



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt G/2018/PN Slw

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

Lukman Hakim	umur 49 tahun, pekerjaan dagang, agama Islam, beralamat di Desa Padaharja, RT 003 RW 003 Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, sebagai Penggugat-I;
Yuana	umur 45 tahun, pekerjaan dagang; agama Islam, beralamat di Desa Padaharja, RT 003 RW 003 Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, sebagai Penggugat-II;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Kunandar Noer S., S.H., Advokat pada Kantor Advokat / Pengacara Kunandar Noer S., S.H. & Associates, beralamat di Perum Villa De Blandong, Jl. Teratai VII RT. 04, RW. 08 Purwoharjo - Comal – Pemalang - Jawa Tengah sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juli 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 5 Juli 2018 dengan Register No. 71/SK/VII/2018

Lawan:

1. PT. Bank Central Asia Tbk Pusat Jakarta Cq. PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Wilayah Jawa Tengah (Semarang) Cq. PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Tegal, beralamat di Jalan AR. Hakim No. 2 Kota Tegal 0283 35161, sebagai Tergugat-I;

Dalam hal ini Tergugat-I diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Endarto Putrajaya, jabatan Officer Hukum Kantor Wilayah II Semarang PT. Bank Central Asia, Tbk sesuai Surat Kuasa Khusus Nomor : 0601/HKM/2018 tertanggal 9 Mei 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 17 Mei 2018 dengan Register No. 63/SK/V/2018 dan Surat Kuasa Khusus No. 182/ST/DIR/2018 tertanggal 3 Mei 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 17 Mei 2018 dengan Register No. 64/SK/V/2018;

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah & D.I.Yogyakarta Cq. Kantor Pelayanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang Tegal, beralamat di Jalan K.S. Tubun No. 12 Kota Tegal 52131, sebagai Tergugat-II;

Dalam hal ini Tergugat-II diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Eliarti, jabatan Pelaksana KPKNL Tegal beralamat kantor pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Jalan K.S. Tubun No. 12 Kota Tegal, sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Mei 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 31 Mei 2018 dengan Register No. 70/SK/V/2018;

3. Tjahio Saputro Wiguno; umur: 36 tahun, pekerjaan: wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 26 RT 001 / RW 001 Slawi Jawa Tengah, sebagai Tergugat-III;

Dalam hal ini Tergugat-III diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Teguh Abdurrahman, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Teguh Abdurrahman, S.H. & Rekan beralamat kantor di Jalan Mayjen Sutoyo No. 4 Kagok, Slawi sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 31 Mei 2018 dengan Register No. 69/SK/V/2018

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ABU ZAIRI, S.H. Jalan Raya Karanganyar 17 Dukuhturi – Tegal, Telp. & Fax 0283 352183, sebagai Turut Tergugat-I;
5. Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Semarang Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tegal Jalan Ahmad Yani Nomor 7 di SLAWI, sebagai Turut Tergugat-II;

Dalam hal ini Turut Tergugat-II diwakili oleh Makmur, Aptnh, NIP. 19690101 198903 1 003, Pangkat/Gol. Penata Tk. I (III/d), Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sesuai Surat Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal Nomor 386/100.2-33.28/V/2018, tertanggal 15 Mei 2018

- Pengadilan Negeri tersebut ;
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;
- Telah membaca hasil laporan Hakim Mediator atas perkara *a quo* ;
- Telah memeriksa bukti surat dari kedua belah pihak ;
- Telah mendengar keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak ;
- Telah membaca kesimpulan yang disampaikan oleh kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Halaman 2 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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 Penggugat dengan gugatannya tertanggal 23 April 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 24 April 2018 dengan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN.Slw., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah konsumen TERTUGAT 1 berdasarkan pada Akta Perjanjian Kredit Nomor: 022/99/KRED/TGL/11 tanggal 14 Maret 2011 yang telah beberapa kali diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 045/ADD/TGL/14 tanggal 4 Februari 2014 dan PENGGUGAT 2 adalah istri dari PENGGUGAT 1 yang memberi persetujuan perjanjian dengan Akta pemberian hak tanggungan.
2. Bahwa, sebagai jaminan atas fasilitas kredit dari TERTUGAT 1 adalah sertifikat Hak Milik No. 551/Padaharja, seluas 3095 m², terletak di propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Tegal, Kecamatan Kramat, Desa/Kelurahan Padaharja, tertulis atas nama LUKMAN HAKIM, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Tegal-Pemalang KM 5,2 No. 2 RT 003 RW 003 (dalam sertifikat tertulis Jl. Tegal-Pemalang).
3. Bahwa, pada awalnya hubungan antara PENGGUGAT 1 dan TERTUGAT 1 berjalan dengan baik sejak tahun 2011 seiring dengan lancarnya pembayaran angsuran kredit kepada TERTUGAT 1.
4. Bahwa, selama kurang lebih 4 (empat) tahun PENGGUGAT 1 dapat terus memberikan keuntungan kepada TERTUGAT 1 dengan tetap dan terus membayar angsuran setiap bulan.
5. Bahwa, pada tahun 2015 PENGGUGAT 1 sedang mengalami masalah usaha yang berdampak sangat signifikan atas berjalannya usaha PENGGUGAT 1.
6. Bahwa, atas adanya permasalahan tersebut, PENGGUGAT 1 dengan niat baik menyampaikan permasalahan kepada TERTUGAT 1.
7. Bahwa, PENGGUGAT 1 saat itu bertemu dengan salah satu pegawai TERTUGAT 1 yang mengaku bernama Ibu Heni.
8. Bahwa, pada pertemuan tersebut PENGGUGAT 1 menyampaikan permasalahan usaha yang sedang dihadapi yang tentunya akan menyebabkan hilangnya kemampuan bayar PENGGUGAT 1 kepada TERTUGAT 1.
9. Bahwa, sebagai wujud tanggung jawab PENGGUGAT 1 kepada TERTUGAT 1 dalam hal pembayaran angsuran, maka PENGGUGAT 1 memohon kepada TERTUGAT 1 untuk dapat menjual aset dalam agunan dengan harga sesuai harga pasar sebagai pelunas kredit PENGGUGAT 1.
10. Bahwa, TERTUGAT 1 tidak dapat menerima permohonan PENGGUGAT 1 dan terus menerus menagih pembayaran angsuran berkali-kali kepada PENGGUGAT 1 meskipun TERTUGAT 1 sudah mengetahui permasalahan usaha yang sedang dialami oleh PENGGUGAT 1.

Halaman 3 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, TERGUGAT 1 tetap tidak memperdulikan permasalahan usaha yang sedang dialami oleh PENGGUGAT 1 dan sama sekali tidak menawarkan solusi-solusi alternatif bagi PENGGUGAT 1 agar usaha PENGGUGAT 1 dapat berjalan kembali.
12. Bahwa, tidak cukup sampai disitu selanjutnya TERGUGAT 1 pada tanggal 28 Desember 2015 justru menjual agunan PENGGUGAT 1 melalui lelang dengan menerbitkan surat nomor: 1400/KWII/2015 perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi.
13. Bahwa, meskipun demikian PENGGUGAT 1 tetap dan terus berupaya untuk dapat sesegara mungkin dapat melakukan pelunasan dengan cara menjual sendiri aset yang diagunkan.
14. Bahwa, tidak cukup sampai disitu PENGGUGAT 1 juga terus berupaya untuk menjual aset-aset PENGGUGAT 1 di luar jaminan agar segera dapat melunasi kredit kepada TERGUGAT 1 karena memang hanya itulah satu-satunya cara yang dapat dilakukan oleh PENGGUGAT 1 untuk melunasi kredit.
15. Bahwa, sebagai bukti kongkrit atas upaya-upaya PENGGUGAT 1 agar dapat segera melunasi kredit kepada TERGUGAT 1 adalah PENGGUGAT 1 terus menerus mengumumkan melalui media cetak Radar Tegal atas penjualan aset-aset PENGGUGAT 1.
16. Bahwa, selama hampir dua tahun penuh PENGGUGAT 1 terus menerus tanpa henti, mengumumkan melalui media cetak untuk menjual aset sebagai pelunas kredit.
17. Bahwa, PENGGUGAT 1 telah berupaya dengan sungguh-sungguh untuk segera melunasi kredit kepada TERGUGAT 1.
18. Bahwa, PENGGUGAT 1 telah menyampaikan kepada TERGUGAT 1 upaya-upaya yang ditempuh agar dapat segera melunasi kredit.
19. Bahwa, seluruh upaya-upaya tersebut tidak dipedulikan oleh TERGUGAT 1, bahkan sama sekali tidak memberikan penawaran solusi alternatif bagi PENGGUGAT 1 agar usaha dapat kembali berjalan lagi.
20. Bahwa, TERGUGAT 1 terus menerus berulang-ulang tetap saja menjual aset melalui lelang berkali-kali tidak mepedulikan kondisi usaha maupun upaya-upaya yang ditempuh oleh PENGGUGAT 1 untuk melunasi kredit.
21. Bahwa, perbuatan TERGUGAT 1 tidak cukup sampai disitu, pada tanggal 9 November 2017 TERGUGAT 1 menerbitkan surat nomor: 1426/KWII/2017 perihal pemberitahuan lelang eksekusi dan dalam masalah lelang tanggal 12 Desember 2017 No. 633/41/2017 tidak sah karena PENGGUGAT 1 sangat dirugikan tidak sesuai harga pasar/apresel tahun 2016 sebesar Rp 3.702.320.000, dijual oleh TERGUGAT 1 pada TERGUGAT 3 sebesar Rp 1.533.040.000.
22. Bahwa, selanjutnya aset agunan sertifikat Hak Nomor: 551/Padaharja seluas 3.095 m², terletak di propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Tegal,
Halaman 4 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecamatan Kramat, Desa/Kelurahan Padaharja, tertulis atas nama LUKMAN HAKIM, dengan nilai pasar pada tahun 2016 sebesar Rp 3.702.320.000 (tiga milyar tujuh ratus dua juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) telah dijual oleh TERGUGAT 1 dengan pemenang lelang TERGUGAT 3 melalui lelang dengan harga limit Rp 1.533.040.000 (satu milyar lima ratus ribu tiga puluh tiga juta empat puluh rupiah) atas APHT PT. Bank Central Asia Cabang Tegal Jalan AR. Hakim No. 2 Kota Tegal dengan pemenang lelang TERGUGAT 3.
23. Bahwa, telah wujudlah adanya TERGUGAT 1 dalam menjalankan usahanya hanyalah memanfaatkan kepentingan pribadi.
24. Bahwa, perbuatan TERGUGAT 1 adalah sangat naif yaitu menjalankan usahanya semata-mata hanya untuk mendapatkan keuntungan dengan mengesampingkan tujuan dasar keberadaan bank sebagai diamanatkan oleh Undang-undang.
25. Bahwa, sangat jelas keberadaan TERGUGAT 1 telah mengkhianati amanat Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan pasal 1 ayat 2, "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya . DALAM RANGKA MENINGKATKAN TARAF HIDUP RAKYAT BANYAK.
26. Bahwa, atas pelimpahan hak SHM 551 atas nama LUKMAN HAKIM yang dilakukan oleh Pemenang Lelang (TERGUGAT 3) sehingga menjadi SHM atas nama Tjahio Saputro Wiguno di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal (TURUT TERGUGAT 2) tidak sah, demikian juga Notaris/PPAT (TURUT TERGUGAT 1) yang telah memproses Akte Jual Beli secara lelang tersebut adalah tidak berkekuatan hukum dan cacat demi hukum.
27. Bahwa, untuk menjamin dipenuhi gugatan PARA PENGGUGAT, di kemudian hari tidak menjadi gugatan yang ilusoir (sia-sia) maka mohon kepada Bapak
- Pengadilan Negeri Slawi berkenan berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas sebidang tanag Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 551/Desa Padaharja Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal dulu atas nama LUKMAN HAKIM sekarang atas nama TJAHIO SAPUTRO WIGUNO.
28. Bahwa, dengan adanya uraian di atas dinyatakan terbukti cacat hukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT bekerja tidak profesional maka dengan sewajarnya apabila PARA PENGGUGAT memohon LELANG EKSEKUSI No. 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2017, tidak memberikan ijin kepada Pemenang Lelang (TERGUGAT 3) dan atau siapapun untuk

Halaman 5 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

menguasai (melaksanakan eksekusi) sampai dengan adanya putusan perkara ini yang memperoleh kekuatan hukum pasti/tetap.

29. Bahwa, oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang authentic, maka mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun lainnya.

30. Bahwa, telah karena gugatan ini didasari alasan-alasan dan bukti yang kuat, maka sudah selayaknya sebagai biaya yang timbul dalam perkara ini ditanggung oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, maka kami PARA PENGGUGAT memohon ke hadapan yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Slawi sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara kami ini kemudian memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 551/Desa Padaharja Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal dulu atas nama LUKMAN HAKIM sekarang atas nama TJAHIO SAPUTRO WIGUNO adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa lelang eksekusi No. 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2017 adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM.
4. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun lainnya.
5. Menghukum TERGUGAT 1 untuk membayar sejumlah Rp 50.000.000.000 kepada PARA PENGGUGAT karena perbuatan TERGUGAT 1 sangat membahayakan dan mengancam serta merugikan hajat hidup rakyat banyak agar perbuatan TERGUGAT 1 tersebut tidak diulangi lagi di kemudian untuk seterusnya.
6. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Slawi berpendapat lain, maka mojon diputus yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan,

- Penggugat-I dan Penggugat-II hadir sendiri;
- Tergugat-I dihadiri oleh kuasanya bernama Endarto Putrajaya

Halaman 6 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat-II tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakilnya yang sah;
- Tergugat-III dihadiri oleh kuasanya bernama Benny Yulianingsih, S.H. dan Alam Dikorama, A.Md., S.H.;
- Turut Tergugat-I tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakilnya yang sah;
- Turut Tergugat-II hadir diwakili oleh Makmur, Aptnh, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anggi Maha Cakri, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Slawi sebagai Mediator dan terhadap proses Mediasi yang dilaksanakan oleh Para Pihak yang berperkara dengan dibantu oleh Hakim Mediator tersebut telah dilaporkan secara tertulis oleh Hakim Mediator kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara sebagaimana laporan hasil Mediasi tanggal 6 Juni 2018 terlampir dalam berkas perkara ini yang menyatakan, bahwa terhadap proses mediasi tersebut tidak menghasilkan suatu kesepakatan damai antara kedua belah pihak yang berperkara, sehingga upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa meskipun proses mediasi telah dinyatakan gagal oleh Hakim Mediator tersebut, akan tetapi dengan tetap didasarkan pada pasal 130 HIR Majelis Hakim pemeriksa perkara masih tetap berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya KUNANDAR NOER S, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juli 2018 yang isinya ada perubahan sebagai berikut ;

- Pada halaman 2 surat gugatan, umur dari TJAPIO SAPUTRO WIGUNO tertulis 50 tahun, diperbaiki menjadi 36 tahun;
- Pada halaman 2 surat gugatan tertulis “.....Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Semarang.....”, diperbaiki menjadi Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Semarang.....”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 5 Juli 2018, yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Halaman 7 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MENYEBUTKAN DASAR HUKUM APA YANG DILANGGAR PARA PENGGUGAT SEHINGGA DINYATAKAN MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Bahwa TERGUGAT I menolak apabila PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dikarenakan bahwa PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan dasar/alasan hukum yang jelas. Sedangkan sesuai ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 283 RBG, maka menjadi kewajiban PARA PENGGUGAT untuk membuktikan, apakah benar TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa dalam hal ini seharusnya PARA PENGGUGAT dapat memaparkan secara jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dimaksud tersebut jika memang ada. Selain itu PARA PENGGUGAT juga harus dapat membuktikan bahwa perbuatan tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu :

- a. *Adanya suatu perbuatan;*
- b. *Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;*
- c. *Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian, dan tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;*
- d. *Adanya kerugian bagi korban;*
- e. *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.*

Selanjutnya menurut pendapat Rosa Agustina dalam buku berjudul Perbuatan Melawan Hukum, terbitan pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003), hal 117 dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum maka perbuatan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

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

Sedangkan dalam gugatan aquo, terbukti bahwa PARA PENGGUGAT hanya dapat mendalilkan saja namun tidak disertai dasar hukum dan fakta hukum mengenai perbuatan dan ketentuan hukum mana yang dilanggar. Oleh karena itu sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang terhormat

Halaman 8 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima, sesuai Yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyebutkan:
"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima."
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan:
"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima."

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan, bagian Dalam Eksepsi dan bagian Dalam Pokok Perkara secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
3. Bahwa meskipun sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT dalam angka 9, 13, 14, 15, 16, 17 surat gugatan PARA PENGUGAT yang pada intinya PARA PENGGUGAT menyampaikan bahwa PENGGUGAT I berusaha melunasi fasilitas kredit, namun berdasarkan fakta hukumnya PENGGUGAT I selaku Debitur tetap tidak melakukan kewajiban untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit meskipun telah diberi surat peringatan oleh TERGUGAT I selaku Kreditur. Dan apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang Objek Sengketa yang baru terjual pada tahun 2017, maka terdapat selisih waktu yang cukup panjang yaitu \pm 3 tahun.

Dalam hal ini dapat dilihat sendiri faktanya bahwa TERGUGAT I telah memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT I selaku debitur untuk melunasi utang yang telah macet, namun PENGGUGAT I tetap tidak melakukan pelunasan, **maka jelas terbukti benar bahwa TERGUGAT I selaku debitur sudah tidak memiliki kemampuan membayar dan karenanya maka sangat beralasan hukum yang kuat tindakan TERGUGAT I yang menempuh jalur lelang terhadap Objek Jaminan untuk menyelesaikan kredit macet PENGGUGAT I.**

Bahwa hal ini secara tegas juga telah diakui oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana pada angka 8 surat gugatan yang menyatakan "*Bahwa, pada pertemuan tersebut PENGGUGAT 1 menyampaikan permasalahan usaha yang sedang dihadapi yang tentunya akan menyebabkan hilangnya kemampuan bayar Penggugat I kepada Tergugat I*". Bahwa pengakuan

Halaman 9 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT I dimaksud adalah merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata.

Pasal 1925 KUH Perdata :

“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”

4. Bahwa tindakan TERGUGAT I selaku Kreditur Preferen Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada TERGUGAT II terhadap Objek Sengketa adalah merupakan tindakan hukum sesuai Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

Pasal 6 :

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

Pasal 20 ayat 1 :

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 21 Posita yang pada intinya menyatakan bahwa :

“ ... dan dalam masalah lelang tanggal 12 Desember 2017 No. 633/41/2017 tidak sah karena PENGGUGAT I sangat dirugikan tidak sesuai harga pasar/apresel tahun 2016 sebesar Rp 3.702.320.000, dijual oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT 3 sebesar Rp 1.533.040.000.”

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak benar karena faktanya penentuan nilai limit lelang yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I adalah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu terhadap Objek Sengketa I berdasarkan Pasal 43, Pasal 44 dan Pasal 45 PMK No. 27/PMK.06/2016, yang mengatur bahwa :

Pasal 43

Halaman 10 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 44

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana dikutip di atas, maka penetapan Nilai Limit lelang terhadap lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") dilakukan oleh/menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* TERGUGAT III) berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

6. Bahwa penentuan **nilai limit lelang Objek Sengketa sebesar Rp. 1.533.040.000,-** adalah hal yang wajar dan dibenarkan menurut hukum karena tidak dibawah nilai likuidasi yang menurut hasil penilaian tanggal 13 Oktober 2017 Nomor P.PP.17.16.0602 dari penilai independen KJPP Toto Suharto & Rekan ditetapkan nilai likuidasi sebesar Rp. 1.533.040.000,- .

Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 49 PMK No. 27/PMK.06/2016** yang mengatur bahwa :

Pasal 49

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.**

Dengan demikian, dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa lelang tidak sah terbukti merupakan dalil yang tidak benar, dan sebaliknya

Halaman 11 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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 termutasi 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)



justru terbukti bahwa tindakan TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 yang dikutip di atas. Oleh karenanya adalah sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak gugatan a quo.

7. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 12 Desember 2017 dan Objek Sengketa tersebut telah dibeli oleh TERGUGAT I sebagai pembeli sementara berdasarkan Akta de command (Akta pernyataan pembelian untuk pihak lain) Nomor : 05 tanggal 05 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Lokyanto Hoetomo, S.H., M.Kn., dimana hal tersebut sesuai dengan ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016** sebagai berikut:

Pasal 70 :

Ayat (1) :

" Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan"

Ayat (2) :

" Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli."

Bahwa selain ketentuan tersebut di atas, ketentuan yang menyatakan bahwa TERGUGAT I selaku bank diperbolehkan menurut hukum untuk bertindak sebagai pembeli lelang, adalah berdasarkan :

Pasal 12 A ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi :

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya."

8. Bahwa untuk selanjutnya, telah ditunjuk pembeli lelang atas Objek Sengketa yaitu TJAHYO SAPUTRO WIGUNA (in casu TERGUGAT III) berdasarkan Surat Pengantar dan Pernyataan tertanggal 7 Februari 2018.
9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Jawaban yang telah TERGUGAT I sampaikan, maka TERGUGAT I berpendapat gugatan *aquo* tidak beralasan menurut **Halaman 12 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang Terhormat karena selain terbukti secara jelas dalil PARA PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan juga faktanya bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah dilaksanakan sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku, di mana menurut ketentuan **Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016**, disebutkan bahwa :

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"

Selain itu di dalam **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100** secara tegas telah menyatakan bahwa :

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

Dengan demikian permohonan PARA PENGGUGAT untuk menyatakan cacat hukum / batal demi hukum atas pelaksanaan lelang Objek Sengketa adalah permohonan yang sangat tidak beralasan, sehingga permohonan tersebut sangat patut dan beralasan hukum yang kuat untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Slawi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I,
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

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

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 12 Juli 2018, yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 13 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat 2 dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**
 - 2.1. Bahwa Tergugat 2 dengan tegas menyatakan bahwa terhadap gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*) karena baik di dalam posita dan petitumnya tidak ada satu kejelasan /kekaburan.
 - 2.2. Bahwa ketidakjelasan/kekaburan tersebut nampak jelas pada postita gugatan Para Penggugat yang tidak menyinggung Tergugat 2 dan perbuatan melawan hukum apa yang telah diperbuat oleh Tergugat 2 namun tiba-tiba di dalam petitumnya **pada halaman 6 (enam) angka 3 (tiga) Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat 2 atas permintaan dari Tergugat 1.**
 - 2.3. Bahwa hal tersebut di atas jelas menunjukkan adanya kekaburan antara posita dan petitum Para Penggugat. Oleh karena itu sudah sepatutnya terhadap gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*NietOntvankelijk Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat 2 dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat 2 tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat 2.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat 2 pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo yang dilakukan oleh Tergugat 1 melalui perantaraan KPKNL Tegal (*in casu* Tergugat 2).
4. Bahwa Penggugat 1 adalah Debitur dari PT Bank Central Asia (Persero) Tbk Kantor Cabang Tegal (*in casu* Tergugat 1), dimana dalam gugatannya Para Penggugat meminta agar pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo yang dilakukan oleh Tergugat 1 melalui perantaraan KPKNL Tegal (*in casu* Tergugat 2) adalah Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum mengingat Para Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk melunasi hutang dan penentuan harga limit yang tidak sesuai harga pasar.

Halaman 14 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dapat Tergugat 2 jelaskan hal-hal sebagai berikut:
- a) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Lukman Hakim Penggugat 1 yang dijadikan barang jaminan utang kepada Tergugat 1 yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 022/99/KRED/TGL/11 tanggal 14 Maret 2011 beserta perubahannya, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1734/2011 tanggal 18 Mei 2011 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 240/IV/2011 tanggal 1 April 2011.
 - b) Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor : 0997/KWII/2017 tanggal 9 Agustus Oktober 2017 dari Tergugat 1, telah terbukti pula bahwa Tergugat 1 selaku Kreditur telah menyatakan bahwa Penggugat 1 selaku Debitur telah wanprestasi.
 - c) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyatakan, "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"
 - d) Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menyatakan:
 - ayat (2) "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."*
 - ayat (3) "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*"
 - e) Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, dikarenakan Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa *a quo* yang merupakan barang jaminan utang Para Penggugat kepada Tergugat 1 dilelang oleh Tergugat 1 melalui perantara Tergugat 2.
 - f) Bahwa Tergugat 1 mengajukan permohonan lelang objek sengketa *a quo* dengan melalui perantara Tergugat 2 melalui Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Pengantar SKPT Nomor :0994/KWII/2017 tanggal 9 Agustus 2017.

Halaman 15 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g) Bahwa Tergugat 1 mengajukan Surat Pernyataan tertanggal 9 Agustus 2017 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat 1 selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang *a quo*.
- h) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UU Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 13 dan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan, Tergugat 2 tidak boleh menolak permohonan lelang objek sengketa *a quo* dan harus menetapkan jadwal/waktu pelaksanaan lelang serta bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo*.
- i) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat 1 tersebut, Tergugat 2 menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* dengan surat Nomor S-1754/WKN.09/KNL.05/2017 tanggal 30 Oktober 2017.
- j) Bahwa Tergugat 1 selaku Penjual/Kreditur selanjutnya telah memberitahukan kepada Para Penggugat selaku Debitur/Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* melalui surat Nomor 1426/KWII/2017 tanggal 9 November 2017.
- k) Bahwa lelang objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat 1 selaku Penjual melalui selebaran tanggal 13 November 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal tanggal 28 November 2017 sebagai pengumuman kedua.
- l) Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal Nomor: 435/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017.
- m) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuat berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2017 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan terhadap lelang tersebut telah ditunjuk Sdr. Tjahyo Saputro Wiguno (*in casu* Tergugat 3) selaku pemenang lelang.
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Bahwa Tergugat 1 selaku Kreditur telah memberikan peringatan kepada Debitur (Penggugat 1) terkait Debitur telah lalai untuk membayar utang pada

Halaman 16 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

waktu dan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit sebanyak 3 (tiga) kali yakni dengan:

- a. Surat Peringatan I No. 2138/SP/TGL/2014 tanggal 05 Desember 2014;
 - b. Surat Peringatan II No. 0006/SP/TGL/2015 tanggal 05 Januari 2015;
 - c. Surat Peringatan III No. 0187/SP/TGL/2015 tanggal 02 Februari 2015.
8. Bahwa dengan demikian, Penggugat 1 selaku Debitur tidak memiliki itikad baik untuk melunasi utangnya kepada Tergugat 1, terbukti dengan telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun Debitur tidak juga membayar kewajibannya.
9. Bahwa oleh karena Debitur tidak mempedulikan peringatan-peringatan yang telah diberikan, maka Tergugat 1 selaku Penjual/pemohon lelang menyatakan bahwa debitur wanprestasi sebagaimana Surat Pernyataan No. 0997/KWII/2017 tanggal 9 Agustus Oktober 2017.
10. Bahwa ketentuan perundang-undangan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah disepakati oleh pihak Kreditur dan Debitur sebagaimana tercantum pada Pasal 14 Perjanjian Kredit Nomor 022/99/KRED/TGL/11 tanggal 14 Maret 2011 beserta perubahannya, bahwa pada pokoknya apabila Debitur telah dinyatakan lalai dalam melakukan kewajiban berdsarkan Perjanjian Kredit, maka Kreditur dapat mengakhiri perjanjian dan memperoleh pembayaran atas segala kewajiban Debitur dengan cara menjual barang jaminan kredit.
11. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penentuan nilai limit harga objek jaminan oleh Tergugat 1 dinilai sangat rendah dari harga sewajarnya.
12. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf e PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, "*Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit,*" jelas bahwa terkait dengan harga limit merupakan tanggung jawab PT Bank Central Asia (Persero) Tbk Kantor Cabang Tegal (*in casu* Tergugat 1) selaku Penjual/Kredit.
13. Bahwa penetapan nilai limit atas objek sengketa *a quo* sebesar Rp1.533.040.000,- (satu miliar lima ratus tiga puluh tiga juta empat puluh ribu rupiah) sebagaimana Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto dan Rekan tanggal 13 Oktober 2017 dilakukan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (2) PMK 27/2016 menyatakan, "*Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.* Dan juga sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (b) PMK

Halaman 17 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

27/2016 yang menyatakan “*Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).*” Maka dengan demikian, penetapan nilai limit yang dilakukan oleh PT Bank Central Asia (Persero) Tbk Kantor Cabang Tegal (*in casu* Tergugat 1) selaku Penjual/Kreditur telah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

14. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat 2 telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu permintaan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan pelelangan atas objek sengketa tersebut cacat hukum dan batal demi hukum tidak berdasar dan harus ditolak. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat 2 adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku 2 Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan *“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”* Jadi dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat 2 *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.
16. Bahwa Tergugat 2 dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 2 (dua) dan angka 4 (empat) yang pada pokoknya meminta untuk dilaksanakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan menyatakan putusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet maupun lainnya adalah dalil/alasan yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali.
17. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat dalam gugatannya yang meminta untuk menyatakan putusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun dilakukan upaya hukum lainnya adalah dalil/alasan yang tidak benar dan sangat mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, karena jelas berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta

Halaman 18 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

(Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan obyek sengketa, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

18. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memenuhi sebagaimana penjelasan tersebut di atas, maka permintaan tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
19. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat dalam gugatannya yang meminta untuk dilaksanakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah dalil/alasan yang tidak benar dan sangat mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena jelas berdasarkan karena terhadap barang yang sedang diagunkan tidak boleh diletakkan sita jaminan, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berbunyi: "*barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/ conservatoir beslag.*"
20. Bahwa dengan demikian permohonan sita jaminan Para Penggugat terhadap Hak Milik Nomor: 551/Padaharja atas nama Lukman Hakim yang dijadikan jaminan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
21. Bahwa berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, dapat Tergugat 2 sampaikan bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil ataupun bukti-bukti yang membuktikan bahwa Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu dapat kami tegaskan bahwa Tergugat 2 selaku perantara lelang telah menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

M a k a : Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat 2 mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Halaman 19 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

- Menyatakan Eksepsi Tergugat 2 cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2017 dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Tegal;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban tertanggal 5 Juli 2018, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Bahwa PENGGUGAT I telah wanprestasi kepada TERGUGAT I dengan cara tidak membayar angsuran sebagaimana yang telah diperjanjikan berdasarkan pada Perjanjian Kredit nomor 022/99/KRED/TGL/11 tanggal 14 Maret 2011 yang telah beberapa kali diubah dengan perubahan Perjanjian Kredit nomor 045/ADD/TGL/14 tanggal 4 Pebruari 2014 antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I.
3. Bahwa terhadap perjanjian kredit tersebut, terbitlah Hak Tanggungan No. 1734/2011, Hak Tanggungan No. 3237/2011, Hak Tanggungan 533/2014 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dengan APHT nomor 240/IV/2011 tanggal 01 April 2011, APHT nomor 652/VIII/2011 tanggal 19 Agustus 2011, APHT nomor 58/II/2014 tanggal 04 Pebruari 2014.
4. Bahwa Pasal 6 UURI No. 4 tahun 1996 berbunyi : “*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.* Dalam penjelasan Pasal 6, diterangkan : *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* **Halaman 20 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw**

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)



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

5. Bahwa oleh karenanya apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
6. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1068/K/PDT/2008 pembatalan suatu lelang, tidak dapat dibatalkan. Pembeli lelang (TERGUGAT III) adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi. Apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang (TERGUGAT I).
7. Bahwa TIDAK BENAR posita nomor 26 PARA PENGGUGAT. Perubahan pemegang hak atas SHM No. 551/Desa Padaharja bukan berdasar alas hak jual-beli, melainkan berdasarkan Lelang (kutipan Risalah Lelang tanggal 12 Desember 2017 nomor 633/41/2017 yang dibuat dihadapan MOHAMMAD IBRAHIM, S.E. selaku Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang – KPKNL Tegal).
8. Bahwa sangat tidak beralasan dan tidak masuk akal apabila PARA PENGGUGAT meminta untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa dikarenakan PARA PENGGUGAT tidak punya alas hak yang kuat dan beralasan sebagai pemilik dari obyek sengketa tersebut. Justru TERGUGAT III lah yang berhak mengusir PARA PENGGUGAT agar segera meninggalkan obyek sengketa yang terletak di desa Padaharja RT. 03 RW. 03 yang telah bersertifikat Hak Milik No. 551 sebagaimana isi dari lembar ke-enam Risalah Lelang tanggal 12 Desember 2017 nomor 633/41/2017 yang berbunyi : *Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.*
9. Bahwa karena seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada khayalan dan tidak berdasarkan fakta dan bukti-bukti otentik maka sudah selayaknya gugatannya di TOLAK untuk seluruhnya, dan segala biaya

Halaman 21 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang timbul dari perkara ini dibebankan sepenuhnya kepada PARA PENGGUGAT.

Berdasarkan alasan dalil-dalil jawaban di atas, maka TERGUGAT III memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, dan mengadili perkara ini, agar memutuskan menurut hukum :

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

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 12 Juli 2018, yaitu sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalam perkara ini Pihak Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal) tidak terlibat secara langsung dan tidak mengikuti tahap-tahap proses terjadinya Lelang terhadap Sertipikat Hak Milik No. 551/Padaharja seluas 3.095 m², terletak di propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Tegal, Kecamatan Kramat, Desa/Kelurahan Padaharja, tertulis atas nama LUKMAN HAKIM yang dimenangkan oleh Tjahio Saputro Wiguno, karena itu Lelang merupakan kewenangan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah & D.I.Yogyakarta Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal, beralamat di Jalan K.S. Tubun No. 12 Kota Tegal 52131.
2. Bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak lelang pada buku tanah Hak Milik No. 551/ Padaharja sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 41 ayat (1) yang berbunyi: "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang." Sehingga dengan mendasari pasal tersebut di atas tidak ada alasan bagi Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal) untuk menolak pencatatan peralihan hak atas sertipikat Hak Milik No. 551/Padaharja dari saudara Lukman Hakim kepada saudara Tjahio Saputro Wiguno yang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal: 12-12-2017, nomor: 633/41/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Mohammad Ibrahim, SE selaku pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal. Oleh karena itu

Halaman 22 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang diajukan pendaftarannya di Kantor BPN Kabupaten Tegal Turut Tergugat II mencatat peralihan lelang tersebut pada tanggal : 01 Maret 2018. Berdasarkan uraian di atas Turut Tergugat II menyatakan dengan tegas tidak benar apabila Turut Tergugat

II dianggap bekerja tidak professional sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya halaman 5 no. 28.

3. Pernyataan Penggugat dalam surat gugatannya halaman 5 no. 26 yang berbunyi: "Bahwa, atas pelimpahan hak SHM 551 atas nama Lukman Hakim yang dilakukan oleh Pemenang Lelang (Tergugat 3) sehingga menjadi SHM atas nama Tjahio Saputro Wiguno di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal (Turut Tergugat II) tidak sah, adalah tidak benar karena Turut Tergugat II sudah bekerja secara profesional sesuai dengan peraturan perundangan yang ada seperti yang telah diuraikan pada poin (3). Selain itu, perlu diketahui bahwa yang berwenang menyatakan bahwa pencatatan peralihan hak pada sertifikat dinilai sah secara hukum atau tidak sah adalah Pengadilan.
4. Bahwa Turut Tergugat II sebagai lembaga pemerintah akan patuh dan tunduk menjalankan semua putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;

Sehingga berdasarkan jawaban atau alasan-alasan tersebut diatas dapat menjadikan pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan putusannya;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-dilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat dan para Turut Tergugat selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik atas jawaban para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang diajukan secara tertulis dan dibacakan di depan persidangan pada tanggal 5 Juli 2018 dan 12 Juli 2018 kemudian atas Replik Penggugat tersebut para Tergugat dan para Turut Tergugat mengajukan Duplik yang diajukan secara tertulis dan dibacakan di depan persidangan pada tanggal 2 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Replik maupun Duplik yang diajukan oleh para pihak dalam perkara *a quo* yang untuk lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan (BAP) dan untuk mempersingkat putusan selanjutnya dianggap telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui letak dan batas-batas yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* maka berdasarkan peraturan dari Mahkamah Agung Republik Indonesia

Halaman 23 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor : 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan berdasarkan ketentuan pada Pasal 153 HIR juncto Pasal 211 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV)* maka Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 20 September 2018 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*);

Menimbang, bahwa pada persidangan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*) tersebut yang hadir adalah Para Penggugat didampingi kuasanya Kunandar Noer S, S.H.; kuasa Tergugat-I, Lucxy Alfa Rahma Tedelina;

Kuasa Tergugat-III Teguh Abdurrahman, S.H., Kepala Desa Padaharja Akhmad Rofi'i dan Kepala Dusun Dukuh Kedondong Desa Padaharja Warningsih;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*) dalam perkara *a quo* adalah sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat akan tetapi pada pokoknya dari hasil Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*) didapat :

- Tanah obyek sengketa seluas 3095 M², terletak di Dukuh Kedondong Desa Padaharja, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan dari Tegal ke Pemalang;
 - Timur : Jalan Desa;
 - Selatan : Saluran Air;
 - Barat : Tong Djie;
- Pada tanah obyek sengketa tersebut terdapat 2 (dua) bangunan permanen yang dijadikan sebagai rumah tinggal, kios dan warung, 2 (dua) unit garasi, 1 (satu) unit gudang, 1 (satu) unit kandang dan 1 (satu) unit tempat potong hewan yang dikuasai dan digunakan sebagai tempat usaha oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Laporan Penilaian Rumah Tinggal, Nama Pemberi Tugas Lukman Hakim, Terletak di Jalan Raya Padaharja Rt. 03 Rw. 03 Desa Padaharja, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, Nomer File & Tanggal Pemeriksaan 18 September 2016 diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 01/KET/18/I/2016, tertanggal 14 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padaharja, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Milik Lukman Hakim Terletak di Jalan Raya Padaharja No. -, Rt.03/03 Desa Padaharja, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, Kodepos 52181, tertanggal 27 Agustus 2018,

Halaman 24 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Wahyono Adi & Rekan diberi tanda P-3;

4. Foto copy Anggaran biaya bangunan asset milik Lukman Hakim lokasi bangunan Jalan Raya Padaharja Rt. 03 / 03 Desa Padaharja Kecamatan Padaharja, Kabupaten Tegal, Propinsi Jawa Tengah, Kode Pos 52181 th 2018diberi tanda P-4;
5. Foto copy Keputusan Kepala Desa Padaharja Nomor : 061/VII/2014 tertanggal 08 Juli 2014 : Pengangkatan Ketua RT 03 RW 03 atas nama Waluyo.diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.1, P.2, P.3, P.4 dan P.5, berupa fotocopi dan telah diberi materai secukupnya serta telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan Saksi-Saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, yaitu:

1. Saksi WALUYO:

- Bahwa harga perolehan tanah milik para Penggugat kurang lebih Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) permeter ;
- Bahwa luas tanah obyek perkara seluas kurang lebih 3000 m2 (tiga ribu meter persegi);
- Bahwa harga tanah obyek perkara beserta dengan bangunan yang ada di atasnya kurang lebih Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah);
- Bahwa di atas tanah obyek perkara terdapat rumah tempat tinggal para Penggugat, bangunan ruko, garasi dan tempat pemotongan hewan;
- Bahwa para Penggugat menempati rumah yang ada di atas tanah perkara sejak tahun 2006;
- Bahwa tanah obyek perkara berasal dari orang tua Penggugat;
- Bahwa tanah obyek perkara terletak di Desa Padaharja, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal;
- Bahwa saksi bertetangga dengan para Penggugat sejak kecil dan rumah saksi terletak di sebelah timur tanah perkara;
- Bahwa saya tidak mengetahui mengapa tanah tersebut bisa bermasalah namun saya mendengar cerita kalau para Penggugat ada masalah dengan bank mengenai pinjaman uang;
- Bahwa di atas tanah perkara terdapat antara lain 2 (dua) unit bangunan ruko dan tempat pemotongan hewan;
- Bahwa bangunan ruko tersebut masih aktif ;
- Bahwa kedua bangunan ruko tersebut dipakai oleh Yuana (Penggugat-II) untuk usaha warung makan dan counter;
- Bahwa yang tinggal di tanah perkara adalah para Penggugat dan anak-anaknya ;

Halaman 25 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah perkara beserta bangunannya sudah beralih kepemilikannya;
- Bahwa saksi tidak ada mendengar mengenai somasi dari bank terhadap para Penggugat;
- Bahwa saksi tahu ada yang datang melakukan pengukuran terhadap tanah perkara dari pihak bank;
- Bahwa pekerjaan dari Lukman Hakim (Penggugat) adalah pemotongan hewan;
- Bahwa warung yang terdapat di bangunan ruko tersebut juga dikelola oleh istri dari Lukman Hakim (Penggugat);
- Bahwa saya tidak pernah melihat Tjahio Saputro Wiguno (Tergugat-III) datang ke rumah para Penggugat.

Atas keterangan saksi tersebut, kedua belah pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi SAUDIN;

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki masalah terkait hutang piutang yang mengakibatkan bangunan rumah, ruko dan pemotongan hewannya dilelang bank;
- Bahwa usaha dalam bangunan ruko selain tempat pemotongan hewan juga ada warung makan / kopi dan counter;
- Bahwa setahu saksi penggugat keberatan dengan harga lelang yang rendah., padahal harga tanah obyek perkara Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) permeter;
- Bahwa saksi tidak ada mendengar mengenai somasi dari bank terhadap para Penggugat, tapi saksi ada melihat yang datang melakukan pengukuran terhadap tanah obyek perkara dari pihak bank;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tjahio Saputro Wiguno (Tergugat-III) datang ke rumah para Penggugat

Atas keterangan saksi tersebut, kedua belah pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.

3. Saksi PUJIYONO;

- Bahwa saksi adalah penilai anggaran biaya bangunan yang berdasarkan SNI (Standar Nasional Indonesia)
- Bahwa saksi berkecimpung di dunia arsitektur sejak tahun 2001 dan saksi mempunyai sertifikat keahlian arsitektur;
- Bahwa saksi tidak ikut membangun bangunan yang ada di atas tanah Lukman Hakim (Penggugat) melainkan hanya menaksir harga bangunannya saja;
- Bahwa kantor tempat saksi bekerja sudah biasa membuat asumsi harga bangunan, yang biasanya diminta oleh pemilik rumah untuk menaksir harga bangunan;

Halaman 26 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melakukan penaksiran untuk kepentingan lelang tanah.
- Bahwa Rekap asumsi harga bangunan yang ada di atas tanah milik Lukman Hakim (Penggugat) adalah sebagai berikut :
 - a) Rumah tinggal dan toko, tahun pembuatan 2006, luas bangunan 240,00 m2, nilai bangunan tahun 2018 Rp. 793.750.000,00, nilai bangunan penyusutan Rp. 456.400.000,00;
 - b) Warung dan rumah tinggal, tahun pembuatan 2000, luas bangunan 315,00 m2, nilai bangunan tahun 2018 Rp. 579.600.000,00, nilai bangunan penyusutan Rp. 222.400.000,00;
 - c) Gudang dan garasi, tahun pembuatan -, luas bangunan 147,00 m2, nilai bangunan tahun 2018 Rp. 220.500.000,00, nilai penyusutan 15.000.000,00;
 - d) Kandang dan tempat potong hewan, tahun pembuatan -, luas bangunan 110,00 m2, nilai bangunan tahun 2018 Rp. 33.000.000,00, nilai bangunan penyusutan Rp. 698.800.000,00.
 - e) Jadi total nilai bangunan tahun 2018 Rp. 1.626.850.000,00 dan total nilai bangunan penyusutan Rp. 698.800.000,00;
 - f) Panjang bagian muka 35 meter dan lebar 88,4 meter;
 - g) Bahwa luas bangunan keseluruhan adalah 812 m2;
- Bahwa saksi hanya menaksir harga bangunan saja bukan harga tanahnya ;
- datang ke rumah para Penggugat

Atas keterangan saksi tersebut, kedua belah pihak akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dalam menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 022/99/KRED/TGL/11 tertanggal 14 Maret 2011 yang ditandatangani PENGGUGAT I selaku Debitur dengan TERGUGAT I selaku Kreditur diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 551/Padaharja atas nama LUKMAN HAKIM (in casu PENGGUGAT I) diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 1734/2011 tanggal 18 Mei 2011 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan 240/IV/2011 tanggal 1 April 2011 yang dibuat di hadapan Abu Zairi, SH, Notaris / PPAT di Kabupaten Tegal dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT selaku pemilik dan / atau Pemberi Hak Tanggungan untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) diberi tanda T.I-3a;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 3237/2011 tanggal 15 September 2011 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 652/VIII/2011 tanggal 19

Halaman 27 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Abu Zairi, SH, Notaris / PPAT di Kabupaten Tegal dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT selaku pemilik dan / atau Pemberi Hak Tanggungan untuk peringkat II (kedua) sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) diberi tanda T.I-3b;

5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 533/2014 tanggal 27 Februari 2014 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 58/II/2014 tanggal 4 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Abu Zairi, SH, Notaris / PPAT di Kabupaten Tegal dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT selaku pemilik dan / atau Pemberi Hak Tanggungan untuk peringkat III (ketiga) sebesar Rp. 500.000.000,- lima ratus juta rupiah) diberi tanda T.I-3c;
6. Fotokopi Surat Nomor 2138/SP/TGL/2014 tanggal 5 Desember 2014 Perihal Surat Peringatan I (Pertama) diberi tanda T.I-4 (1);
7. Fotokopi Surat Nomor 0006/SP/TGL/2015 tanggal 5 Januari 2015 Perihal Surat Peringatan II (Kedua) diberi tanda T.I-4 (2);
8. Fotokopi Surat Nomor 0187/SP/TGL/2015 tanggal 2 Februari 2015 Perihal Surat Peringatan III (Ketiga) diberi tanda T.I-4 (3);
9. Fotokopi Surat No. 1426/KWII/2017 tanggal 9 November 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi diberi tanda T.I-5;
10. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Properti Nomor : P.PP.17.16.06024 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Independen ("KJPP") Toto Suharto dan Rekan diberi tanda T.I-6;
11. Fotokopi Risalah Lelang No. 633/41/2017 yang diterbitkan oleh KPKNL Tegal (in casu TERGUGAT I) diberi tanda T.I-7;

Fotokopi bukti surat T.I-2, T.I-3a, T.I-3b, T.I-3c, T.I-4 (1), T.I-4 (2), T.I-4 (3) dan T.I-5 telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya sedangkan fotokopi bukti surat T.I-1, T.I-6 dan T.I-7 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, semua bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Risalah Lelang No. 633/41/2017 tertanggal 12 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy Surat PT. BCA Tbk. Kantor Wilayah II Semarang Nomor : 0994/KWII/2017 tanggal 9 Agustus 2017 Perihal Permohonan Lelang dan Permohonan Pengantar SKPT diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 435/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017 diberi tanda T.II-3a;

Halaman 28 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 551/Padaharja atas nama Lukman Hakim diberi tanda T.II-3b;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 1734/2011 tanggal 18 Mei 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 240/IV/2011 tanggal 1 April 2011 diberi tanda T.II-4;
6. Foto copy Surat PT. BCA Tbk. Kantor Utama Cab. Tegal Nomor : 2138/SP/TGL/2014 tanggal 05 Desember 2014 Perihal Surat Peringatan I diberi tanda T.II-5;
7. Foto copy Surat PT. BCA Tbk. Kantor Utama Cab. Tegal Nomor : 0006/SP/TGL/2015 tanggal 05 Januari 2015 Perihal Surat Peringatan II diberi tanda T.II-6;
8. Foto copy Surat PT. BCA Tbk. Kantor Utama Cab. Tegal Nomor : 0187/SP/TGL/2015 tanggal 02 Februari 2015 Perihal Surat Peringatan III diberi tanda T.II-7;
9. Foto copy Surat Pernyataan PT. BCA Tbk. Kantor Wilayah II Semarang tanggal 09 Agustus 2017 diberi tanda T.II-8;
10. Foto copy Laporan Penilaian No. File : P,PP.17.16.06.02 dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto dan Rekan tanggal 13 Oktober 2017 diberi tanda T.II-9;
11. Foto copy Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Nomor : S-1754/WKN.09/KNL.05/2017 tanggal 30 Oktober 2017 Hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang melalui Internet diberi tanda T.II-10;
12. Foto copy Surat PT. BCA Tbk. Kantor Wilayah II Semarang Nomor : 1426/KWII/2017 tanggal 09 November 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang diberi tanda T.II-11;
13. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran pada tanggal 13 November 2017 diberi tanda T.II-12;
14. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Radar Tegal pada tanggal 28 November 2017 dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> diberi tanda T.II-13;

Fotokopi bukti surat T.II-1, T.II-2, T.II-3a, T.II-8, T.II-10, T.II-12 dan T.II-13 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya sedangkan fotokopi bukti surat T.II-3b, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-9 dan T.II-11 telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, semua bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III dalam menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Halaman 29 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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. Fotokopi Risalah Lelang No. 633/41/2017 tertanggal 12 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal diberi tanda T.III-1;

2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 551 Desa Padaharja, Gambar Situasi No. 740/1980 tanggal 25 Juni 2018, seluas $\pm 3095 \text{ m}^2$ diberi tanda T.III-2;

Fotokopi bukti surat T.III-1 dan T.III-2 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini,;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II dalam menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 551/Padaharja diberi tanda TT.II-1;
- Fotokopi Warkah Peralihan Lelang Nomor : 5006/2018 diberi tanda TT.II-2;

Fotokopi bukti surat TT.II-1 dan TT.II-2 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang dihadirkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat tersebut juga terhadap alat bukti surat yang diajukan dalam persidangan ini, maka Kuasa Hukum Para Penggugat maupun Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara a quo menyatakan akan menanggapi bersamanya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat serta Turut Tergugat mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa para pihak di persidangan tidak mengajukan apapun lagi dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan telah dipertimbangkan dengan seksama ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II adalah pada pokoknya mengenai Gugatan para penggugat kabur (*obscuur libel*) karena gugatan para penggugat tidak menyebutkan dasar hukum apa yang dilanggar namun di dalam petitumnya pada halaman 6 (enam) angka 3 (tiga) para penggugat meminta kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum

Halaman 30 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh tergugat 2 atas permintaan dari tergugat 1. Bahwa hal tersebut di atas jelas menunjukkan adanya kekaburan antara posita dan petitum para penggugat. oleh karena itu sudah sepatutnya terhadap gugatan para penggugat tersebut tidak dapat diterima (*nietontvankelijkl verklaard*) oleh majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan-keberatan (*eksepsi*) dari Tergugat I dan Tergugat II dan tanggapan Penggugat atas keberatan (*eksepsi*) tersebut sebagaimana diuraikan lebih lanjut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mempertimbangkan pokok perkara (*bodemgeschil*) dari perkara *a quo* maka Majelis Hakim akan memeriksa dan meneliti terlebih dahulu apakah jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya yang diajukan dalam keberatan (*eksepsi*) atas gugatan dari Para Penggugat ada menyangkut masalah kewenangan (*kompetensi*) mengadili baik absolut maupun relatif sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 136 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan cermati terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya yang diajukan dalam keberatan (*eksepsi*) atas gugatan dari Para Penggugat tersebut, tidak ditemukan keberatan yang berkaitan dengan kewenangan (*kompetensi*) mengadili secara relatif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 136 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*, maka selanjutnya eksepsi dari Tergugat 1 dan Tergugat II berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara/dalam Putusan akhir ini (*vide* Putusan MA Nomor 935K/Sip/1985);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, dengan memperhatikan tanggapan Para Penggugat atas eksepsi tersebut sebagaimana tertuang dalam Replik Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II adalah mengenai gugatan para penggugat kabur (*obscuur libel*) karena gugatan para penggugat tidak menyebutkan dasar hukum apa yang dilanggar namun tiba-tiba di dalam petitumnya pada halaman 6 (enam) angka 3 (tiga) para penggugat meminta kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh tergugat 2 atas permintaan dari tergugat 1. Bahwa hal tersebut di atas jelas menunjukkan adanya kekaburan antara posita dan petitum para

Halaman 31 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

penggugat, oleh karena itu sudah sepatutnya terhadap gugatan para penggugat tersebut tidak dapat diterima (*nietontvankelijk verklaard*) oleh majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan tanggapan/replik yang mengemukakan pada pokoknya Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat kabur, Para Penggugat menyatakan kalau gugatan Para Penggugat telah lengkap jelas dan akurat baik pada posita maupun petitumnya yang menerangkan kejadian yang benar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati surat gugatan Para Penggugat yang menyebutkan permasalahannya adalah untuk membatalkan lelang eksekusi Nomor 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2017, namun baik di posita maupun petitum, Para Penggugat tidak memberikan dasar perbuatan apakah yang akan menjadikan lelang eksekusi Nomor 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2017 tersebut menjadi cacat hukum atau batal demi hukum seperti yang tercantum di petitum gugatan nomor 3.

Menimbang, bahwa mengenai keberatan (*eksepsi*) dari Tergugat I dan Tergugat II terhadap gugatan Para Penggugat yang menyebutkan dalam perkara *a quo* gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut masih berkaitan dengan formalitas gugatan dan untuk itu sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih jauh terhadap pokok perkaranya (*bodemgeschil*) maka Majelis Hakim akan meneliti dan mencermati terlebih dahulu terhadap formalitas surat gugatan perdata yang diajukan oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya ke Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap formalitas surat gugatan Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1),(2) dan (3) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV) juncto* Pasal 118 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto* Pasal 120 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*, selanjutnya tentang syarat formil suatu gugatan ini M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika halaman 153 menyatakan sebagai berikut :

1. bahwa dalam suatu surat gugatan perdata mencantumkan dan mengalamatkan gugatan berdasarkan kompetensi relatif (*yurisdiksi relatif*) sesuai dengan sistem dan patokan yang digariskan Pasal 118 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*;
2. bahwa surat gugatan mencantumkan tanggal pada gugatan;
3. bahwa surat gugatan perdata ditandatangani Penggugat atau kuasanya ;
4. bahwa dalam surat gugatan perdata menyebutkan identitas para pihak yang terdiri dari minimal seperti yang diatur Pasal 118 ayat (1) *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)* :

Halaman 32 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. bahwa dasar (dalil) gugatan mencantumkan *Fundamentum Petendi* yang terdiri dari :
 - dasar hukum (*rechtelijke gronds*) dan,
 - dasar fakta gugatan (*feitelijke gronds*).
6. bahwa dalam surat gugatan harus memuat *petitum* gugatan :
 - bisa berbentuk deskripsi tunggal,

- boleh juga berbentuk alternatif atau *subsidiary* yang masing-masing dideskripsi atau berbentuk *subsidaire* dalam bentuk *ex-aequo et bono*.

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* setelah Majelis Hakim periksa dan teliti lebih lanjut sebagaimana keberatan (*eksepsi*) yang dinyatakan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya dalam jawaban yang diajukan dipersidangan yakni tentang gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), terhadap hal ini perlu diketahui bahwa dalam syarat formil gugatan harus memuat *petitum* gugatan yang mana seharusnya memuat petitum sesuai dengan permasalahan / sengketa yang didalilkan dalam posita dalam hal ini mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat melakukan lelang eksekusi Nomor 633/41/2017 tanggal 12 Desember 2018 namun di petitum gugatan Para Penggugat ini tidak ada dinyatakan terlebih dahulu para Tergugat dan atau Para Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*).

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap keberatan (*eksepsi*) dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) sangat beralasan

hukum apabila keberatan (*eksepsi*) dari Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya dinyatakan dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan (*eksepsi*) dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dapat dibenarkan dan dikabulkan, maka dengan demikian Majelis Hakim tidak perlu untuk mempertimbangkan pokok perkaranya dalam arti pemeriksaan substansi materi gugatan Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Para Penggugat berada dipihak yang dikalahkan dan secara hukum harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam diktum putusan perkara *a quo* (vide Pasal 181 ayat (1) *Herziene Indonesische Reglement* (*H.I.R.*);

Halaman 33 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw

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

Memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (1),(2) dan (3) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV) juncto Pasal 118 ayat (1) Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto Pasal 120 Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto Pasal 132 a Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto Pasal 132 b Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ont vankelijke verklard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 2.890.000,00 (dua juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi pada hari KAMIS, tanggal 1 NOPEMBER 2018, oleh kami RIZQA YUNIA, SH sebagai Hakim Ketua, DIANA DEWIANI, S.H dan EVA KHOERIZQIAH, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 8 NOPEMBER 2018 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi Hakim-hakim anggota yang sama, dengan dibantu oleh ELKANA PURBA. SH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Slawi, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat III dan Turut Tergugat II dengan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Hakim Anggota Majelis:

Hakim Ketua Majelis,

DIANA DEWIANI, SH.

RIZQA YUNIA, S.H.

EVA KHOERIZQIAH, S.H.

Halaman 34 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw



Panitera Pengganti,

ELKANA PURBA, S.H.

BIAYA-BIAYA :

➤ Pendaftaran	Rp 30.000,00
➤ Biaya Proses	Rp 50.000,00
➤ Panggilan	Rp 1.799.000,00
➤ Pemeriksaan setempat	Rp 1.000.000,00
➤ Meterai	Rp 6.000,00
➤ Redaksi	Rp 5.000,00
Jumlah	Rp 2.890.000,00

Halaman 35 dari 36 halaman, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Slw