak Milik SUHARDI di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 pasal 41 ayat 5 bahwa pendaftaran Peralihan Hak yang diperoleh melalui lelang dan persyaratan yang harus disertakan adalah Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan, Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dilelang, Identitas pembeli lelang serta bukti pelunasan harga pembelian, dan hal tersebut telah dipenuhi oleh Tergugat III. Dengan demikian proses Peralihan Hak sertifikat tersebut diatas menjadi nama SUHARDI adalah SAH DEMI HUKUM.

Hal. 64 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMOHONAN PUTUSAN.

pertimbangan- pertimbangan Berdasarkan hukum tersebut diatas, TERGUGAT III mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kudus menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Menolak seluruh gugatan penggugat I dan II.
2. Menyatakan eksekusi lelang yang dilakukan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) Tbk. Cabang Kudus dengan Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang atas tanah dan bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik No. 3302 seluas ± 712 M2 atas nama SULASMI binti SUMANTRI dengan pemenang / pembeli SUHARDI adalah SAH DEMI HUKUM.
3. Peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 3302 seluas ± 712 M2 yang beralamat di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus dari atas nama SULASMI binti SUMANTRI menjadi atas nama SUHARDI adalah SAH DEMI HUKUM.
4. Memerintahkan kepada Penggugat I dan II untuk mengosongkan tanah dan bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik No. 3302 seluas ± 712 M2 atas nama SUHARDI yang masih dikuasainya sampai saat ini, tanpa syarat apapun, sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) huruf j Undang- Undang Hak Tanggungan .
5. Menghukum Penggugat I dan II untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan yang dilakukan oleh Penggugat I dan II.

Atau Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kudus mempunyai pendapat sendiri sesuai dengan keyakinan dan keadilan yang didasarkan kepada KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II /Turut Terbanding III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3302/Gondangmanis tercatat atas nama SUHARDI berdasarkan pada Kutipan Risalah Lelang Nomor 1588/2011 tanggal 02-11-2014 yang dibuat oleh SRI WIDAYATI, Sarjana Ilmu Politik Pejabat Lelang

Hal. 65 Putusan No.546/PDT/2015/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

Kelas Satu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Semarang telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahwa menanggapi gugatan Para Pengugat *Posita* 30, yang berbunyi :

Bahwa oleh karena LELANG TANPA DASAR HUKUM YANG SAH adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka hukum lelang tidak sah, dan memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk mengembalikan status tanah seperti semula dari atas nama TERGUGAT III menjadi atas nama SULASMI binti SUMANTRI.

Perlu TURUT TERGUGAT II jelaskan bahwa TURUT TERGUGAT II dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah obyek gugatan adalah sudah tepat dan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan akan tetap TURUT TERGUGAT II pertahankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sepanjang belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan peralihan hak atas tanah obyek sengketa.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 04 Juni 2015;

Hal. 66 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan duplik tanggal 11 Juni 2015 dan Turut Tergugat II mengajukan duplik tanggal 18 Juni 2015; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah menjatuhkan putusan tanggal 10 September 2015 Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds yang amar selengkapnya berbunyi; -----

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;-----

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Tergugat I melakukan lelang tanpa dasar hukum yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;-----
3. Menyatakan bahwa lelang atas obyek jaminan kredit berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama Sulasmi Binti Sumantri pada tanggal 02 Nopember 2011 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kudus Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 Kudus adalah batal demi hukum;-----
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama Sulasmi Binti Sumantri yang dibalik nama melalui proses lelang menjadi atas nama Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;-----
5. Menghukum Tergugat I untuk menyatakan pinjaman atas nama debitur Ibu Sulasmi Binti Sumantri alm adalah telah lunas;-----
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3302 luas \pm 712 m², atas nama Sulasmi Binti Sumantri kepada Para Penggugat dalam keadaan bebas dari segala bentuk pembebanan;-----
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan status tanah seperti semula dari atas nama Tergugat III menjadi atas nama Sulasmi Binti Sumantri;-----
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;-----

Hal. 67 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya perkara ini sejumlah Rp 2.171.000,00 (dua juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);-----
10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;-----

Menimbang, bahwa isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat II /TurutTerbanding I tanggal 30 September 2015, kepada Turut Tergugat I dan II/ Turut Terbanding II dan III tanggal 18 September 2015, ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Putusan perkara Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus tanggal 10 September 2015 tersebut, Tergugat III/ Pembanding I, telah mengajukan permohonan banding tanggal 17 September 2015, dan untuk Tergugat I/PembandingII melalui kuasa hukumnya tanggal 22 September 2015 dan permohonan banding dari Pembanding I tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Penggugat I,II /Terbanding I,II tanggal 21 September 2015, kepada Tergugat I/Pembanding II tanggal 21 September 2015, kepada Tergugat II/Turut Terbanding I tanggal 30 September 2015, kepada Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding II, III tanggal 21 September 2015; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari Pembanding II/Tergugat I telah diberitahukan kepada Penggugat I,II/Terbanding I, II tanggal 23 September 2015, kepada Tergugat I/ Turut Terbanding I tanggal 2 Oktober 2015, kepada Tergugat III/pembanding I tanggal 25 September 2015, Kepada Turut Tergugat I/Turut TerbandingII tanggal 25 September 2015, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding III tanggal 25 September 2015;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara banding kepada Tergugat III/Pembanding I tanggal 12 Oktober 2015, Tergugat I/Pembanding II tanggal 12 Oktober 2015, Penggugat I,II/Terbanding I,II tanggal 13 Oktober 2015, kepada Tergugat II/Turut Terbanding I tanggal 13 Oktober 2015, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding II tanggal 12 Oktober

Hal. 68 Putusan No.546/PDT/2015/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

2015, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding III tanggal 12 Oktober 2015; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembanding I/Tergugat III mengajukan memori banding tertanggal 9 Oktober 2015 dan selanjutnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Penggugat I, II /Terbanding I, II tanggal 12 Oktober 2015, Tergugat II/Turut Terbanding I tanggal 21 Oktober 2015, Tergugat I/Pembanding II tanggal 12 Oktober 2015, Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding II dan III tanggal 12 Oktober 2015, -----

Menimbang bahwa Tergugat III/Pembanding I mengajukan tambahan memori banding tertanggal 5 Januari 2016 dan selanjutnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding tanggal 6 Januari 2016, Tergugat I/Pembanding II tanggal 6 Januari 2016, Kuasa Tergugat II/Turut Terbanding I tanggal 8 Januari 2016, Turut Tergugat I/Turut Terbanding II tanggal 6 Januari 2016, Turut Tergugat II/Turut Terbanding III tanggal 6 Januari 2016; -----

Menimbang, bahwa kuasa Hukum Penggugat I, II/Terbanding I, II mengajukan kontra memori banding tertanggal 10 Nopember 2015 dan selanjutnya diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat II/Turut Terbanding I tanggal 11 Nopember 2015, Turut Tergugat II/ Terbanding III tanggal 18 Nopember 2015, kepada Tergugat I/Pembanding II tanggal 11 Nopember 2015, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding II tanggal 11 Nopember 2015, Turut Tergugat II/Turut Terbanding III tanggal 11 Nopember 2015 ; -----

Menimbang. Bahwa Turut terbanding II semula Turut Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Nopember 2015 dan selanjutnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Penggugat/kuasa Terbanding tanggal 18 Nopember 2015, kepada Tergugat III/Pembanding I tanggal 18 Nopember 2015, Tergugat II/ Turut Terbanding I tanggal 25 Nopember 2015, kepada Tergugat I/Pembanding II tanggal 18 Nopember 2015, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding III tanggal 18 Nopember 2015 ; -----

Hal. 69 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berita acara pemeriksaan berkas perkara dari Panitera Pengadilan Negeri Kudus terhadap Tergugat III/Pembanding I tanggal 7 Desember 2015 menerangkan bahwa Tergugat III/Pembanding I telah memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ; -----

Menimbang, bahwa surat keterangan tidak memeriksa berkas perkara oleh kuasa Para Penggugat/Para Terbanding tanggal 7 Desember 2015, dan oleh Tergugat I/Pembanding II tanggal 7 Desember 2015 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa perkara gugatan tersebut, dengan Register Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus tanggal 10 September 2015 , sedangkan permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat III/ Pembanding I tanggal 17 September 2015 dan untuk Tergugat I/Pembanding II melalui kuasa hukumnya tanggal 22 September 2015 , dengan demikian permohonan banding oleh Tergugat I dan III/ Pembanding II dan I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pembanding I/Tergugat III mengajukan memori banding dan tambahan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

- Bahwa Tergugat III/Pembanding I menolak pertimbangan Majelis Hakim pengadilan Negeri Kudus tentang kondisi Sulasmi binti Sumantri yang sudah tua, berpenyakit yang menyebabkan kematian dan tidak mempunyai asuransi jiwa pada saat penanda tangan Akta perpanjangan jangka waktu kredit, karena standar usia produktif di Indonesia adalah di usia 15-64 tahun, kematian adalah takdir yang tidak diketahui kedatangannya dan asuransi jiwa adalah tanggung jawab pribadi debitur ; -----
- Bahwa Tergugat III/Pembanding I menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus tentang “ tidak dimasukkannya asuransi kredit yang berarti , Tergugat I/Pembanding II mengabaikan

Hal. 70 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

azas kehati-hatian “ karena tidak sesuai dengan akta perjanjian kredit no. 8 tanggal 12 Maret 2002 dan segala perubahannya ; -----

- Pembanding I/ Tergugat III juga menolak pernyataan kewajiban debitur lunas dari tanggung jawab pinjaman ; -----
- Bahwa menurut Pembanding I/Tergugat III tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding II/Tergugat I dan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sah ; -----
- Bahwa Pembanding I/Tergugat III telah melaksanakan apa yang diamanatkan oleh ketentuan HIR pasal 200 ayat 11 akan tetapi Pembanding I/Tergugat III belum juga mendapatkan hak-haknya khususnya kepastian dan perlindungan hukum seperti yang diamanatkan pasal 4 PP No.24 Tahun 1997 ; -----
- Bahwa memori banding Pembanding I/Tergugat III selengkapnya telah termuat dalam berkas perkara ; -----
- Bahwa berdasarkan hal tersebut Pembanding I/Tergugat III mohon agar Pengadilan Tinggi Semarang menjatuhkan putusan ; -----
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds tanggal 10 September 2015; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat I dan II/ Terbanding I dan II mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat I dan II / Terbanding I dan II berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Kudus No.18/Pdt.G/2015/PN.Kds tanggal 10 September 2015 telah benar dan tepat berdasarkan asas keseimbangan yang menyentuh rasa keadilan;-----
- Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan harga sangat rendah dibandingkan harga riil dan lelang yang dilakukan melanggar tentang proses penentuan harga limit Pmk No. 93/pmk.06/2010 pasal 35, pasal 36 PMK No.93 /pmk.06/2010; -----
- Bahwa Tergugat I/Pembanding II melanggar penjelasan umum angka 9 UUHT ; -----

Hal. 71 Putusan No.546/PDT/2015/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

- Bahwa Tergugat I/Pembanding II dalam melakukan lelang telah mengenyampingkan apa yang diamanatkan dalam UUHT; -----
- Bahwa seharusnya pelaksanaan eksekusi UUHT adalah berdasarkan peraturan pemerintah dan bukan berdasarkan peraturan Menteri Keuangan (PMK); -----
- Bahwa Pmk No.93/Pmt.06/2010 bukan peraturan pemerintah yang keberadaannya diluar hierarki peraturan perundang-undangan; -----
- Bahwa lelang yang dilakukan tanpa dasar merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga lelang yang dilakukan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan No.93/pmk.06/2010 tidak sah; -----
- Bahwa penjualan lelang dengan harga yang sangat rendah dibawah harga pasaran menurut hukum tidak sah dan batal demi hukum; -----
- Bahwa uraian dalam kontra memori banding selengkapnya termuat dalam berkas perkara; -----
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terbanding I dan II/Penggugat I dan II mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan; -----
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus No.18/Pdt.G/2015/PN.Kds tanggal 10 September 2015; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim banding Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 10 september 2015 Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds yang dimohonkan banding tersebut, serta memperhatikan memori banding dari Tergugat III /Pembanding dan kontra memori banding dari Penggugat I,II/Terbanding I, II dari Turut Tergugat I/Turut Terbanding II, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang berkesimpulan bahwa terjadi perbuatan melawan hukum dalam pelelangan obyek jaminan kredit dimaksud, oleh karena telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar adanya hal-hal, keadaan-keadaan, kejadian-kejadian ataupun fakta-fakta yang dijadikan dasar dari putusannya, maka pertimbangan hukum dari Majelis hakim tingkat pertama tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam

Hal. 72 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding dan pertimbangan tersebut dianggap termuat selengkapnya dalam putusan ini.;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memberikan tambahan pertimbangan sebagai berikut: -----

- Bahwa in casu terdapat fakta hukum yang diperoleh berdasarkan tidak dibantahnya dalil dalil gugatan “ bahwa fihak Tergugat I sebagai kreditur sudah mengetahui kondisi ibu Sulasmi binti Sumantri yang sudah tua dan menderita sakit kanker pada saat penandatanganan Akte perpanjangan jangka waktu kredit No.27 tanggal 10 Maret 2010. Bahkan ternyata bahwa kurang lebih 2 (dua) bulan kemudian yaitu tepatnya tanggal 28 Mei 2010 ibu Sulasmi binti Sumantri meninggal dunia “, dengan demikian jelas nampak bahwa pada saat dibuatnya/ ditandatanganinya perjanjian dalam akta tersebut, ada ketidak seimbangan diantara kedua belah pihak dimana ibu Sulasmi binti Sumantri sebagai debitur secara fisik dan mental jauh lebih lemah dibandingkan dengan Tergugat I/Pembanding II sebagai kreditur, hal mana memungkinkan terjadinya penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden); -----
- Bahwa dalam perkara ini tidak ada bukti bahwa Tergugat I/Pembanding II sewaktu melakukan pelelangan terhadap barang jaminan berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, mengikut sertakan perusahaan penilai (appraisal company) atau tim penaksir dalam menentukan harga limit. Kemudian ternyata hasil lelang yang dilakukan oleh Tergugat II/Turut Terbanding I hanya sebesar Rp.283.450.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), padahal menurut surat keterangan harga tanah di sekitaran obyek sengketa tahun 2011 yang dibuat oleh Kades Gondang Manis No.140/IV/2015, harga disana dapat mencapai Rp.1.000.000,- sampai dengan Rp.1.500.000,- per m2, sehingga harga obyek sengketa pada tahun tersebut bisa mencapai Rp.712.000.000,- sampai dengan Rp.1.068.000.000,- ; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Tergugat III/Pembanding I Pengadilan Tinggi tidak sependapat atas keberatan-keberatan dari Tergugat III/Pembanding I terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diuraikan dalam memori bandingnya,

Hal. 73 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan seksama dan beralasan yang mendasarkan adanya hal-hal, keadaan-keadaan ataupun kejadian-kejadian yang merupakan fakta yang diperoleh dipersidangan. Dengan demikian memori banding tersebut harus dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memberikan pertimbangan terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut berkesimpulan sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi

Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan dari Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak eksepsi dari Tergugat I/Pembanding II dan Tergugat III/Pembanding I dan Tergugat II /Turut Terbanding I, sehingga putusan penolakan eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

Dalam Pokok Perkara

Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan para Penggugat/Para Terbanding untuk sebahagian, sehingga putusan yang mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan pula ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap pertimbangan diatas jelaslah bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dinilai telah tepat dan dapat dibenarkan, maka Putusan majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan ditingkat banding Tergugat I dan III/ Pembanding II dan I tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat, dan memperhatikan ketentuan pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen, pasal 1365 KUHPerdara pasal 184 ayat (1) HIR, UU No.48 Tahun 2009, UU No.2 Tahun 1986 jo UU No.8 Thun 2004 jo UU No.49 Tahun 2009, Undang-Undang No.20 Tahun 1947 dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan ; -----

Hal. 74 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding I dan II semula Tergugat III dan Tergugat I; -----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 10 September 2015 Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds yang dimohonkan banding tersebut
- Menghukum Pemanding I dan II semula Tergugat III dan I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan pada hari **SENIN** tanggal **14 MARET 2016** oleh Majelis Hakim tingkat banding yang terdiri dari : **I PUTU WIDNYA, SH.MH.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Ketua,**RR. SURYADANISURYING ADININGRAT,SH.MHUM** dan **PURWANTO,SH** masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal **30 DESEMBER 2015** No. 546/ PDT / 2015 / PT. SMG., untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **17 MARET 2016** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **HJ.RUSBESARI KUSDIANI P,SH.MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ataupun kuasa hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

. Ttd.

Ttd.

RR.SURYADANI SURYING ADININGRAT,SH.MHUM

I PUTU WIDNYA, SH.MH.

Ttd..

PURWANTO,SH

Hal. 75 Putusan No.546/PDT/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd.

HJ. RUSBESARI KUSDIANI P,SH.MH.

Biaya-biaya :

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

Hal. 76 Putusan No.546/PDT/2015/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)