



P U T U S A N

Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

ZULIYATI, jenis kelamin : perempuan, tempat/tanggal lahir : Bojonegoro, 27 Juli 1966, agama : Islam, kewarganegaraan : Indonesia, pekerjaan : wiraswasta, pendidikan : SI, status perkawinan : kawin, alamat : Dusun Badug, RT / RW : 003/002, Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro, NIK : 3522126707660004, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Dwi Hariyanti, SH ;
2. Wardoyo, SH;

Para Advokat pada Law Office & Labour Consultan Dwi Hariyanti, SH & Associates, yang beralamat di Jl. Gunung Anyar Tambak IV Kav. C-19 Surabaya Telp.085100984191 / 081334102126 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro No.136/SKH/2016 tanggal 14 November 2016, selanjutnya disebut **Pembantah** ;

Lawan

I. **SUKIJAN**, jenis kelamin : laki-laki, kewarganegaraan : Indonesia, pekerjaan : Kepala Desa Sidobandung, Kecamatan Balen, Kabupaten Bojonegoro, alamat : Desa Sidobandung, Kecamatan Balen, Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mochamad Mansur, SH.MH, Advokat dan konsultan Hukum yang beralamat kantor Jl. Diponegoro No.225 Prayungan Rt.225 Rw.002, Sumberrejo Bojonegoro berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro No.148/SKH/2016 tanggal 1 Desember 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbantah I**;

II. **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. cq. Unit Danamon Simpan Pinjam (DSP)** Sumberrejo – Bojonegoro, alamat : Jln. M.H. Thamrim No. 2 A Bojonegoro, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Agus Muwarta, S.H. M.Hum ;
2. Slamet Indra Rosadi, S.S, S.H ;
3. Hari Mudjining Dradjat, S.H ;
4. Ahmad Ulul Albab, S.H, M.H ;

Advokat pada kantor Advokat Agus Muwarta & Rekan, beralamat di jalan VC No.8 Surabaya Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK-HKM-038 tanggal 30 Januari 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro No.18/SKH/2017 tanggal 7 Pebruari 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbantah II**;

III. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat : di Jln. Indrapura No. 5 Gedung Keuangan Negara I Lt. 5 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Win Handoyo, SH., MHum. Selaku Kepala KPKNL Surabaya, Jamiatun, SH. selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surabaya, Netti Rochana, S.E, SH. selaku Pelaksana pada KPKNL Surabaya, Irahayu Kusuma Rini selaku pelaksana pada KPKNL J Surabaya, Rakarian W. Maylova selaku Pelaksana pada KPKNL Surabaya, Hakam Ahmad selaku Pelaksana pada KPKNL Surabaya, M.Miftahul Fatoni selaku Pelaksana pada KPKNL Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU- 1007/ MK.6/2016 tanggal 9 Desember 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro No.3/SKH/2017 tanggal 10 Januari 2017 untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbantah III;**
Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 14 Nopember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 14 Nopember 2016 dalam Register Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn, telah mengajukan bantahan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan pada bulan Nopember 2007, mendapat pinjaman/kredit

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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

dari Terlawan II sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta), dengan agunan /jaminan kredit adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya, yang menurut harga pasar ditaksir senilai **Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)**, yang terletak di Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberejo, Kabupaten Bojonegoro, Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 1022, seluas 434 M², atas nama Zuliyati, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Hak Yasan;
Sebelah Timur : Tanah Hak Yasan;
Sebelah Selatan : Jalan Raya Bojonegoro – Surabaya;
Sebelah Barat : Tanah Hak Yasan.

Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit pertama;

2. Bahwa karena selama 7 bulan pembayaran angsuran berjalan lancar, maka Terlawan II melakukan penutupan secara **top-up** dan Pelawan mendapatkan tambahan kredit menjadi sebesar Rp. 191.500.000,- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah). Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit kedua;
3. Bahwa karena Pelawan dalam pembayaran angsuran pada **fasilitas kredit kedua** berjalan lancar selama 12 bulan, maka Terlawan II melakukan penutupan secara **top-up** dan Pelawan mendapatkan tambahan kredit menjadi sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 7.612.494,- (tujuh juta enam ratus dua belas ribu empat ratus sembilan puluh empat rupiah), dengan jangka waktu pelunasannya selama 48 bulan. Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit ketiga;
4. Bahwa dalam **fasilitas kredit ketiga**, hutang pokok Pelawan adalah sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dalam waktu 48 bulan Pelawan harus mengembalikan kepada Terlawan II sebesar Rp. 365.399.712,- (tiga ratus enam puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah). Dengan demikian Pelawan harus membayar bunga kepada Terlawan II sebesar Rp. 140.399.712,- (seratus empat puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah);
5. Bahwa pada **fasilitas kredit ketiga**, setelah Pelawan melakukan pembayaran angsuran sebanyak 25 kali angsuran, Terlawan II melakukan **restrukturisasi kredit** dengan ketentuan pokok hutang menjadi sebesar Rp. 141.028.210,- (seratus empat puluh satu juta dua puluh delapan ribu dua ratus sepuluh rupiah), nominal angsuran diturunkan menjadi sebesar Rp. 4.630.428.68 (empat juta enam ratus tiga puluh ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah enam puluh delapan sen), penjadwalan waktu

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperpanjang lagi menjadi 48 bulan, terhitung mulai tanggal 27 September 2011 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2015. Dalam hal ini disebut sebagai **fasilitas kredit keempat**;

6. Bahwa pada **fasilitas kredit keempat**, penghasilan usaha dari Pelawan mengalami kemunduran, sehingga berdampak pada kelancaran pembayaran angsuran kredit kepada Terlawan II dan pada **fasilitas kredit keempat** ini Pelawan telah membayar angsuran sebanyak 8 kali angsuran.
7. Bahwa ketika angsuran Pelawan menunggak, maka Terlawan II melakukan penekanan penagihan dan pada saat Pelawan berkeinginan akan menutup hutangnya dengan pelunasan dipercepat serta meminta agar bunga kredit yang belum berjalan, tidak diperhitungkan dalam pelunasan tersebut, akan tetapi pihak Terlawan II mengabaikannya;
8. Bahwa Terlawan II selaku Kreditur tidak memberikan kepada Pelawan selaku Debitur salinan dari masing-masing dokumen perjanjian kredit sehingga Pelawan sangat kesulitan untuk mendapat akses informasi tentang berapa sisa hutang Pelawan yang harus diselesaikan kepada Terlawan II dan Pelawan mendapat copy dari masing-masing dokumen perjanjian kredit adalah dari Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) Bojonegoro;
9. Bahwa pada tanggal 15 April 2013 suami Pelawan bersama dengan Bapak Suwarno dan Bapak Eko Setyo Ibnu Rachmad datang ke Bank Danamon Sumberrejo dan bertemu dengan Bapak Sunarto selaku Kepala Unit Manager Bank Danamon, kemudian suami Pelawan menyampaikan keinginan Pelawan untuk melakukan pelunasan dipercepat, dengan membawa dana sementara sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), akan tetapi Terlawan II tetap tidak menghiraukannya dengan alasan obyek kredit tempatnya sangat strategis;
10. Bahwa karena upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang ditempuh Pelawan tidak berhasil, maka Pelawan mengadukan permasalahan tersebut kepada Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) Bojonegoro, kemudian atas pengaduan dari Pelawan LPKSM menanggapi dengan menyampaikan Surat Nomor : A.92-PK LPKSM.B/VI/2014, kepada Pimpinan Bank Danamon Indonesia, Tbk, Divisi SEMM di Surabaya, Perihal Perlindungan Konsumen Debitur a.n. Zuliyati, tertanggal 10 Juni 2014, yang pada pokoknya minta penjelasan/informasi dari Terlawan II untuk dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan guna mendukung segala bentuk upaya penyelesaian positif dan berkeadilan dalam rangka menindak lanjuti pengaduan Pelawan,

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- akan tetapi tidak ada tanggapan positif dari Terlawan II;
11. Bahwa Pelawan untuk selanjutnya menerima Risalah Panggilan Tegoran/Aannmaning dari Pengadilan Negeri Bojonegoro, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor : 01/PDt.Eks/2015/PN Bjn, tertanggal 24 Maret 2015, untuk datang menghadap ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro, tempat di Pengadilan Negeri Bojonegoro, Jalan Hayam Wuruk 131 Bojonegoro, guna diberi tegoran/Aannmaning oleh Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro **untuk dapat memenuhi hasil putusan lelang yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya** Nomor : 624/2014, tanggal 25 Agustus 2014, atas sebidang tanah hak milik dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya tersebut dalam SHM Nomor 1012, Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro, seluas 434 M², surat ukur tertanggal 09-05-1996, Nomor : 1435/1996 terletak di Jalan Raya Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro, dulu atas nama Zuliyati sekarang sudah tercatat atas nama Drs. Sukijan (Pemohon Eksekusi), dalam perkara antara Drs. Sukijan sebagai Pemohon Eksekusi melawan Zuliyati sebagai Termohon Eksekusi, sebanyak 2 (dua) kali, yaitu :
 - a. Panggilan tertanggal 30 Maret 2015, untuk tanggal 07 April 2015.
 - b. Panggilan tertanggal 30 April 2015, untuk tanggal 15 Mei 2015.
 12. Bahwa karena Pelawan menerima Panggilan Aannmaning tertanggal 30 Maret 2015, maka Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) **Bojonegoro**, juga menyampaikan Surat Nomor : A.113-PK LPKSM.B/IV/2015, kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya di Surabaya, Perihal Perlindungan Konsumen Debitur a.n. Zuliyati, tertanggal 25 April 2015, yang pada pokoknya minta agar KPKNL berkenan segera memberikan salinan/foto copy kutipan risalah lelang Nomor : 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014 kepada Pelawan (Termohon Eksekusi) berkaitan atas penjualan lelang obyek hak tanggungan SHM Nomor 1912, akan tetapi tidak ada tanggapan dari KPKNL Surabaya (Terlawan III);
 13. Bahwa Pelawan sangat keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan III atas permintaan dari Terlawan II dengan Terlawan I sebagai peserta lelang tunggal dan sekaligus sebagai pemenang lelang, karena :
 - a. Bahwa Pelawan tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dari Terlawan II;

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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

- b. Bahwa Pelawan tidak pernah menerima Surat Peringatan Pertama dan Surat Peringatan Kedua akan tetapi hanya menerima Surat Peringatan Ketiga dari Terlawan II dan Pelawan ada itikat baik untuk melakukan pelunasan dipercepat, dengan bunga yang berjalan tidak dihitung, akan tetapi pihak Terlawan II tidak bersedia, bahkan sampai sekarangpun Pelawan masih sanggup untuk melunasi hutang Pelawan;
 - c. Bahwa sampai sekarang Pelawan tidak pernah mendapat pemberitahuan dari Terlawan II tentang hasil dari lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan, karena saat dilakukan lelang hutang Pelawan berkisar kira-kira sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), sedangkan harga pasaran untuk obyek kredit ditaksir sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
 - d. Bahwa nilai limit yang diajukan oleh Terlawan II tidak ditentukan oleh team penilai yang independen, akan tetapi ditentukan oleh pihak Terlawan II sendiri, yang nilai limitnya jauh lebih rendah dari harga jual dari obyek hak tanggungan;
14. Bahwa berdasarkan uraian pada point 13 tersebut di atas, maka prosedur dari pelaksanaan Lelang Eksekusi atas obyek hak tanggungan tersebut di atas adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karenanya Lelang Eksekusi yang diadakan pada tanggal 18 Juli 2014 oleh Terlawan III atas permintaan Terlawan II harus dinyatakan batal dan Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya harus dinyatakan tidak sah;
 15. Bahwa Terlawan I sebagai satu-satunya peserta lelang eksekusi dan sekaligus sebagai pemenang lelang eksekusi dapat dianggap sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, karena Terlawan I mengetahui bahwa obyek hak tanggungan yang dijual lelang tersebut dalam keadaan masih dikuasai oleh Pelawan sebagai pemilik dan dengan harga yang ditengarai sangat murah sekali;
 16. Bahwa karena Pengadilan Negeri Bojonegoro akan melakukan eksekusi atas Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya, yang didahului adanya proses tegoran/Aannmaning, maka Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Bojonegoro membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi yang akan dilakukan, atas

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya; karena :

- a. Prosedur untuk melaksanakan lelang eksekusi tidak dipenuhi oleh Terlawan II;
 - b. Grosse Risalah Lelang dari KPKNL Surabaya, Nomor 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, tidak berkepala “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ dan tidak ada perintah untuk mengosongkan atas obyek hak tanggungan;
 - c. Tidak diletakan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri Bojonegoro atas obyek hak tanggungan;
 - d. Lelang yang dilakukan oleh Terlawan III tersebut di atas tidak atas permintaan pengadilan dan/atau bukan merupakan Keputusan dari tindak lanjut dari putusan pengadilan. Jadi penjualan lelang secara demikian adalah bukan merupakan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela (*Vide* : Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984, tertanggal 30 Januari 1984);
 - e. Merujuk Sikap Tegas pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA), ***Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat.*** Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 Dalam putusan ini MA menyatakan ***berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse aktehipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.***
 - f. Pelawan melakukan upaya yaitu : Gugatan Perlawanan Eksekusi;
 - g. Pelawan melakukan upaya Perlawanan terhadap Eksekusi;
17. Bahwa Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Pelawan, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 28 Mei 2015, dengan perkara Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Bjn, dilakukan proses mediasi dengan Mediator Mery Donna Pasaribu, SH. MH, terhitung mulai tanggal 13 Agustus 2015 s/d 30 Agustus 2015 dan diputus pada tanggal 19 Nopember 2015, yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tersebut ;

Menyatakan gugatan perlawanan Penggugat/Pelawan sebagai gugatan kabur tidak dapat diterima (*Obscuuribelli*)

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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. Menyatakan gugatan perlawanan Penggugat/Pelawan tidak dapat diterima (*Net ontvankelijke verklaard*)
2. Menghukum Penggugat/Pelawan untuk membayar biaya perkara yang besarnya hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.694.000,- (satu juta enam ratus sembilan puluh empat ribu rupiah).
18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Pelawan mengajukan Perlawanan terhadap Eksekusi dan karena Perlawanan **Pelawan** ini dilandasi dengan alat bukti yang benar, maka **Pelawan** selain dinyatakan sebagai **Pelawan** yang baik dan benar, **Pelawan** juga mohon dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun **Para Terlawan** melakukan upaya hukum banding.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, **Pelawan** mohon kepada **Ketua**

Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk berkenan memutuskan :

1. Menerima perlawanan **Pelawan**.
2. Menyatakan **Pelawan** adalah **Pelawan** yang benar.
3. Menyatakakan Lelang Eksekusi yang diadakan pada tanggal 18 Juli 2014 oleh Terlawan III atas permintaan Terlawan II **adalah Batal**.
4. Menyatakakan tidak sah Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL);
5. Membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi yang akan dilakukan atas Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya;
6. Menyatakan Keputusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun timbul verzet / banding.
7. Menghukum **Para Terlawan** untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.
8. Membebaskan biaya perkara sesuai hukum yang berlaku. Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan pihak Pembantah dan Terbantah I, Terbantah II serta Terbantah III telah hadir Kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sumaryono, S.H.Hakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Januari 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil oleh karena itu pemeriksaan

Halaman 8 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat bantahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah ;

Menimbang, bahwa terhadap Surat bantahan dari Pembantah tersebut, Terbantah I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab dalam perihal perlawanan Pelawan menyebutkan "Perlawanan Eksekusi namun dalam petitum "perlawanannya Pelawan minta dibatalkan pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III atas permintaan Terlawan II.

Bahwa permintaan pembatalan pelaksanaan Lelang dan pembatalan Risalah Lelang adalah dalam ranah gugatan bukan ranah perlawanan. Dan yang bisa diajukan dalam gugatan pelaksanaan lelang adalah hanyalah ganti rugi bukan meminta pembatalan lelang ;

2. Bahwa gugatan perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab terhadap Penetapan Eksekusi nomor : I/Pdt.Eks/2015IPN.Bjn.yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro tersebut telah dilaksanakan eksekusi atas obyek eksekusi yang dikuasai Pelawan pada tanggal 18 Januari 2017, sehingga perlawanan yang diajukan Pelawan yang meminta membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi adalah tidak bisa dilanjutkan lagi dalam perkara ini ;

Bahwa didalam SEMA Nomor : 14 Tahun 2014 telah diatur, yaitu: "dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak Terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah mengajukan gugatan" ;

Lagi pula menurut yurisprudensi pun, seperti dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977, No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa-apa yang terurai dalam eksepsi di atasnya mohon dapatnya terulang kembali dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat Terlawan I menolak dalil Pelawan pada posita gugatannya no. 1, sebab penentuan nilai harga tanah adalah dengan menggunakan

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NJOP yang tertuang dalam SPPT yang dikeluarkan oleh pemerintah yang berlaku pada tahun 2007, bukan berdasarkan perkiraan harga yang dibuat pada saat sekarang ini, sehingga dalil Pelawan yang menyatakan harga tanah dan bangunan yang diajdikan objek jaminan tersebut adalah sebesar Rp. 1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta rupiah) adalah tidak berdasar;

3. Bahwa dari dalil-dalil perlawanan Pelawan telah terbukti bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan II kepada Pelawan selaku debitur sejak bulan Juni 2013 tidak dilakukan pembayaran angsuran kreditnya, sehingga sangat berlasan menurut hukum dalam rangka mengembalikan kerugian yang diderita Terlawan II akibat kelalaian Pelawan, maka Terlawan II melakukan upaya dengan mengajukan lelang terhadap obyek jaminan a quo pada Kantor Lelang KPKNL Surabaya (Terlawan III) untuk melaksanakan lelang atas objek jaminan kredit tersebut ;
4. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan a quo, Terlawan II dan Terlawan III telah melaksanakan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berkaitan yaitu sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ;
5. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan pada posita perlawanannya pada point no. 15, sebab Terlawan I sebagai peserta dan sekaligus sebagai pemenang lelang yang telah membeli tanah dan bangunan aquo dengan cara-cara dan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan dan hukum yang berlaku melalui Kantor Lelang Negara resmi milik pemerintah, maka sebagai pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum dan undang-undang, karena Terlawan I mengetahui adanya lelang atas tanah dan bangunan aquo juga dari pengumuman yang dimuat di media cetak, sehingga menempatkan Terlawan I sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidaklah ;
6. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan dalam perlawanannya pada posita No. 16, sebab :
 - Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA dengan demikian sertipikat hak "tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sarna dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
 - Bahwa apabila pendapat Pelawan tersebut dengan mendasarkan putusan Mahkamah Agung RI nomor: 3021 K/Pdt/1984, tertanggal 30

Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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

Januari 1984 tersebut diikuti, maka fungsi dari janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (yang menyangkut hak tanggungan menurut Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan) menjadi kehilangan makna. sebab, ciri pokok dari parate eksekusi berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri adalah eksekusi dilakukan tanpa fiat ketua pengadilan. Kalau tetap harus ada fiat, parate eksekusi sama saja dengan eksekusi pada grosse akte hipotik dan surat utang yang mempunyai titel eksekutorial;

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 478 K/Pdt/2010 yang diputuskan pada tanggal 30 Nopember 2010 dengan Ketua Majelis Hakim Dr. Artidjo Alkotstar, SH.,LLM. telah cukup jelas bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah tidak perlu melalui Fiat Eksekusi melalui Ketua Pengadilan, akan tetapi dilakukan dengan mekanisme secara langsung (Parate Eksekusi) ;
- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut telah menderogasi keberlakuan Pasal 224 H.I.R. terkait Parate Eksekusi yang bertopang pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut parate eksekusi. Rumusan ini berasal dari Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata ;
- Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Lelang, secara garis besar Lelang terbagi menjadi dua, yaitu : Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Sukarela;
- Lelang Eksekusi adalah untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain : lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, dalam pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, dinyatakan bahwa apabila debitur cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan tingkat Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas

Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



kekausaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil lelang.

- Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau Badan Swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya.
- Adalah sebuah analisa yang salah ketika dinyatakan oleh Pelawan yang menyimpulkan Lelang Eksekusi untuk melaksanakan ketentuan pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 memiliki karakter hukum yang sama dengan grosse akta hipotik.

Berdasarkan segala yang terurai diatas Terlawan I mohon Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan Pelawan adalah Perlawanan yang tidak benar.
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Terbantah II memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Perlawanan Pelawan Nebis in Idem

Bahwa perlawanan Pelawan Nebis in Idem. Hal ini dikarenakan bahwa perlawanan Pelawan dalam perkara a quo memiliki pihak yang sama, dan obyek yang sama. Dalam perkara yang sama juga telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bojonegoro dengan register perkara No. 13/Pdt.G/2015/PN.Bjn. Oleh karena itu perkara aquo tidak dapat diperiksa kembali dan dengan demikian perlawanan Pelawan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Perlawanan Pelawan Kurang Pihak (Plurium litis consortium)

a. WINARNI Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Bojonegoro

Bahwa WINARNI Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Bojonegoro seharusnya dijadikan pihak dalam perkara a quo. Hal ini dikarenakan WINARNI Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Bojonegoro adalah pihak yang menerbitkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 092/HT/SBR/XI/2007 Tanggal 08 November 2007 Jo



APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 516/HT/SBR/VII/2009 Tanggal 13 Juli 2009 terkait obyek yang menjadi jaminan hak tanggungan Pelawan dalam perkara a quo. Dengan tidak dijadikannya WINARNI Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Bojonegoro sebagai pihak dalam perkara a quo, maka perlawanan Pelawan adalah kurang pihak, dan oleh karenanya gugatan Pelawan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro sebarusnya dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro adalah pihak yang menerbitkan peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1012 yang terletak di Desa Sumuragung Kec. Sumberejo Kab. Bojonegoro Prop. Jawa Timur dan SHT (Sertifikasi Hak Tanggungan) No. 1038 Tanggal 20 November 2007 Jo SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) No. 752 Tanggal 18 Agustus 2009 atas objek jaminan hak tanggungan Pelawan dalam perkara a quo. Dengan tidak dijadikannya Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro sebagai pihak dalam perkara a quo, maka perlawanan Pelawan adalah kurang pihak, dan oleh karenanya gugatan Pelawan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Perlawanan Pelawan salah dalam bentuk formalitas Gugatannya.

Bahwa dasar perlawanan Pelawan didasarkan pada terjadinya Perlawanan terhadap eksekusi lelang. Jika Pelawan benar-benar keberatan tentang adanya lelang dalam perkara a quo, seharusnya Pelawan mengajukan gugatan perlawanan lelang. Untuk hal itu telah disediakan fasilitas hukum untuk keberatan terhadap lelang yang akan dilaksanakan (setelah ada pemberitahuan lelang kepada Termohon Lelang/Debitur, maupun pengumuman lelang melalui surat kabar kepada masyarakat luas), yaitu melalui PERLAWANAN terhadap lelang sebelum pelaksanaan lelang. BUKANNYA setelah lelang barn mengajukan gugatan keberatan terhadap eksekusi lelang. Dengan demikian gugatan perlawanan Pelawan adalah salah dalam bentuk formalitas gugatannya, maka gugatan perlawanan Pelawan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Dari uraian eksepsi tersebut di atas, perkenan Majelis Pemeriksa perkara a quo dapat memberikan putusan sela yang menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima. (Niet Ontvankelijk Verklaard).



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Terlawan II kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan II menolak secara tegas semua dalil gugatan Pelawan, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II;
3. Bahwa antara Terlawan II dengan Pelawan terdapat hubungan hukum yaitu berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit dari Terlawan (sebagai kreditor) kepada Pelawan (sebagai debitor) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 001/SPK/DSP.523/II/2007 Tanggal 01 November 2007 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 003/APK/DSP.2328/08/22008 Tanggal 14 Agustus 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 001/APK/DSP.2328/07/2009 Tanggal 09 Juli 2009 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 0000001/PPPK/02328/0811 Tanggal 22 Agustus 2011. Perjanjian Kredit tersebut telah dibuat, disepakati dan ditandatangani para pihak dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sumuragung Kec. Sumberejo Kab. Bojonegoro Prop. Jawa Timur sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.IOI2 atas nama ZULIYATI/Pelawan;
4. Bahwa fasilitas kredit tersebut diberikan atas dasar permohonan yang diajukan oleh ZULIYATI/Pelawan (Debitur) kepada Terlawan II. Selanjutnya atas permohonan tersebut ditindaklanjuti dengan kesepakatan untuk dibuat perjanjian di antara para pihak dengan penandatanganan Perjanjian Kredit No. 001/SPK/DSP.523/II/2007 Tanggal 01 November 2007 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 003/APK/DSP.2328/08/22008 Tanggal 14 Agustus 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 001/APK/DSP.2328/07/2009 Tanggal 09 Juli 2009 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.0000001/PPPK/02328/0811 Tanggal 22 Agustus 2011. Perjanjian Kredit tersebut adalah merupakan hubungan kontraktual antara ZULIYATI/ Pelawan (Debitur) dengan Terlawan II (Kreditur) yang dibuat dan ditandatangani atas dasar kesepakatan para pihak tanpa adanya paksaan dan atau ancaman, maka perjanjian kredit tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUB Perdata (BW) semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian

Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Kredit beserta adendum-adendunya tersebut di atas telah pula diberikan salinannya kepada para pihak dalam perjanjian. Dengan demikian dalil gugatan perlawanan pelawan pada poin No. 8 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;

5. Bahwa terhadap obyek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sumuragung Kec. Sumberejo Kab. Bojonegoro Prop. Jawa Timur sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1012 atas nama ZULIYATI/ Pelawan (Debitur) telah dibuatkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 092/HT/SBR/XI/2007 Tanggal 08 November 2007 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 516/HT/SBR/VII/2009 Tanggal 13 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh ZULIYATI/ Pelawan (Debitur) dan Terlawan II di hadapan WINARNI Sarjana Hukum, Notaris/ PPAT di Kabupaten Bojonegoro dan telah pula didaftarkan di Kantor Pertanahan Kab. Bojonegoro sesuai SHT (Sertifikasi Hak Tanggungan) No. 1038 Tanggal 20 November 2007 Jo SHT (Sertifikasi Hak Tanggungan) No. 752 Tanggal 18 Agustus 2009 yang pada sampul terdapat irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dengan Terlawan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian sudah benar Terlawan II adalah sebagai kreditur yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum. Dan terhadap perjanjian kredit beserta pengikatan jaminan/semua akta hak tanggungan tersebut di atas (APHT dan SHT) belum pernah dinyatakan batal oleh Putusan Perdata dari Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht). Dengan demikian gugatan perlawanan Pelawan pada poin No. 16 huruf e adaJah dalil yang tidak benar, tidak berdasar, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;
6. Bahwa kemudian ZULIYATI/ Pelawan (Debitur) telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap TerJawan II (Kreditur). Padahal Terlawan II (Kreditur) telah memberikan kelonggaran-kelonggaran terhadap Penggugat (Debitur) dengan memberikan perpanjangan masa fasilitas kredit sehingga dapat meringankan pembayaran atas kreditnya, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 001/SPK/DSP.523/III/2007 Tanggal 01 November 2007 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 003/APK/DSP.2328/08/22008 Tanggal 14 Agustus 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit No. 001/APK/DSP.2328/07/2009 Tanggal 09 Juli 2009 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 0000001/PPPK/02328/0811 Tanggal 22 Agustus 2011. Namun ZULIYATI/ Pelawan (Debitur) masih melakukan cidera janji terhadap Terlawan II. Dan sebagai upaya pembinaan kepada ZULIYATI/Pelawan (Debitur) telah diberikan beberapa kali surat peringatan yaitu 3 (tiga) kali surat peringatan pada Tahun 2012 dengan Surat Peringatan I No. 127/SPI/DSP.2328/03/2012 Tanggal 08 Maret 2012, Surat Peringatan II No. 127/SPII/DSP.2328/04/2012 Tanggal 04 September 2012, Surat Peringatan III No. 127/SPIII/DSP.2328/09/2012 Tanggal 04 September 2012. Dan telah diberikan pula surat peringatan sebanyak 3 (kali) pada Tahun 2013 dengan Surat Peringatan I No. 001/SPI/DSP.2328/06/2016 Tanggal 11 Juni 2013, Surat Peringatan II No. 009/SPII/DSP.2328/06/2013 Tanggal 24 Juni 2013, Surat Peringatan III No. 017/SPIII/DSP.2328/07/2013 Tanggal 04 Juli 2013. Di dalam surat peringatan tersebut telah dicantumkan secara detail dan jelas tentang nominal hutang berikut bunga dan denda yang timbul akibat keterlambatan pembayaran (wanprestasi) yang dilakukan oleh ZULIYATI/ Pelawan (Debitur). Namun ZULIYATI/ Pelawan (Debitur) bersifat sangat pasif dan tidak ada perbuatan apa-apa yang diperbolehkan oleh hukum, serta tetap tidak ada itikad baik dengan tetap tidak melakukan kewajiban/pembayaran hutangnya kepada Terlawan II (Kreditur). Dengan demikian dalil gugatan Perlawanan Pelawan pada poin No.7, 10, 13 huruf b dan pada petitum poin No.2 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;

7. Bahwa akibat dari perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh ZULIYATI/Pelawan (Debitur) terhadap Terlawan II, maka sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit No. 001/SPKIDSP.523/11I2007 Tanggal 01 November 2007 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 003/APK/DSP.2328/08/22008 Tanggal 14 Agustus 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 0011 APKJDSP.2328/07/2009 Tanggal 09 Juli 2009 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 0000001/PPPK/02328/0811 Tanggal 22 Agustus 2011. serta ketentuan Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana tertuang dalam Akta No. 17 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris P. Sutrisno A Tampubolon, S.H., Terlawan II (Bank) dapat menarik seluruh fasilitas kredit dan

Halaman 16 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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

- ZULIYATI/Pelawan (Debitur) Harus membayar sekaligus seluruh hutangnya kepada Terlawan II. Dengan demikian dalil perlawanan Pelawan pada poin No. 9 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasarkan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;
8. Bahwa berkaitan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh ZULIYATI/ Pelawan (Debitur) tersebut maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 2 APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 092/HT/SBR/XI/2007 Tanggal 08 November 2007 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 516/HT/SBR/VII/2009 Tanggal 13 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh ZULIYATI/Pelawan(Debitur) dan Terlawan II di hadapan WINARNI Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Bojonegoro Jo Pasal 6 Jo Pasal 14 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terlawan II (Kreditur) dapat melakukan lelang atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan atas hutang yang hasilnya untuk melunasi hutang ZULIYATI/Pelawan (Debitur). Dengan demikian dalil gugatan perlawanan Pelawan pada poin No.9 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;
9. Bahwa lelang terhadap obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sumuragung Kec. Sumberejo Kab. Bojonegoro Prop. Jawa Timur sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.1012 atas nama ZULIYATI/Pelawan (Debitur) yang dilakukan oleh Terlawan II dengan bantuan Terlawan III telah dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Undang - Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 106/PMK06/2013 Tanggal 06 Agustus 2013 Jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebelum dilakukan lelang terhadap obyek hak tanggungan, terlebih dahulu telah diumumkan melalui surat kabar untuk diketahui oleh masyarakat luas dan kepada ZULIYATI/Pelawan (Debitur) juga telah disampaikan surat pemberitahuan tentang akan dilakukan lelang terhadap obyek hak tanggungan. Pemberitahuan tersebut dilakukan dalam jangka waktu yang patut menurut hukum dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika ZULIYATI/Pelawan (Debitur) betul betul keberatan terhadap Jelang dalam perkara a quo, untuk hal itu telah disediakan fasilitas hukum untuk keberatan terhadap lelang yang akan dilaksanakan (setelah ada pemberitahuan lelang kepada termohon lelang, maupun melalui surat kabar tentang

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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)



pengumuman lelang), yaitu melalui PERLAWANAN terhadap lelang, sebelum pelaksanaan lelang. Bukannya setelah lelang baru mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi lelang. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa ZULIYATI/Pelawan (Debitur) telah melepaskan haknya (rechtsverwerking) yaitu tidak keberatan akan dilaksanakan lelang dengan limit yang telah ditentukan. Dengan demikian proses lelang terhadap obyek hak tanggungan dalam perkara a quo adalah sudah benar dan sesuai prosedur. Oleh karena itu lelang tersebut adalah sah dan harus dilindungi oleh hukum. Dengan demikian gugatan perlawanan Pelawan pada poin No. 13, 14, 16 huruf a dan pada petitum poin No.3, 4 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar. Dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;

10. Bahwa terhadap pelaksanaan Lelang tersebut adalah sah dan telah dilakukan dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Harga-harga dalam jual beli antara orang perseorangan dalam kesepakatan perjanjian jual beli haruslah dibedakan dengan jual-beli yang dilakukan secara lelang yang hasilnya digunakan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur (pemegang Hak Tanggungan) yang belum terbayar akibat wanprestasi yang dilakukan Debitur selaku Pemberi hak Tanggungan. Berdasarkan peraturan pelaksanaan lelang yaitu Pasal butir 29 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 106/PMK.06/2013 Tanggal 06 Agustus 2013 Jo Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa: "Nilai limit adalah' harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang (Vide Pasal 1 butir 19 dan butir 20)". Oleh karena Terlawan II merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang sah, maka penentuan/penetapan nilai limit lelang merupakan hak dan atau kewenangan mutlak dari Terlawan II. Dengan demikian gugatan perlawanan Pelawan pada poin No. 13 buruf C, 13 huruf d, 14, 15 dan pada petitmn poin No.3, 4 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar. Dan oleb karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;
11. Bahwa mengenai lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dengan bantuan Terlawan III tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur lelang yang benar, maka lelang atas obyek perkara tersebut adalah sah. Oleh karena itu Tn. SUKIJAN/Terlawan 1 sebagai Pemenang/Pembeli lelangnya sesuai dengan Risalah Lelang No. 624/2014 Tanggal 25 Agustus 2014 adalah sah, mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan harus



dilindungi oleh hukum. Oleh karenanya Tn. SUKIJAN/ Terlawan I sebagai pemenang lelang dan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik karena telah melakukan pembelian lelang dengan prosedur yang sah, maka Tn. SUKIJAN/ Terlawan I berhak melakukan eksekusi atas obyek perkara a quo melalui permohonan di Pengadilan Negeri Bojonegoro dan permohonan tersebut juga telah ditetapkan sesuai dengan penetapan Ketua Pengadilan Bojonegoro No. 01/Pdt.Eks/2015/PN.Bjn atas obyek perkara a quo yang telah dibelinya dengan proses lelang yang sah. Dengan demikian dalil gugatan perlawanan Pelawan pada poin No. 13, 15, 16, dan pada petitum poin No.3, 4, 5 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

12. Bahwa dalam hal ini Terlawan II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak pernah sedikitpun merugikan ZULIYATI/Pelawan (Debitur). Bahkan ZULIYATI/Pelawan (Debitur) adalah Pelawan yang tidak benar karena telah merugikan Terlawan II dengan melakukan wanprestasi terhadap Terlawan II. Maka tuntutan Pelawan untuk membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan, untuk menyatakan Risalah Lelang No. 624/2014 Tanggal 25 Agustus 2014 tidak sah, membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi lelang, putusan serta merta, tunduk terhadap putusan, dan membayar biaya dalam perkara a quo yang diajukan dalam gugatan perlawanan Pelawan pada poin No. 18 dan pada petitum poin No.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai di atas, maka mohon kirannya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

DALAMPOKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

ATAU: Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Terbantah III memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Gugatan Nebis In Idem
Bahwa sebelum mengajukan gugatan ini, Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan perkara nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Bjn dengan materi gugatan, objek gugatan, dan pihak yang sama dengan perkara ini dan telah diperiksa serta diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro sehingga sudah seharusnya gugatan ini dinyatakan Nebis In Idem dan gugatan tidak dapat diterima ;
3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)
 - a. Bahwa Pelawan tidak menyebutkan dengan jelas obyek barang jaminan yang dilelang sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo. Bahwa di dalam gugatannya halaman 2 posita 1, Penggugat menyebutkan SHM 1022, pada halaman 4 posita 11 disebutkan SHM 1012 dan pada halaman 5 posita 12, Penggugat menyebutkan SHM 1912. Pernyataan Penggugat yang tidak konsisten tersebut sangat menunjukkan bahwa dalil Penggugat luar biasa kabur dan tidak jelas ;
 - b. Bahwa pada dalil posita 14 halaman 5 dan posita 16 halaman 6, Pelawan menyebutkan bahwa Terlawan II melalui Terlawan III telah melaksanakan lelang atas barang jaminan milik Pelawan sebagaimana Risalah lelang no 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014. Dapat Terlawan III tegaskan bahwa pernyataan Pelawan tersebut luar biasa kabur karena Terlawan III tidak pernah mengeluarkan Risalah Lelang nomor 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014, akan tetapi yang benar adalah Risalah Lelang nomor 624/2014 tanggal 18 Juli 2014.
 - c. Bahwa di dalam petitum ke-4 gugatan Pelawan, Pelawan memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Risalah Lelang 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang diterbitkan oleh Terlawan III adalah tidak sah. Perlu disampaikan bahwa dalam petitum ini mengandung hal yang sangat kabur, yaitu Pelawan tidak mampu menyebutkan dengan jelas nomor dan tanggal Risalah Lelang serta kapan pelelangan tersebut dilakukan. Dengan demikian dalil tersebut menyebabkan gugatan menjadi kabur (obscur libel) ;



- d. Bahwa gugatan perlawanan Pelawan pada surat gugatannya tidak menyebut tindakan dan pelanggaran hukum apa yang dilakukan Terlawan III yang berakibat merugikan bagi Pelawan, sehingga kelihatan sekali bahwa gugatan perlawanan sangat mengada-ada dan gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Pelawan a quo yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan Pelawan yang sangat tidak jelas dan kabur atau gugatan perlawanan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

4. Eksepsi Turut Tergugat Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo.

- a. Bahwa dalam gugatannya, Pelawan menarik Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo dengan alasan tindakan Terlawan III yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan a quo yang menurut Pelawan, pelelangannya tidak sesuai dengan prosedur.
- b. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut, Terlawan II menjamin akan bertanggungjawab terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggungjawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang timbul, sebagaimana dinyatakan oleh Terlawan II dalam Surat Pernyataan nomor B.0740B/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK NO.93/2010 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan PMK NO.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- c. Bahwa meskipun Pelawan diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan melihat fakta hukum sebagaimana diuraikan Terlawan III tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo mengingat Terlawan II menjamin membebaskan Terlawan III dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa substansi pokok yang diajukan oleh Pelawan di dalam gugatannya adalah perlawanan atas panggilan tegoranl Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk dapat memenuhi hasil putusan lelang yang ditetapkan oleh KPKNL Surabaya Nomor 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014 atas obyek sengketa perkara a quo sebagaimana dinyatakan Pelawan dalam gugatannya;
3. Bahwa Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Terlawan III merupakan produk hukum yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang berupa akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini diatur dalam pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
4. Bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara a quo merupakan pelaksanaan lelang eksekusi berdasar pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan dan pelelangan yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon Tbk selaku Penjual in casu Terlawan II, melalui suratnya Nomor: B.0740B/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014 dengan surat perincian hutang B.0740E/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014 terhadap obyek lelang berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 405 m2 sesuai SHM No. 101211uas 434 m2, terletak di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro atas nama Zuliyati in casu Penggugat.
5. Bahwa guna menanggapi dalil Pelawan tersebut, dapat Terlawan III sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
 - a. Bahwa Sdr. Zuliyati in casu Pelawan merupakan debitur dari Terlawan II, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 001/SPKI/DSP.523/11/2007 tanggal 1 November 2007 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 001/APK/DSP.2328/07/2009 tanggal 9 Juli 2009, dengan jaminan yaitu sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 434 m2 sesuai SHM No. 1012, terletak di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro atas nama Zuliyati in casu Penggugat.
 - b. Bahwa atas barang jaminanl agunan fasilitas kredit tersebut diikat dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 892/HT/SBR/II/2007 dan diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 1038/2007 tanggal 20 Nopember 2007 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 516/HT/SBR/VII/2009 dan diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan II (Kedua) Nomor 752/2009 tanggal 18 Agustus 2009.

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



- c. Bahwa perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan II tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. perjanjian-perlanlian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Pelawan. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat para pihak yang membuatnya termasuk di dalamnya pihak Pelawan atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.
- d. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Pelawan tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut. Sehingga terjadi cidera janji atau wanprestasi oleh Pelawan atas kesepakatan yang telah dibuatnya. Selanjutnya Terlawan II telah memberikan peringatan secara layak dengan mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan untuk menyelesaikan kewajiban utangnya, yaitu dengan Surat Peringatan I No. 001/SP I/DSP 2328/06/2013 tanggal 11 Juni 2013, Surat Peringatan II No. 009/SP II/DSP 2328/06/2013 tanggal 24 Juni 2013, serta Surat Peringatan III No. 017/SP III/DSP 2328/07/2013 tanggal 4 Juli 2013. Dengan demikian dalil Pelawan pada halaman 5 poin 13.b yang menyatakan bahwa Terlawan II tidak pernah memberikan surat peringatan kepada Pelawan adalah tidak benar dan mengada-ada.
- e. Bahwa pelaksanaan lelang lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara a quo dilakukan atas alasan cidera janji oleh debitur, hal ini ditegaskan dalam undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 dan pasal 20 ayat 1 yang memberi hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas alasan debitur cidera janji. Pengertian cidera janji dijelaskan dalam pasal 1243 KUH Perdata yaitu :
- a) Lalai memenuhi perjanjian
 - b) Tidak membayar dalam jangka waktu yang ditentukan
 - c) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.
- Jadi apabila debitur melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap ketentuan yang telah dicantumkan dalam Perjanjian Kredit, maka Kreditor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat melakukan penjualan langsung di muka umum melalui KPKNL Surabaya sesuai pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan.

- f. Bahwa oleh karena Pelawan nyata-nyata wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan (Terlawan II) dapat menjual barang jaminan a quo melalui pelelangan umum dan mengambil hasit penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya.
- g. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Terlawan II mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa a quo kepada Terlawan III melalui surat No. B.0740A/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014 dengan surat perincian hutang B.0740E/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014 dan oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan II telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas dinyatakan bahwa "Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak bo/eh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", Terlawan III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat nomor: S-2439/WKN. 10/KNL.01/2014 tanggal 8 Juli 2014.
- h. Bahwa guna memenuhi azas publisitas sekaligus memenuhi ketentuan yang berlaku, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan oleh Terlawan II kepada khalayak umum melalui surat kabar harian "Surya" yang terbit di Surabaya pada tanggal 11 Juli 2014 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 30 Juni 2014 sehingga azas publisitas sudah terpenuhi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat a (1) PMK No. 93/2010, yaitu: Pengumuman Lelang untuk Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diulang, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:
 - 1) Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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)



puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir;

Oleh karenanya, pengumuman lelang yang dilakukan oleh pihak penjual telah memenuhi persyaratan lelang dan memenuhi asas publisitas dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk pihak Pelawan. Dan saat inilah kesempatan yang seharusnya oleh Pelawan digunakan untuk melakukan pembayaran terhadap hutangnya sebelum adanya penjualan secara lelang oleh Terlawan II.

- i. Bahwa berikutnya untuk sahnya lelang, Terlawan II juga menyampaikan persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas obyek lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 105/Ket-12.17/VI/2014 tanggal 9 Juni 2014.
- j. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dimaksud pihak kreditor in casu Terlawan II telah memberitahukan secara layak kepada debitor in casu Pelawan tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud telah dengan surat nomor B.0804/ALU-SBY-SEMM/0714 tanggal 15 Juli 2014.
- k. Bahwa dari hasil pelaksanaan lelang a quo terhadap objek lelang telah laku terjual dan telah ditunjuk pemenang lelang sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga terhadap pemenang lelang/pembeli lelang secara hukum berhak mendapatkan suatu perlindungan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 323/K1Sip/1968 yang menyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.
6. Bahwa Terlawan III menolak dalil Pelawan dalam gugatannya halaman 5 poin 13.c dan d yang menyatakan bahwa Pelawan keberatan dengan harga limit untuk obyek perkara a quo. Pernyataan Pelawan tersebut sangatlah mengada-ada karena penetapan limit adalah kewenangan pihak penjual dalam hal ini Terlawan II. Bahwa terhadap penetapan harga limit yang ditetapkan oleh pihak Penjual (Terlawan II), KPKNL Surabaya (Terlawan III) tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang diajukan karena kewenangan tersebut mutlak ada pada Pihak Penjual dan menjadi tanggung jawab penjual. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) PMK

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 93/2010, yaitu: "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang".

7. Bahwa selanjutnya atas obyek lelang perkara aquo dimohonkan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro sebagaimana dalil Pelawan sehingga terbitlah Aanmaning/ tegoran dari Pengadilan Negeri Bojonegoro. Bahwa permohonan eksekusi tersebut adalah sah menurut hukum karena pemenang lelang membeli obyek lelang sesuai dengan tata cara dan prosedur yang benar dan sesuai dengan peraturan dan perundangundangan yang berlaku. Dengan demikian, setelah ditunjuk sebagai pembeli lelang, maka sah menurut hukum untuk dapat dimintakan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri dimana obyek lelang yang telah dibeli itu berada.
8. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan pada halaman 5 poin 14 yang menyebutkan lelang eksekusi obyek sengketa adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum. Dapat Terlawan III tegaskan, bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irahirah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, "melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata sehingga sangat jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Terlawan II dengan perantara Terlawan III dilakukan atas dasar parate executie berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
9. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan Terlawan II melalui perantara Terlawan III telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelaksanaan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan " jadi dengan demikian lelang yang "dilakukan melalui Terlawan III tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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)



10. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan, dalam gugatan Pelawan tidak terdapat satupun dalil-dalil Pelawan yang dapat menunjukkan Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Terlawan III sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan III adalah tidak berdasar hukum.
11. Bahwa Terlawan III dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara a quo, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Terlawan II sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan penjualan melalui lelang atas obyek jaminan adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan, Terlawan III dalam melaksanakan pelelangan terhadap barang jaminan fasilitas kredit atas permintaan Terlawan II adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala KPKNL Surabaya (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Terlawan III yang merupakan suatu tindakan perbuatan melanggar hukum dan melawan hukum yang merugikan Pelawan, sehingga sangat jelas dalil Pelawan yang mengatakan Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Terlawan III cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi telah sesuai dengan prosedur lelang dan ketentuan Undang-undang yang berlaku;
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon Tbk dihadapan Pejabat Lelang Terlawan III adalah sah dan benar secara hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang nomor 624/2014 adalah sah dan berharga berdasar hukum serta mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih lanjut perkara ini maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu terkait penyebutan para pihak dalam perkara a quo, menurut Majelis gugatan dalam perkara ini sebagaimana klasifikasi perkara perdata dilingkup Peradilan Umum dapat diklasifikasikan sebagai bentuk Gugatan Perdata Bantahan dengan penyebutan para pihak yang berperkara adalah Pembantah dan Terbantah, dengan sendirinya dari sisi pemaknaan gramatikal terhadap penyebutan kedudukan dari Pelawan menjadi disebut Pembantah, penyebutan Terlawan menjadi disebut Terbantah, sehingga pemaknaan perubahan tersebut menjadi akan dituliskan dalam putusan ini ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Eksepsi (tangkisan) dapat dibagi atas 2 (dua) macam, yaitu :

1. *Eksepsi prosesuil* adalah eksepsi yang didasarkan pada Hukum Acara Perdata. Termasuk dalam eksepsi ini misalnya:
 - o eksepsi yang menyatakan hakim tidak berwenang memeriksa gugatan yang diajukan penggugat;

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



- o eksepsi yang menyatakan bahwa perkara yang diajukan penggugat sudah pernah diputuskan oleh hakim;
- o eksepsi yang menyatakan bahwa penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai penggugat (eksepsi diskualifikasi), dan sebagainya ;

2. *Eksepsi materiil* adalah eksepsi yang didasarkan pada hukum Perdata Materiil. Termasuk dalam eksepsi ini, antara lain adalah :

- o *eksepsi* yang menyatakan bahwa gugatan penggugat belum sampai waktunya untuk diajukan (*dilatoire exceptie*), jadi eksepsi yang bersipat menunda;
- o *eksepsi* yang bersifat menghalangi dikabulkannya gugatan penggugat (*paremtoire excepsi*), misalnya eksepsi yang menyatakan bahwa piutang yang dituntut oleh penggugat sudah hapus karena pembebasan atau karena kopensasi pembayaran dan sebagainya;

Menimbang, bahwa eksepsi sebagaimana diatur dalam pasal 136 HIR adalah hanya Eksepsi mengenai Kewenangan baik Absolut maupun Relatif dari Pengadilan ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Bantahan dari Pembantah adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas Bantahan dari Pembantah, **Terbantah I** mengajukan jawaban yang didalamnya terkandung materi eksepsi yaitu :

1. Bahwa perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab dalam perihal perlawanan Pelawan menyebutkan "Perlawanan Eksekusi namun dalam petitum "perlawanannya Pelawan minta dibatalkan pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III atas permintaan Terlawan II.
2. Bahwa gugatan perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab terhadap Penetapan Eksekusi nomor : 1/Pdt.Eks/2015/PN.Bjn.yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro tersebut telah dilaksanakan eksekusi atas obyek eksekusi yang dikuasai Pelawan pada tanggal 18 Januari 2017, sehingga perlawanan yang diajukan Pelawan yang meminta membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi adalah tidak bisa dilanjutkan lagi dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbantah I tersebut Pembantah telah mengajukan dalil sangkalannya sebagaimana dalam replik yakni Terhadap eksepsi poin 1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam hal ini Penetapan Eksekusi didasarkan atas permohonan eksekusi dari Pemenang Lelang dan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya, karenanya untuk melumpuhkan pelaksanaan eksekusi terlebih dahulu harus dipertimbangkan keabsahan mengenai Lelang dan Risalah Lelang terlebih dahulu;
- b. Bahwa Pemohon Eksekusi/Pemenang Lelang adalah Drs. SUKIJAN, pekerjaan wiraswasta, akan tetapi faktanya Drs. SUKIJAN tersebut adalah sebagai Kepala Desa Sidobandung, Kecamatan Balen, Kabupaten Bojonegoro, jadi identitas dari Drs. SUKIJAN adalah tidak jelas;
- c. Bahwa temyata dalam Surat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro No. 01/Pdt.Eks/2015 tertanggal 24 Maret 2015 didasarkan atas Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya No. 624/2014 tertanggal 25 Agustus 2014, akan tetapi faktanya Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya No. 624/2014 bukan pada tanggal 25 Agustus 2014 dan mengenai hal ini sudah Pelawan laporkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbantah I tersebut Pembantah telah mengajukan dalil sangkalannya sebagaimana dalam replik yakni Terhadap eksepsi poin 2 ;

- a. Bahwa adanya perbedaan dalam penulisan tanggal Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro No. 01/Pdt.Eks/2015 yang tertulis dalam AANMANING dan yang tertulis dalam BERITA ACARA EKSEKUSI, yaitu :
" Dalam AANMANING Penetapan Eksekusi No. 01/Pdt.Eks/2015 tertanggal 24 Maret 2015 sedangkan dalam BERITA ACARA EKSEKUSI Penetapan Eksekusi No. 01/Pdt.Eks/2015 tertanggal 01 Februari 2016; "
- b. Bahwa adanya perbedaan dalam penulisan tanggal RISALAH LELANG KPKNL Surabaya No. 624/2014 yang tertulis dalam Penetapan Eksekusi No. 01/Pdt.Eks/2015 dan yang tertulis dalam RISALAH LELANG KPKNL No. 624/2014, yaitu :
" Dalam Penetapan Eksekusi No. 01/Pdt.Eks/2015 RISALAH LELANG KPKNL Surabaya No. 624/2014 tertanggal 25 Agustus 2014 sedangkan dalam RISALAH LELANG KPKNL Surabaya No. 624/2014 tertanggal 18 Juli 2014; "
- c. Bahwa terhadap obyek eksekusi belum pernah diletakkan sita;
- d. Bahwa pada saat pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Obyek, pada hari Rabu, tanggal 18 Januari 2017, ZULIYATI/Termohon Eksekusi masih

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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)



melakukan upaya hukum Perlawanan Eksekusi yang terdaftar dalam perkara No. 34/Pdt. Bth/2 016/PN. dimana pada tanggal 17 Januari 2017 rnasih diagendakan Mediasi;

- e. Bahwa temyata pada saat Pelaksanaan Eksekusi, di lokasi eksekusi ditemukan hal yang tidak sewajarnya yaitu Kuasa Pernohon Eksekusi tertangkap kamera foto dan rekaman memberikan sejumlah uang kepada salah seorang Petugas dari Pengadilan Negeri Bojonegoro (bukti terlampir);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim sudah memasuki ranah dari materi pokok perkara yang kebenaran peristiwanya harus dibuktikan oleh pihak yang mendalihkan dengan mendasarkan pada alat bukti yang diajukan dipersidangan sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR maka terhadap eksepsi tersebut haruslah dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, a quo dalil eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas bantahan dari Pembantah, **Terbantah II dan Terbantah III** mengajukan jawaban yang didalamnya terkandung materi eksepsi yang sama yaitu : Perlawanan Pelawan Nebis in Idem Hal ini dikarenakan bahwa perlawanan Pelawan dalam perkara a quo memiliki pihak yang sama, dan obyek yang sama. Dalam perkara yang sama juga telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bojonegoro dengan register perkara No. 13/Pdt.G/2015/PN.Bjn. Oleh karena itu perkara aquo tidak dapat diperiksa kembali dan dengan demikian perlawanan Pelawan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pembantah telah mengajukan dalil sangkalannya sebagaimana dalam replik yakni Bahwa perkara No. 13/Pdt.G/2015/PN.Bjn, telah diputus pada tanggal 19 Nopember 2015, dengan Amar Putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan/perlawanan dari Penggugat/Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, Dan upaya hukum untuk gugatan/perlawanan yang dinyatakan tidak dapat diterima adalah dengan mengajukan gugatan/perlawanan kembali;

Menimbang, bahwa eksepsi terbantah II dan terbantah III yang berkaitan dengan **Eksepsi Nebis In Idem**, oleh karena adanya perbedaan pendapat diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :



Menimbang, bahwa walaupun istilah *Ne Bis In Idem* pada awalnya hanya di kenal dalam bidang pidana namun istilah tersebut juga lazim dipergunakan dalam bidang perdata yang sering disebut *exception res judicata (exceptie van gewijsde zaak)* ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas ada beberapa doktrin dari beberapa ilmuwan hukum mengenai *Ne Bis In Idem*, dikatakan oleh Andi Hamzah vide Andi Hamzah, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hal 393, *Ne Bis In Idem* adalah suatu perkara yang sama tidak boleh lebih dari satu kali diajukan untuk diputuskan oleh pengadilan. Dalam perkara perdata, jika suatu putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka tertutuplah kemungkinan untuk digugat kembali ;

Menimbang, bahwa *Ne Bis In Idem* lebih lanjut dikatakan oleh Sudikno Mertokusumo (vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1988, hal 173), bahwa kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa seseorang hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama, dan ulangan dari tindakan itu tidak mempunyai akibat hukum dan masalah seperti itu biasa diistilahkan dengan *Ne Bis In Idem* ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya doktrin yang menyebutkan demikian diatas menurut Majelis Hakim tidak serta merta apabila ada gugatan baru yang kemudian diajukan oleh Penggugat yang merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim yang sebelumnya dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap langsung dapat dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung gugatan *Ne Bis In Idem* sehingga perkara tersebut tidak dapat diterima. Agar unsur *Ne Bis In Idem* tersebut dapat melekat pada putusan harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 1917 KUH Perdata, syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, apabila salah satu di antaranya tidak terpenuhi pada putusan tersebut maka tidak melekat *Ne Bis In Idem* (Vide Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2005, hal 441-447), syarat-syarat pasal 1917 KUH Perdata tersebut yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, yang artinya diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya ;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, yang artinya tidak ditentukan oleh faktor



kesamaan pihak atau obyek saja namun putusan tersebut harus diberi status tertentu yaitu telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

3. Putusan bersifat positif, yang artinya apabila pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek sengketa yang disengketakan, bisa dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian ;

4. Subyek atau pihak yang berperkara sama, yaitu subyek yang menjadi pihak dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan kemudian adalah sama, yang dianggap sama pihaknya meliputi :

- Orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara, seperti ahli waris ;
- Orang yang mendapat hak berdasarkan title khusus dari pihak yang berperkara seperti pembeli, penerima hibah dan sebagainya ;

5. Obyek gugatan sama, yang artinya obyek gugatan dalam perkara terdahulu dengan yang belakangan sama ;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan *Ne Bis In Idem* yang isinya agar azas *Ne Bis In Idem* dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati untuk menentukan apakah gugatan pembantah benar-benar telah masuk dalam kategori perkara yang *ne bis in idem* maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu oleh pihak terbantah II dan Terbantah III dalam pokok perkaranya sehingga dengan demikian eksepsi Terbantah II dan terbantah III tersebut yang berkaitan dengan eksepsi *ne bis in idem* patut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas bantahan dari Pembantah, **Terbantah II dan mengajukan jawaban yang didalamnya terkandung materi eksepsi yaitu **Perlawanan Pelawan Kurang Pihak (Plurium litis consortium)** karena WINARNI Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Bojonegoro dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tidak dijadikan pihak dalam perkara dalam perkara a quo **serta jawaban Terbantah III minta dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo** karena dengan alasan tindakan Terlawan III yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan dalam perkara a quo ;**

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pembantah telah mengajukan dalil sangkalannya sebagaimana dalam repliknya yaitu bahwa



dalam perkara a quo pelawan berhak menentukan siapa yang akan ditarik sebagai terbantah ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbantah II yang menyatakan bantahan Pembantah kurang pihak dan Terlawan III menyatakan minta untuk dikeluarkan sebagai pihak, selanjutnya terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah suatu hal yang dimungkinkan dan bisa apabila Pembantah dalam surat bantahannya menggugat pihak-pihak dalam perkara a quo yang dirasa telah merugikan kepentingannya, sebagaimana dalam KUHPerdara dikenal azas *legitima persona*, yaitu “ azas yang memberi hak kepada siapapun untuk mengajukan gugatan” hal ini juga didasarkan pada kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyebutkan sebagai berikut :

1. “ Menurut hukum acara perdata hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya “, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 16 Juni 1971 No : 305 K / Sip / 1971 ;
2. “ Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan tergugat dengan mencantumkannya dalam surat gugatan “, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 28 Oktober 1970 No. 546 K/Sip/1970 ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap kedudukan seseorang untuk dijadikan sebagai pihak Terbantah atau tidak turut ditariknya suatu pihak hal tersebut merupakan hak dari seseorang yang mendudukan dirinya sebagai Pembantah, sepanjang terdapat dalil dalam posita bantahannya adanya suatu bentuk pelanggaran hak keperdataan yang dialami oleh pihak Pembantah tersebut ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis eksepsi dari Terbantah II dan Terbantah III adalah tidaklah beralasan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas bantahan dari Pembantah, **Terbantah II** mengajukan jawaban yang didalamnya terkandung materi eksepsi yaitu **Perlawanan Pelawan salah dalam bentuk formalitas Gugatannya** karena dasar perlawanan Pelawan didasarkan pada terjadinya Perlawanan terhadap eksekusi lelang. Jika Pelawan benar-benar keberatan tentang adanya lelang dalam perkara a quo, seharusnya Pelawan mengajukan gugatan perlawanan lelang. Untuk hal itu telah disediakan fasilitas hukum untuk keberatan terhadap lelang yang akan dilaksanakan (setelah ada pemberitahuan lelang kepada Termohon Lelang/Debitur, maupun pengumuman lelang melalui surat kabar kepada masyarakat luas), yaitu melalui PERLAWANAN terhadap lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum pelaksanaan lelang, bukannya setelah lelang baru mengajukan gugatan keberatan terhadap eksekusi lelang. Dengan demikian gugatan perlawanan Pelawan adalah salah dalam bentuk formalitas gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pembantah tidak menanggapi didalam repliknya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis adalah sudah menyangkut ranah pembuktian yang didasarkan kebenaran dari alat-alat bukti para pihak (Pasal 163 HIR) dan kausalitasnya berhubungan dengan materi pokok perkara, karenanya haruslah dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, a quo dalil eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas bantahan dari Pembantah, **Terbantah III** mengajukan jawaban yang didalamnya terkandung materi eksepsi yaitu Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) karena :

- a. Bahwa Pelawan tidak menyebutkan dengan jelas obyek barang jaminan yang dilelang sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo. Bahwa di dalam gugatannya halaman 2 posita 1, Penggugat menyebutkan SHM 1022, pada halaman 4 posita 11 disebutkan SHM 1012 dan pada halaman 5 posita 12, Penggugat menyebutkan SHM 1912. Pernyataan Penggugat yang tidak konsisten tersebut sangat menunjukkan bahwa dalil Penggugat luar biasa kabur dan tidak jelas ;
- b. Bahwa pada dalil posita 14 halaman 5 dan posita 16 halaman 6, Pelawan menyebutkan bahwa Terlawan II melalui Terlawan III telah melaksanakan lelang atas barang jaminan milik Pelawan sebagaimana Risalah lelang no 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014. Dapat Terlawan III tegaskan bahwa pernyataan Pelawan tersebut luar biasa kabur karena Terlawan III tidak pernah mengeluarkan Risalah Lelang nomor 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014, akan tetapi yang benar adalah Risalah Lelang nomor 624/2014 tanggal 18 Juli 2014.
- c. Bahwa di dalam petitum ke-4 gugatan Pelawan, Pelawan memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Risalah Lelang 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang diterbitkan oleh Terlawan III adalah tidak sah. Perlu disampaikan bahwa dalam petitum ini mengandung hal yang sangat kabur, yaitu Pelawan tidak mampu menyebutkan dengan jelas nomor dan tanggal Risalah Lelang serta kapan pelelangan tersebut dilakukan. Dengan demikian dalil tersebut menyebabkan gugatan menjadi kabur (obscur libel) ;

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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)



d. Bahwa gugatan perlawanan Pelawan pada surat gugatannya tidak menyebut tindakan dan pelanggaran hukum apa yang dilakukan Terlawan III yang berakibat merugikan bagi Pelawan, sehingga kelihatan sekali bahwa gugatan perlawanan sangat mengada-ada dan gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel).

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pembantah telah mengajukan dalil sangkalannya sebagaimana dalam repliknya yaitu Terlawan III yang telah membuat pengakuan bahwa Risalah Lelang yang dikeluarkan KPKNL Surabaya No. 624/2014 bukan tanggal 25 Agustus 2014 akan tetapi adalah tanggal 18 Juli 2014. Bahwa Pelawan menyatakan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya No. 624/2014 tanggal 25 Agustus 2014 adalah berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro No. I/Pdt.Eks/2015/PN.Bjn ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbantah III yang menyatakan menyatakan bantahan Pembantah Obscuur Libel majelis berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan obscuur libel adalah gugatan yang dinyatakan tidak jelas atau kabur bila Posita tidak jelas, hanya bersifat umum saja tidak menyebut locus dan tempus, atau antara Posita dan Petitum bertentangan, tidak relevan dan tidak ada hubungan. Petitum tidak terperinci serta obyek gugatannya tidak jelas ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara, karena Majelis Hakim belum bisa menilai apakah perbuatan Terbantah III tersebut telah masuk kategori perbuatan melawan hukum atau tidak maka sebelumnya haruslah melalui proses pembuktian dalam perkara ini, sehingga terhadap eksepsi Terbantah III ini menurut Majelis Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan dari Pembantah adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pembantah dalam bantahannya pada pokoknya mendalilkan Pembantah keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi **yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya** Nomor :624/2014, tanggal 25 Agustus 2014, atas sebidang tanah hak milik dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya tersebut dalam SHM Nomor 1012, Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro, seluas 434 M², surat ukur tertanggal 09-05-1996,

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 1435/1996 terletak di Jalan Raya Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro, dulu atas nama Zuliyati sekarang sudah tercatat atas nama Drs. Sukijan karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga Pengadilan Negeri Bojonegoro harus membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi yang akan dilakukan, atas Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya :

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil bantahan Pembantah tersebut, Terbantah I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terbantah I sebagai peserta dan sekaligus sebagai pemenang lelang yang telah membeli tanah dan bangunan aquo dengan cara-cara dan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan dan hukum yang berlaku melalui Kantor Lelang Negara resmi milik pemerintah, maka sebagai pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum dan undang-undang ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil bantahan Pembantah tersebut, Terbantah II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terbantah II, lelang terhadap obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sumuragung Kec. Sumberejo Kab. Bojonegoro Prop. Jawa Timur sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.1012 atas nama ZULIYATI / Pembantah (Debitur) yang dilakukan oleh Terbantah II dengan bantuan Terbantah III telah dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Undang - Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 106/PMK06/2013 Tanggal 06 Agustus 2013 Jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil bantahan Pembantah tersebut, Terbantah III telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terbantah III, bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan Terbantah II melalui perantara Terbantah III telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan “ jadi dengan demikian lelang yang "dilakukan melalui Terbantah III tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.

- Bahwa selanjutnya atas obyek lelang perkara aquo dimohonkan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro sebagaimana dalil Pelawan sehingga terbitlah Aanmaning/ tegoran dari Pengadilan Negeri Bojonegoro. Bahwa permohonan eksekusi tersebut adalah sah menurut hukum karena pemenang lelang membeli obyek lelang sesuai dengan tata cara dan prosedur yang benar dan sesuai dengan peraturan dan perundangundangan yang berlaku. Dengan demikian, setelah ditunjuk sebagai pembeli lelang, maka sah menurut hukum untuk dapat dimintakan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri dimana obyek lelang yang telah dibeli itu berada.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, dipersidangan Pembantah telah mengajukan bukti – bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.14 dan tidak menghadirkan bukti saksi sedangkan untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Terbantah I mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-3, Terbantah II mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-15, dan Terbantah III mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-8 , baik Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan bukti – bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Bukti P-1 berupa Fotocopy sesuai aslinya tentang Risalah PanggilanTegoran/ Anmaning atas Surat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro, No.01/Pdt.Eks/2015/PN Bjn, tertanggal 24 Maret 2015;
2. Bukti P-2 berupa Fotocopy sesuai aslinya tentang Surat atas nama Ketua Panitera Pengadilan Negeri Bojonegoro No. W14-UI0/94/Hk.02/1/2017, perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Perkara No. 1/Pdt.Eks/2015/PN.Bjn, tertanggal 11 Januari 2017;
3. Bukti P-3 berupa Foto copy sesuai aslinya tentang Berita Acara Eksekusi, No. 1/Pdt.Eks/2015/PN.Bjn, tertanggal 11 Februari 2016 ;
4. Bukti P-4 berupa Foto copy sesuai aslinya Surat dari KPKNL Surabaya No. S-4633 WKN.01/2016, Perihal : Tanggapan Atas Permohonan Salinan Risalah Lelang, tertanggal 05 Desember 2016, dimana dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tanggapan tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa Risalah Lelang No. 624/2014 adalah tanggal 18 Juli 2014;

5. Bukti P-5 berupa Foto copy sesuai aslinya tentang Surat dari KPKNL Surabaya No. 5-611 WKN.I0/2017, Perihal : Tanggapan Atas Permohonan Salinan Risalah Lelang, tertanggal 16 Februari 2016, dimana dalam surat tanggapan tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa Risalah lelang No. 624/2014 adalah tanggal 18 Juli 2014 ;
6. Bukti P-6 berupa Foto copy sesuai aslinya tentang Surat dari Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur, Nomor : W14.U/1694/HK.02/03/2017, hal: Klarifikasi, tertanggal 8 Maret 2017, yang pada pokoknya berisi Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk memberikan klarifikasi tentang kebenaran laporan dari Kuasa Pelawan ;
7. Bukti P-7 berupa Foto copy sesuai aslinya tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh Idham Kholid, tertanggal 5 Oktober 2015, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Idham Kholid sebagai penyewa toko depan rumah Pelawan tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang untuk Pelawan dari Bank Danamon (Terlawan II) ;
8. Bukti P-8 berupa Foto copy sesuai aslinya tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh Matrowi, tertanggal 5 Oktober 2015 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Matrowi, sebagai suami dari Pelawan tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang untuk Pelawan dari Bank Danamon (Terlawan II) ;
9. Bukti P-9 berupa Foto copy sesuai aslinya tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh Zuliyati (Pelawan), tertanggal 5 Oktober 2015 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Zuliyati, sebagai Pelawan/Debitur tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang dari Bank danamon (Terlawan II) ;
10. Berupa P-10 Foto copy sesuai aslinya tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. Masruhan Irfan, tertanggal 06 Nopember 2015, yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga tanah di Dusun Baduk, RT /RW : 003/002, Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro adalah sebesar Rp. 2.000.000,-/ M2 ;
11. Berupa P-11 Foto copy sesuai aslinya tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hj. Nurul Yunus, tertanggal 06 Nopember 2015, yang pada

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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

pokonya menyatakan bahwa harga tanah di Dusun Baduk, RT/RW : 003/002, Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro adalah sebesar Rp. 2.000.000,-/ M2;

12. Berupa P-12 Foto copy sesuai aslinya tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hj. Lestari Mansur, tertanggal 06 Nopember 2015, yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga tanah di Dusun Baduk, RT/RW : 003/002, Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro adalah sebesar Rp. 2.000.000,-/ M2 ;

13. Berupa P-13 Foto copy sesuai aslinya tentang Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Dan Bangunan, No. 581/73/412 51.13.2022/2017, yang dibuat oleh Kepala Desa Sumuragung, tertanggal 14 Februari 2017, yang pada pokoknya menerangkan bahwa harga tanah dan bangunan di Wilayah Dusun Baduk (bagian selatan), Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro;

14. Berupa P-14 Foto copy dari Foto Copy tentang Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang ;

Menimbang, bahwa Terbantah I telah mengajukan bukti – bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Bukti T.I-1 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya tentang Sertifikat Hak Milik No.1012 terletak di Desa Sumuragung Kec.Sumberrejo Kab.Bojonegoro atas nama Sukijan ;
2. Bukti T.1-2 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Eksekusi No. 1/Pdt.Eks/2015/PN.Bjn. tertanggal 18 Januari 2017;
3. Bukti T.1-3 berupa Foto Copy dari foto copy tentang Kutipan Risalah Lelang No. 624/2014 yang diterbitkan oleh KPKNL pada tanggal 25 Agustus 2014, atas Pelaksanaan Lelang Tanggal 18 Juli 2014 ;

Menimbang, bahwa Terbantah II telah mengajukan bukti – bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Bukti T.II-1 berupa Foto Copy dari Foto Copy tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1012 yang terletak di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberejo Kabupaten Bojonegoro Propinsi Jawa Timur atas nama ZULIYATI /Pelawan (Debitur) ;

Halaman 40 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.II-2 berupa Foto Copy dari Foto Copy tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan No.892/HT/SBR/XII/2007 Tanggal 08 November 2007;
 3. Bukti T.II-3 berupa Foto copy dari Foto Copy tentang SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) No.1038 Tanggal 20 November 2007 ;
 4. Bukti T.II-4 berupa Foto Copy dari Foto Copy tentang SHT (Sertifikasi Hak Tanggungan) No. 752 Tanggal 18 Agustus 2009 ;
 5. Bukti T.II-5 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Risalah Lelang No. 624/2014 Tanggal 18 Juli 2014 ;
 6. Bukti T.II-6 berupa Foto copy dari Foto Copy tentang APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 516/HT/SBR/VII/2009 Tanggal 13 Juli 2009 ;
 7. Bukti T.II-7 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.001/ APK/DSP.2328/07/2009 Tanggal 09 Juli 2009 ;
 8. Bukti T.II-8 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 0000001/PPPK/02328 / 0811, Tanggal 22 Agustus 2011 ;
 9. Bukti T.II-9 berupa Foto Copy dari foto copy tentang Surat Peringatan I No. 127/SPI/DSP.2328/03/2012, Tanggal 6 Maret 2012;
 10. Bukti T.II-10 berupa Foto Copy dari Foto copy tentang Surat Peringatan II No. 127/SPII/DSP.2328/04/2012, Tanggal 3 April 2012 ;
 11. Bukti T.II-11 berupa Foto Copy dari foto copy tentang Surat Peringatan III No. 127/SPIII/DSP.2328/09/2012, Tanggal 4 September 2012;
 12. Bukti T.II-12 berupa Foto Copy dari Foto copy tentang Surat Peringatan I No. 001/SP I/DSP.2328/06/2013, Tanggal 11 Juni 2013 ;
 13. Bukti T.II-13 berupa Foto Copy dari Foto Copy tentang Surat Peringatan II No. 009/SP II/DSP.2328/06/2013, Tanggal 24 Juni 2013 ;
 14. Bukti T.II-14 berupa Foto Copy dari Foto copy tentang Surat Peringatan III No. 017/SP III/DSP.2328/07/2013, Tanggal 04 Juli 2013 ;
 15. Bukti T.II-15 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Aplikasi Pengajuan Kredit ;
- Menimbang, bahwa Terbantah III telah mengajukan bukti – bukti surat yaitu sebagai berikut :

Halaman 41 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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. Bukti T.III-1 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Risalah Lelang No. 624/2014 Tanggal 18 Juli 2014 ;
2. Bukti T.III-2 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Surat Permohonan Lelang Ulang dari PT. Bank Danamon, Tbk. Kepada Terlawan III No.B.0740A/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014 ;
3. Bukti T.III-3 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya Penetapan Harga Limit Objek/Barang yang akan dilelang dari PT. Bank Danamon, Tbk. No.B.0740D/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014;
4. Bukti T.III-4 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Surat Pernyataan PT. Bank Danamon, Tbk. No:B.0740B/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014;
5. Bukti T.III-5 berupa Foto Copy dari foto copy tentang Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada debitur No.B.0804/ALU-SBY-SEMM/0714 tanggal 15 Juli 2014 ;
6. Bukti T.III-6 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Surat Terlawan III No. S-2439/WKN.10/KNL.01/2014 tanggal 18 Juli 2014 tentang Penetapan Jadwal Lelang Ulang;
7. Bukti T.III-7 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar Harian "Surya" yang terbit di Surabaya pada tanggal 11 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Danamon, Tbk.;
8. Bukti T.III-8 berupa Foto Copy sesuai dengan aslinya tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/SKT Nomor: 105/Ket-12.17NI/2014 tanggal 9 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sela;njutnya dari jawaban, surat-surat bukti dan kesimpulan, menurut Majelis Hakim telah terdapat fakta hukum yang diakui oleh kedua-belah pihak sehingga tidak menjadikan perselisihan hukum adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah mengakui telah di Aanmaning/Tegoran sebanyak 2 (dua) kali dengan Berita Acara Tegoran Nomor : 1/Pdt.Eks/2015/PN.Bjn. tanggal 7 April 2015 dan tanggal 15 Mei 2015 ;
2. Bahwa Pembantah pada bulan Nopember 2007, mendapat pinjaman/kredit dari Terbantah II sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta), dengan agunan /jaminan kredit adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Desa Sumuragung, Kecamatan

Halaman 42 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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

Sumberejo, Kabupaten Bojonegoro, Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 1022, seluas 434 M², atas nama Zuliyati, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Tanah Hak Yasan;
Sebelah Timur	:	Tanah Hak Yasan;
Sebelah Selatan	:	Jalan Raya Bojonegoro – Surabaya;
Sebelah Barat	:	Tanah Hak Yasan.

Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit pertama;

3. Bahwa karena selama 7 bulan pembayaran angsuran berjalan lancar, maka Terlawan II melakukan penutupan secara **top-up** dan Pelawan mendapatkan tambahan kredit menjadi sebesar Rp. 191.500.000,- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah). Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit kedua;
4. Bahwa karena Pelawan dalam pembayaran angsuran pada **fasilitas kredit kedua** berjalan lancar selama 12 bulan, maka Terlawan II melakukan penutupan secara **top-up** dan Pelawan mendapatkan tambahan kredit menjadi sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 7.612.494,- (tujuh juta enam ratus dua belas ribu empat ratus sembilan puluh empat rupiah), dengan jangka waktu pelunasannya selama 48 bulan. Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit ketiga;
5. Bahwa dalam **fasilitas kredit ketiga**, hutang pokok Pelawan adalah sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dalam waktu 48 bulan Pelawan harus mengembalikan kepada Terlawan II sebesar Rp. 365.399.712,- (tiga ratus enam puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah). Dengan demikian Pelawan harus membayar bunga kepada Terlawan II sebesar Rp. 140.399.712,- (seratus empat puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah);
6. Bahwa pada **fasilitas kredit ketiga**, setelah Pelawan melakukan pembayaran angsuran sebanyak 25 kali angsuran, Terlawan II melakukan **restrukturisasi kredit** dengan ketentuan pokok hutang menjadi sebesar Rp. 141.028.210,- (seratus empat puluh satu juta dua puluh delapan ribu dua ratus sepuluh rupiah), nominal angsuran diturunkan menjadi sebesar Rp. 4.630.428.68 (empat juta enam ratus tiga puluh ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah enam puluh delapan sen), penjadwalan waktu diperpanjang lagi menjadi 48 bulan, terhitung mulai tanggal 27 September 2011 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2015. Dalam hal ini disebut sebagai **fasilitas kredit keempat**;
7. Bahwa pada **fasilitas kredit keempat**, penghasilan usaha dari Pelawan mengalami kemunduran, sehingga berdampak pada kelancaran

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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)



pembayaran angsuran kredit kepada Terlawan II dan pada **fasilitas kredit keempat** ini Pelawan telah membayar angsuran sebanyak 8 kali angsuran.
8. Bahwa karena Pembantah belum juga membayar hutang-hutangnya maka tahapan berikutnya objek sengketa dilelang oleh Terbantah III atas permohonan terbantah II dan dimenangkan oleh terbantah I ;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari jawaban, surat-surat bukti, dan kesimpulan Majelis Hakim telah mendapatkan fakta hukum, yang menjadi perselisihan hukum oleh kedua-belah pihak adalah apakah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh terbantah I, terbantah II dan terbantah III dalam pelaksanaan eksekusi yang dilakukan atas dasar Risalah Lelang No. 624 / 2014 tertanggal 25 Agustus 2014 ?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi : "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*"

Menimbang, bahwa menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kedua pendapat para pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim dengan mendasarkan pada fakta-fakta hukum yang ditemukan yaitu sebagai berikut :

- Bahwa Pembantah mendapat pemberian fasilitas kredit dari Terbantah II (sebagai kreditor) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 001/SPK/DSP.523/II/2007 Tanggal 01 November 2007 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 003/APK/DSP.2328/08/22008 Tanggal 14 Agustus 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 001/APK/DSP.2328/07/2009 Tanggal 09 Juli 2009 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 0000001/PPPK/02328/0811 Tanggal 22 Agustus 2011 (vide T.II.7 dan



T.II 8) dengan agunan /jaminan kredit adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberejo, Kabupaten Bojonegoro, Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 1022, seluas 434 M², atas nama Zuliyati, yang dibebani dengan hak tanggungan (vide T.II.1), yang mana hak tanggungan peringkat pertama tanggal 20 November 2007 dan hak tanggungan peringkat kedua tanggal 18 Agustus 2009 ;

- Bahwa kemudian atas perjanjian kredit berupa jaminan SHM milik Pembantah tersebut, terbit Sertifikat Hak Tanggungan pertama dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua (vide bukti T.II.3 dan bukti T.II.4) dan *Akta Pemberian Hak Tanggungan No.892/HT/SBR/XII/2007 Tanggal 08 November 2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 516/HT/SBR/VII/2009 Tanggal 13 Juli 2009* (vide bukti T.II.2 dan T.II.6) ;
- Bahwa Dalam bantahannya pembantah mengakui perjanjian kredit tersebut Bahwa pada bulan Nopember 2007, mendapat pinjaman/kredit dari Terlawan II sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta), Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit pertama;
- Bahwa karena selama 7 bulan pembayaran angsuran berjalan lancar, maka Terlawan II melakukan penutupan secara **top-up** dan Pelawan mendapatkan tambahan kredit menjadi sebesar Rp. 191.500.000,- (seratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah). Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit kedua;
- Bahwa karena Pelawan dalam pembayaran angsuran pada **fasilitas kredit kedua** berjalan lancar selama 12 bulan, maka Terlawan II melakukan penutupan secara **top-up** dan Pelawan mendapatkan tambahan kredit menjadi sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 7.612.494,- (tujuh juta enam ratus dua belas ribu empat ratus sembilan puluh empat rupiah), dengan jangka waktu pelunasannya selama 48 bulan. Dalam hal ini disebut sebagai fasilitas kredit ketiga;
- Bahwa dalam **fasilitas kredit ketiga**, hutang pokok Pelawan adalah sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dalam waktu 48 bulan Pelawan harus mengembalikan kepada Terlawan II sebesar Rp. 365.399.712,- (tiga ratus enam puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah). Dengan demikian Pelawan harus membayar bunga kepada Terlawan II sebesar

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 140.399.712,- (seratus empat puluh juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah);

- Bahwa pada **fasilitas kredit ketiga**, setelah Pelawan melakukan pembayaran angsuran sebanyak 25 kali angsuran, Terlawan II melakukan **restrukturisasi kredit** dengan ketentuan pokok hutang menjadi sebesar Rp. 141.028.210,- (seratus empat puluh satu juta dua puluh delapan ribu dua ratus sepuluh rupiah), nominal angsuran diturunkan menjadi sebesar Rp. 4.630.428.68 (empat juta enam ratus tiga puluh ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah enam puluh delapan sen), penjadwalan waktu diperpanjang lagi menjadi 48 bulan, terhitung mulai tanggal 27 September 2011 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2015. Dalam hal ini disebut sebagai **fasilitas kredit keempat**;
- Bahwa Pembantah didalam bantahannya mengakui pada **fasilitas kredit keempat**, penghasilan usaha dari Pelawan mengalami kemunduran, sehingga berdampak pada kelancaran pembayaran angsuran kredit kepada Terlawan II dan pada **fasilitas kredit keempat** ini Pelawan telah membayar angsuran sebanyak 8 kali angsuran dan selanjutnya terhenti pembayarannya ;
- Bahwa kemudian karena pembantah tidak melaksanakan kewajiban angsurannya maka terbantah II telah memberikan beberapa kali surat peringatan yaitu 3 (tiga) kali surat peringatan pada Tahun 2012 dengan Surat Peringatan I No. 127/SPI/DSP.2328/03/2012 Tanggal 08 Maret 2012, Surat Peringatan II No. 127/SPII/DSP.2328/04/2012 Tanggal 04 September 2012, Surat Peringatan III No. 127/SPIII/DSP.2328/09/2012 Tanggal 04 September 2012 (vide bukti T.II.9, bukti T.II.10 dan bukti T.II.11) dan telah diberikan pula surat peringatan sebanyak 3 (kali) pada Tahun 2013 dengan Surat Peringatan I No. 001/SPI/DSP.2328/06/2016 Tanggal 11 Juni 2013, Surat Peringatan II No. 009/SPII/DSP.2328/06/2013 Tanggal 24 Juni 2013, Surat Peringatan III No. 017/SPIII/DSP.2328/07/2013 Tanggal 04 Juli 2013. Di dalam surat peringatan tersebut telah dicantumkan secara detail dan jelas tentang nominal hutang berikut bunga dan denda yang timbul akibat keterlambatan pembayaran (wanprestasi) yang dilakukan oleh pembantah (vide bukti T.II.12, bukti T.II.13 dan bukti T.II.14) ;
- Bahwa setelah dilakukan teguran dengan beberapa kali surat peringatan yaitu 3 (tiga) kali surat peringatan pada Tahun 2012 dengan Surat Peringatan I No. 127/SPI/DSP.2328/03/2012 Tanggal 08 Maret 2012,

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Peringatan II No. 127/SPII/DSP.2328/04/2012 Tanggal 04 September 2012, Surat Peringatan III No. 127/SPIII/DSP.2328/09/2012 Tanggal 04 September 2012 dan telah diberikan pula surat peringatan sebanyak 3 (kali) pada Tahun 2013 dengan Surat Peringatan I No. 001/SPI/DSP.2328/06/2016 Tanggal 11 Juni 2013, Surat Peringatan II No. 009/SPII/DSP.2328/06/2013 Tanggal 24 Juni 2013, Surat Peringatan III No. 017/SPIII/DSP.2328/07/2013 Tanggal 04 Juli 2013 maka terbantah II mengajukan permohonan lelang pertama kepada KPKNL Surabaya dengan surat No. B.0740A/ALU-SBY-SEMM/0614 tanggal 30 Juni 2014 kepada terbantah III (vide bukti T.III-2) ;

- Bahwa guna memenuhi azas publisitas sekaligus memenuhi ketentuan yang berlaku, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan oleh Terlawan II kepada khalayak umum melalui surat kabar harian "Surya" yang terbit di Surabaya pada tanggal 11 Juli 2014 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 30 Juni 2014 (vide bukti T.III.7);
- Terlawan II juga menyampaikan persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas obyek lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 105/Ket-12.17/VI/2014 tanggal 9 Juni 2014 (vide bukti T.III.8) ;
- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dimaksud pihak kreditor in casu Terlawan II telah memberitahukan secara layak kepada debitor in casu Pelawan tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud telah dengan surat nomor B.0804/ALU-SBY-SEMM/0714 tanggal 15 Juli 2014 (vide bukti T.III.5) ;
- Bahwa terhadap penetapan harga limit yang ditetapkan oleh pihak Penjual (Terlawan II) vide bukti T.III.3 ;
- Bahwa dari hasil pelaksanaan lelang a quo terhadap objek lelang telah laku terjual dan telah ditunjuk Terbantah I sebagai pemenang lelang (vide bukti T.I.1, bukti T.I.3, bukti T.II.5 dan bukti T.III.1) ;
- Bahwa atas obyek lelang perkara a quo dimohonkan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro sehingga terbitlah Aanmaning (vide bukti P.1) dan selanjutnya dilaksanakan eksekusi pengosongan obyek lelang dalam perkara a quo oleh Pengadilan Negeri Bojonegoro (vide bukti P.2, bukti P.3 dan bukti T.I.2)

Halaman 47 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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 berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Pembantah dengan Terbantah II berlaku sebagai undang-undang bagi Pembantah dan Terbantah II sebagaimana ketentuan yang diatur pada “ *Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “ Semua Perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “* .

Menimbang, bahwa sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga merupakan suatu akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2,3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : “ *Sertifikat Hak Tanggungan yang membuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan BAB I, Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5 Undang-undang R.I No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa : “ *Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya*“, dengan demikian dalam hal debitur (pembantah) wanprestasi/ingkar janji maka Terbantah II berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas obyek jaminan, sebagai penyelesaian kewajiban Pembantah kepada Terbantah II ;

Menimbang, bahwa dikarenakan Pembantah telah ingkar janji terhadap pembayaran kewajiban nya kepada Terbantah II berdasarkan Perjanjian Kredit, meskipun Terbantah II telah berulang kali memberikan peringatan kepada Pembantah, sebagai berikut :

- 3 (tiga) kali surat peringatan pada Tahun 2012 dengan Surat Peringatan I No. 127/SPI/DSP.2328/03/2012 Tanggal 08 Maret 2012, Surat Peringatan II No. 127/SPII/IDSP.2328/04/2012 Tanggal 04 September 2012, Surat Peringatan III No. 127/SPIII/DSP.2328/09/2012 Tanggal 04 September 2012 dan telah diberikan pula surat peringatan sebanyak 3 (kali) pada Tahun 2013 dengan Surat Peringatan I No. 001/SPI/DSP.2328/06/2016 Tanggal 11 Juni 2013, Surat Peringatan II No. 009/SPII/DSP.2328/06/2013 Tanggal 24 Juni 2013, Surat Peringatan III No. 017/SPIII/DSP.2328/07/2013 Tanggal 04 Juli 2013 ;

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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

Sehingga sesuai ketentuan mengenai Peristiwa Kelalaian yang tertera di dalam Pasal 8 syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit antara Pembantah dengan Terbantah II, hal mana Pembantah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya, maka terbantah II bisa melakukan eksekusi atas jaminan yang diberikan oleh Pembantah ;

Menimbang, bahwa Terbantah II berdasarkan surat yang telah dikirimkan pada Pembantah dan telah diumumkan melalui surat kabar sehingga permohonan pelelangan sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan demikian dalam hal adanya pelelangan atas obyek sengketa tersebut, Terbantah II telah memenuhi syarat-syarat formil untuk mengajukan permohonan lelang atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya berjudul "Permasalahan Eksekusi Bidang perdata Edisi Kedua menyatakan : eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, akan tetapi asas tersebut ada pengecualian, *adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan*, tetapi menjalankan pelaksanaan eksekusi terhadap bentuk-bentuk produk yang dipersamakan Undang-undang sebagai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, diantaranya :

- a. Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu *luitvoerbaar bij voorraad* (vide pasal 180 ayat 1 HIR);
- b. Pelaksanaan putusan provisi (vide pasal 180 ayat 1 HIR, pasal 54-55 Rv);
- c. Akta perdamaian (vide pasal 130 HIR);
- d. Eksekusi terhadap grosse akta (vide pasal 224 HIR);
- e. Eksekusi atas Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia (vide Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, pelelangan yang dilakukan terbantah III atas permohonan dari terbantah II telah melalui prosedur eksekusi yang dilakukan berdasarkan Peraturan Lelang Permenkeu No.106/PMK.06/2013 jo Pasal 200 HIR yaitu :

- o Penjualan di muka umum;
- o Dilakukan dengan perantara atau Kantor Lelang;
- o Cara penjualan dengan meningkat atau menurun ;
- o Penawaran secara tertulis ;

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 14 ayat 3 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang berlaku efektif pada tanggal diundangkan 9 April 1996) menyebutkan : “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Menimbang, bahwa pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi : “apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”. Melekatnya hak menjual atas kekuasaan sendiri berpedoman pada penjelasan pasal 6 nya “Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Menimbang, bahwa sertifikat hak tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan (vide Pasal 14 ayat (1) [Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah](#) (“UU Hak Tanggungan”)). Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam [Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria](#), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan). Jadi, sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



dibandingkan kreditur-kreditur lainnya. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (Pasal 14 ayat [5] UU Hak Tanggungan). Sertifikat hak tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [2] dan ayat [3] UU Hak Tanggungan). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat [1] UU Hak Tanggungan). Sertifikat Hak Tanggungan inilah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [3] UU Hak Tanggungan) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT (Pasal 10 ayat [2] UU Hak Tanggungan). Jadi, pada dasarnya jika APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah memperoleh sertifikat hak tanggungan, maka kreditur dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur wanprestasi dan Majelis Hakim berpendapat ketentuan-ketentuan tersebut telah dipenuhi oleh terbantah II ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil penggugat posita ke 13 Bahwa Pelawan sangat keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan III atas permintaan dari Terlawan II dengan Terlawan I sebagai peserta lelang tunggal dan sekaligus sebagi pemenang lelang, karena :

- a. Bahwa Pelawan tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dari Terlawan II (vide bukti P.7, bukti P.8 dan bukti P.9 ,

Menimbang, bahwa terhadap hal ini Majelis berpendapat seharusnya pembantah sudah mengetahui pemberitahuan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dalam perkara a quo karena terbantah III dipersidangan telah menunjukkan bukti T.III.5 berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada debitur No.B.0804/ALU-SBY-SEMM/0714 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Juli 2014, selanjutnya sebelum dilakukan lelang terhadap obyek hak tanggungan, terlebih dahulu telah diumumkan melalui surat kabar melalui surat kabar harian "Surya" yang terbit di Surabaya pada tanggal 11 Juli 2014 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 30 Juni 2014 sehingga azas publisitas sudah terpenuhi untuk diketahui oleh masyarakat luas dan khalayak ramai termasuk Pembantah sendiri agar mengetahui pelelangan tersebut;

- b. Bahwa Pelawan tidak pernah menerima Surat Peringatan Pertama dan Surat Peringatan Kedua akan tetapi hanya menerima Surat Peringatan Ketiga dari Terlawan II dan Pelawan ada itikat baik untuk melakukan pelunasan dipercepat, dengan bunga yang berjalan tidak dihitung, akan tetapi pihak Terlawan II tidak bersedia, bahkan sampai sekarangpun Pelawan masih sanggup untuk melunasi hutang Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini majelis berpendapat Bahwa setelah melihat bukti yang diajukan oleh Terlawan II berupa 3 (tiga) kali surat peringatan pada Tahun 2012 dengan Surat Peringatan I No. 127/SPI/DSP.2328/03/2012 Tanggal 08 Maret 2012 justru diterima langsung oleh matrowi suami pembantah yang dibuktikan dengan tanda terimanya, Surat Peringatan II No. 127/SPII/DSP.2328/04/2012 Tanggal 04 September 2012, yang diterima oleh pembantah yang dibuktikan dengan tanda terimanya, selanjutnya Surat Peringatan III No. 127/SPIII/DSP.2328/09/2012 Tanggal 04 September 2012 dan telah diberikan pula surat peringatan sebanyak 3 (kali) pada Tahun 2013 dengan Surat Peringatan I No. 001/SPI/DSP.2328/06/2016 Tanggal 11 Juni 2013, Surat Peringatan II No. 009/SPII/DSP.2328/06/2013 Tanggal 24 Juni 2013, Surat Peringatan III No. 017/SPIII/DSP.2328/07/2013 Tanggal 04 Juli 2013 sehingga dengan diterima nya surat peringatan tersebut harusnya ada itikat baik dari pembantah untuk menyelesaikan kewajiban nya kepada Terbantah II ;

- c. Bahwa sampai sekarang Pelawan tidak pernah mendapat pemberitahuan dari Terlawan II tentang hasil dari lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan, karena saat dilakukan lelang hutang Pelawan berkisar kira-kira sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), sedangkan harga pasaran untuk obyek kredit ditaksir sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- d. Bahwa nilai limit yang diajukan oleh Terlawan II tidak ditentukan oleh team penilai yang independen, akan tetapi ditentukan oleh pihak Terlawan II

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

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)



sendiri, yang nilai limitnya jauh lebih rendah dari harga jual dari obyek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa terhadap poin c dan d ini Majelis berpendapat bahwa berdasarkan peraturan pelaksanaan lelang yaitu Pasal 1 butir 29 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 106/PMK..06/2013 Tanggal 06 Agustus 2013 Jo Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa: "Nilai limit adalah' harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang (Vide Pasal 1 butir 19 dan butir 20)". Oleh karena Terbantah II merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang sah, maka penentuan/penetapan nilai limit lelang merupakan hak dan atau kewenangan mutlak dari Terbantah II ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan posita pembantah nomor 16 Bahwa karena Pengadilan Negeri Bojonegoro akan melakukan eksekusi atas Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya, yang didahului adanya proses tegoran/Aannmaning, maka Pembantah mohon agar Pengadilan Negeri Bojonegoro membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi yang akan dilakukan, atas Risalah Lelang No. 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya dengan alasan :

a. Prosedur untuk melaksanakan lelang eksekusi tidak dipenuhi oleh Terbantah II;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini majelis berpendapat dikarenakan Pembantah telah ingkar janji terhadap pembayaran kewajiban nya kepada Terbantah II berdasarkan Perjanjian Kredit, meskipun Terbantah II telah berulang kali memberikan peringatan kesatu, kedua dan ketiga Sehingga sesuai ketentuan mengenai Peristiwa Kelalaian yang tertera di dalam Pasal 8 syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit antara Pembantah dengan Terbantah II, hal mana Pembantah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya, maka terbantah II bisa melakukan eksekusi atas jaminan yang diberikan oleh Pembantah ;

Menimbang, bahwa Terbantah II berdasarkan surat yang telah dikirimkan pada Pembantah dan telah diumumkan melalui surat kabar sehingga permohonan pelelangan sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian dalam hal adanya pelelangan atas obyek sengketa tersebut, Terbantah II telah memenuhi syarat-syarat formil untuk mengajukan permohonan lelang atas tanah tersebut ;

- b. Grosse Risalah Lelang dari KPKNL Surabaya, Nomor 624/2014, tertanggal 25 Agustus 2014, tidak berkepala “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ dan tidak ada perintah untuk mengosongkan atas obyek hak tanggungan;
- c. Tidak diletakan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri Bojonegoro atas obyek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa terhadap poin b dan c ini majelis berpendapat Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap . Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tersebut dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut berkedudukan sama dengan sita jaminan, dan melekat objek yang dibebankan hak tanggungan, meskipun tanah tersebut telah berpindah tangan dan ditangan siapapun tanah tersebut berada. Karena berkedudukan sama dengan sita jaminan, maka ketika ada permohonan eksekusi hak tanggungan, tidak diperlukan lagi sita eksekusi.

- d. Lelang yang dilakukan oleh Terlawan III tersebut di atas tidak atas permintaan pengadilan dan/atau bukan merupakan Keputusan dari tindak lanjut dari putusan pengadilan. Jadi penjualan lelang secara demikian adalah bukan merupakan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela (*Vide* : Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984, tertanggal 30 Januari 1984);
- e. Merujuk Sikap Tegas pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA), ***Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat.*** Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 Dalam putusan ini MA menyatakan ***berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.***

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap point d dan e dari pembantah majelis berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irahirah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, "melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pertimbangan tersebut diatas maka Majelis berpendapat bahwa Pembantah bukan Pembantah yang benar, oleh karenanya petitum ke 2 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis proses pelaksanaan lelang sebagaimana Risalah Lelang No. 624/2014 terhadap obyek perkara berupa Sertifikat Hak Milik No. 1012 Luas 434 M2 atas nama Zuliyati yang terletak di Desa Sumuragung, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak ditemukannya adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III, oleh karenanya Majelis berpendapat petitum ke 3, ke 4, dan ke 5 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena petitum pokok Pembantah pada petitum ke 3, 4 dan 5 dinyatakan ditolak maka Majelis Hakim terhadap petitum Pembantah selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, Majelis berpendapat Pembantah tidak mampu membuktikan dan membenarkan dalil-dalil bantahannya sebaliknya Terbantah I, Terbantah II, dan terbantah III dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya ;

Menimbang, bahwa karena Pembantah tidak mampu membuktikan dan membenarkan dalil-dalil bantahannya tersebut maka menurut Majelis Hakim bantahan dari pembantah haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak, maka Pembantah merupakan pihak yang dikalahkan maka berdasarkan pasal 181



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) HIR Pembantah haruslah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 163 HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Para Terbantah tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar ;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.129.000,00 (tiga juta seratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro, pada hari Selasa, tanggal 2 Mei 2017, oleh kami, Agung Nugroho Suryo S,SH.M.Hum sebagai Hakim Ketua, Eka Prasetya Budi Dharma, SH., MH dan Meirina Dewi Setiawati,SH, MHum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn tanggal 14 Nopember 2016, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 16 Mei 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Titiek Boedi Poedji S.,S.H sebagai Panitera Pengganti, serta Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah I, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Kuasa Terbantah II dan Kuasa Terbantah III ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Eka Prasetya Budi Dharma, SH., MH

Agung Nugroho Suryo S,SH.M.Hum

Ttd.

Meirina Dewi Setiawati, SH., MHum

Panitera Pengganti,

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor 34/Pdt.Bth/2016/PN Bjn



Ttd.

Titiek Boedi Poedji S.,S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran.....	:	Rp.	30.000,00
2.	ATK Perdata.....	:	Rp.	50.000,00
3.	Biaya Panggil Pihak-Pihak.....	:	Rp.	2.985.000,00
4.	Jilid.....	:	Rp.	50.000,00
5.	Materai	:	Rp.	6.000,00
6.	Redaksi	:	Rp.	5.000,00
7.	Leges.....	:	Rp.	<u>3.000,00</u>
	JUMLAH	:	Rp.	3.129.000,00

(Tiga juta seratus dua puluh sembilan ribu rupiah).