



PUTUSAN

Nomor : 394/Pdt/2015/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SRI HARYATI, Perempuan, Umur 48 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, beralamat di Jl. Kedung Wuruk RT.003 RW.001 Desa Panisihan Kecamatan Maos Kabupaten Cilacap, sesuai KTP No.3301075906660003, yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada PAHOTMA BUTAR-BUTAR, SH., Advokat Berkantor di KANTOR ADVOKAT PAHOTMA BUTAR-BUTAR & REKAN Jl. Veteran No. 4 RT.004 RW.004 (Utara Pasar Mandiri), Kelurahan Purbalingga Lor, Kecamatan Purbalingga, Kabupaten Purbalingga bertanggal 25 September 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 30 September 2014 dibawah No.Reg: 177/S.K.KH/2014/ PN PWT ;

*Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula sebagai **Penggugat** ;*

Melawan ;

- 1 **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto**, yang beralamat di Jalan Pahlawan No. 876 Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU-653/MK.6/2014 tertanggal 31 Oktober 2014 memberikan kuasa kepada : 1. Edi Suyanto, S.H. M.H., 2. Bambang Ismadi, S.H., 3. Agustina Lies Rahayu, S.H., 4. Sri Supangati, S.H., 5. Arif Bayu Firmansah, S.H., untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor. 876 Purwokerto, serta bertindak untuk dan atas namanya ;

hal 1 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula sebagai

Tergugat I ;

- 2 **PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang KCP UMK-Sampang** , yang beralamat di Komplek Ruko Gumilang No.7 Jl. Raya Tugu Timur RT.003 RW.004 Kelurahan Sampang, Kecamatan Sampang, Kabupaten Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU.176/DIR/LTG/X/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 memberikan kuasa kepada : 1. Sentot Ahmadi, S.H. 2. F.A. Himawan Hari, S.H. 3. Arif Triwibowo, SH. 4. Budi Nuryadi, S.H. 5. Agus Poniman, S.H. 6. Dandang Budi Prayitno, SH, 7. Mizir Z. Edwin, SH. 8. M. Guntur Paksi B., SH, 9. Viddy Renaldi Runtu, SH, 10. Anang Seputro, SH, 11. Iwan Ekawanto. 12. Fachrudin Lhutfy Aprianto. 13. Bayu Vebriana, 14. Adi Kurnianto., Semuanya adalah Karyawan pada PT Bank BTPN Tbk. bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, memilih domosili hukum pada PT Bank BTPN Tbk, beralamat di Komplek Ruko Gumilang No.7 , Jl. Raya Tugu Timur RT.003 RW.004, Kelurahan Sampang, Kecamatan, Kotamadya Cilacap, disebut Penerima Kuasa , yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 05 Nopember 2014 dibawah No.Reg.: 241/S.K.KH/ 2014/PN.PWT ;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula sebagai

Tergugat II ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 22 September 2015 Nomor : 394/Pdt/2015/PT.Smg tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Ketua Majelis tanggal 12 Nopember 2015 Nomor : 394/Pdt/2015/PT.Smg tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 22 Januari 2015 Nomor 49/Pdt.G/2014/PN. Pwt dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya Gugatannya tertanggal 30 September 2014 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 30 September 2014 dengan Nomor : 49/Pdt.G/2014/ PN.Pwt., telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik aset dengan bukti kepemilikan berupa :

- Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1574, luas 338 M2, atas nama SUPARMAN, yang terletak di Desa Panisihan, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.
- Tanah Sawah, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2280, luas 3200 m², atas nama SRI HARYATI, yang terletak di Desa Maos Lor, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.

2. Bahwa untuk dijadikan jaminan hutang kepada TERGUGAT II, PENGGUGAT menyerahkan bukti kepemilikan berupa :

- Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1574, luas 338 M², atas nama SUPARMAN, yang terletak di Desa Panisihan, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.
- Tanah Sawah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2280, luas 3200 M² atas nama SRI HARYATI, yang terletak di Desa Maos Lor, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.

3 Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT II telah membuat Perjanjian dibawah tangan No. 5001395-ADDPK-7513-0413 pada tanggal 18 April 2013

4 Bahwa karena kesulitan dalam usahanya, PENGGUGAT terlambat membayar angsuran kepada TERGUGAT II.

5 Bahwa PENGGUGAT menerima surat nomor : 01/ Lelang 7513/0514 tertanggal 12 Mei 2014 dan surat nomor : 001/7513/0714 tertanggal 3 juli 2014 dari Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Cabang KCP UMK-Sampang (TERGUGAT II), perihal **Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** atas aset milik PENGGUGAT , dan akan dilaksanakan pada tanggal **30 Mei 2014** ;

6 Bahwa kemudian PENGGUGAT menerima surat nomor : 02/Lelang 7513/0614 dari Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Cabang KCP

UMK-Sampang (TERGUGAT II) tertanggal 12 juli 2014, perihal **Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** atas aset milik PENGGUGAT , dan akan dilaksanakan pada tanggal **23 juni 2014**,

hal 3 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Bahwa kemudian PENGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT II perihal pelaksanaan lelang atas aset milik PENGUGAT , menurut keterangan dari TERGUGAT II bahwa Lelang tersebut telah dimenangkan oleh Pemenang Lelang pada tanggal 23 juni 2014 namun TERGUGAT II merahasiakan Pemenang Lelang tersebut
- 8 Bahwa TERGUGAT I menetapkan jadwal lelang pada tanggal 23 juni 2014, sesuai dengan surat No. S-2788/WKN.09/KNL.08/2014 tertanggal 10 juni 2014.
- 9 Bahwa sampai saat ini PENGUGAT tidak mengetahui apakah aset milik PENGUGAT tersebut telah dilelang dan siapa pemenang lelang tersebut, karena PENGUGAT sebagai Pemilik aset tidak menerima Risalah Lelang dari TERGUGAT I ataupun dari TERGUGAT II.
- 10 Bahwa yang menjadi penyelenggara lelang tersebut adalah TERGUGAT I ;
- 11 Bahwa PENGUGAT tidak pernah memberikan ijin kepada siapapun untuk menjual aset tersebut diatas,
- 12 Bahwa Peralihan hak atas tanah terjadi dengan :
 - Jual-beli Pasal 26 Undang Undang Pokok Agraria
 - Hibah Pasal 1666 KUH Perdata
 - Pewarisan Pasal 26 Undang- Undang Pokok Agraria
 - Perwakafan Pasal 49 Undang-Undang Pokok Agraria.
13. Bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai hak sebagai Penjual asset milik PENGUGAT,
14. Bahwa TERGUGAT I seharusnya tidak melaksanakan lelang atas permohonan TERGUGAT II, karena dalam persyaratan yang diajukan oleh TERGUGAT II dimana Sertifikat Hak Milik tersebut tidak ada Hak Tanggungan sesuai dengan Perjanjian No. 5001395-ADDPK-7513-0413 sehingga Permohonan Lelang TERGUGAT II kepada TERGUGAT I tidak berdasar, dan hal tersebut dapat dibuktikan dengan sampai saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut belum pernah diberikan kepada PENGUGAT setelah dipasang Hak Tanggungan sesuai dengan aturan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 14 ayat 4 *"sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan"*



BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DIATAS MAKA

TELAH NYATA:

- 1 Bahwa TERGUGAT II Bukanlah pemilik dari asset tersebut diatas pasal 26 Undang - Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa yang berhak menjual tanah adalah pemilik dari tanah tersebut, dan TERGUGAT I menjadi penyelenggara jual-beli (Melakukan Lelang), Dengan demikian TERGUGAT I maupun TERGUGAT II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang berlaku di Indonesia (Undang-Undang Pokok Agraria)
- 2 Bahwa dimana menurut Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi : Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
- 3 Bahwa mengacu kepada pasal 1365 KUH Perdata tersebut maka untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur-unsur :
 - Unsur adanya perbuatan;
 - Unsur perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Unsur adanya kesalahan;
 - Unsur adanya kerugian;
 - Unsur adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;
4. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT karena dari perbuatan tersebut telah nyata dan memenuhi unsur dari pasal 1365 KUH Perdata :
 - **Unsur adanya perbuatan:**

Bahwa seperti uraian sebelumnya bahwa TERGUGAT II secara tanpa hak menjual aset milik PENGUGAT berupa :

 - *Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1574, luas 338 m2, atas nama SUPARMAN, yang terletak di Desa Panisihan, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.*
 - *Tanah Sawah, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2280, luas 3200 M² atas nama SRI HARYATI, yang terletak di Desa Maos Lor, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.*

hal 5 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa Perbuatan TERGUGAT II menjual asset milik

PENGGUGAT dengan mengajukan permohonan Lelang kepada TERGUGAT I adah jelas melanggar Undang-Undang Pokok Agraria dimana yang berhak menjual Tanah dan bangunan adalah Pemilik dari Tanah dan Bangunan tersebut.

- Unsur adanya kesalahan:

Bahwa karena tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tersebut selain bertentangan dengan Undang-Undang dan melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dimana secara tanpa hak dan alasan yuridis yang jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II, melakukan serangkaian perbuatan yang mengakibatkan terjadinya jual-beli (Lelang)

- Unsur adanya kerugian:

Bahwa akibat Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga, terjadinya Jual-Beli (Lelang) maka PENGGUGAT dirugikan baik secara Materiil maupun Imateriil sebesar:

- Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), karena PENGGUGAT kehilangan asset tersebut.
- Rp. 1,- (satu rupiah), karena telah mencemarkan nama baik PENGGUGAT,

- Unsur adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa dengan Terjadinya Jual-Beli (Lelang) tersebut maka PENGGUGAT kehilangan asst milik PENGGUGAT.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Memanggil para pihak, dan memeriksanya dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR:

- 1 Mennerima dan mengabulkan gugatan ENGGUGAT untuk seluruhnya,
- 2 Menyatakan dengan hukum bahwa PENGGUGAT berhak menggugat di tempat kedudukan salah satu dari TERGUGAT. yaitu TERGUGAT I,
- 3 Menyatakan Hukumnya bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Melawan Hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Menghukum kepada TERGUGAT I atau siapapun yang menguasai untuk menyerahkan :

- Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1574, luas 338 M2, atas nama SUPARMAN, yang terletak di Desa Panisihan, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.
- Tanah Sawah, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2280, luas 3200 M2, atas nama SRI HARYATI, yang terletak di Desa Maos Lor, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap.

5 Menghukum TERGUGAT II untuk membayar kepada PENGGUGAT atas ganti kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT sebesar : Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), karena PENGGUGAT kehilangan tanah dan bangunan tersebut,

6 Menghukum TERGUGAT II untuk membayar kepada PENGGUGAT atas ganti kerugian Imateriil yang dialami PENGGUGAT sebesar : Rp.1,- (satu rupiah) karena telah mencemarkan nama baik PENGGUGAT,

7 Menyatakan hukumnya bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Banding, Kasasi ataupun perlawanan.

8 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara.

SUBSIDAIR

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Purwokerto Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar berkenan memberikan putusan yang seadil - adilnya (Ex Aquo Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 4 Desember 2014 dan di dalam jawaban tersebut Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- 1 Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- 2 Eksepsio Obscuur Libel / Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur
 - 2.1. Bahwa penggugat dalam posita gugatannya mengatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum karena pelaksanaan lelang hal 7 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, adalah dalil yang mengadaada dan sudah sepatutnya dikesampingkan.

2.2. Bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah

dilanggar oleh Tergugat I, yang dijadikan dasar dalilnya tersebut, sehingga perbuatan Tergugat I dikatakan dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan melawan Hukum.

2.3. Bahwa oleh karena landasan hukum dalam gugatan tidak jelas, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, maka cukuplah alasan apabila gugatan terhadap KPKNL Purwokerto *in casu* Tergugat I tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur.

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat I.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat II dengan perantaraan Tergugat I berupa:
 - a Tanah dan bangunan beserta turut-turutannya yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 1574/Panisihan seluas 338 M2 an. Suparman, terletak di Desa Panisihan, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap;
 - b Tanah sawah beserta turut-turutannya yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 2280/Maos seluas 3200

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

M2 an. Sri Haryati, terletak di Desa Maos Lor, Kecamatan Maos,
Kabupaten Cilacap

4. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah mengadakan hubungan hukum utang piutang

dengan Tergugat II (Kreditur) melalui perjanjian membuka kredit No. 5001395-ADDPK-7513-0413 pada tanggal 18 April 2013;

5. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat juga telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat terlambat membayar angsuran-angsurannya sehingga tidak bisa memenuhi kewajiban pelunasan hutangnya dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian membuka kredit tersebut dan menjadi kredit macet sehingga Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Tergugat I guna melunasi hutang Penggugat.

- 6 Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang KCP-UMK Sampang in casu Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sebagaimana ditegaskan pada ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piuta.-Vnya dari hasil penjualan tersebut "*

- 7 Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-undang Hak Tanggungan) dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, Tergugat II selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

- 8 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara a quo dilakukan atas permintaan Tergugat II sebagaimana surat permohonan lelangnya Nomor : 002/Lelang-89801052014 tanggal 30 Mei 2014. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo Tergugat I sebagai pejabat perantara lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat II.

hal 9 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.07/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

10 Bahwa pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.07/2010 menyebutkan bahwa :

"Kepala KPKJVLPejabat Lelang Kelas 11 tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";

11 Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat 11 beserta dokumen-dokumen pendukung, berdasarkan peraturan tersebut di atas, Tergugat I tidak boleh menolak untuk melaksanakan lelang.

12 Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah *sah menurut hukum* dan Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan pelaksanaan lelang terhadap objek lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang berlaku di Indonesia;

13 Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara a *quo*, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat 11 sampai dengan pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.07/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah *sah menurut hukum* sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

14 Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo.Peraturan Menteri Keuangan No. 106 tahun 2013 tentang Perubahan PMK No. 93 tahun 2010 pasal 86 ayat 2 disebutkan bahwa pihak yang berkepentingan yang dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse minuta Risalah Lelang adalah Pembeli, Penjual, Pengawas Lelang (Superintenden) dan Instansi yang berwenang dalam balik

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

nama kepemilikan hak objek lelang dan oleh karenanya terkait dengan posita angka 9 gugatan maka Tergugat I tidak dapat menyerahkan dan atau memberikan salinan lengkap risalah lelang

dan atau segala macam dokumen yang berkaitan dengan lelang tanah tersebut kepada pihak selain yang disebutkan diatas.

15 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat I yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan patut diterima; Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

- **Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;**
- **Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor: 396/2014 tanggal 23 Juni 2014;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 4 Desember 2014 dan di dalam jawaban tersebut Tergugat II yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I MENGENAI KOMPETENSI RELATIF - Pengadilan Negeri Purwokerto Tidak Berwenang untuk Mengadili perkara *a quo*

- 1 Bahwa, Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* hal ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut : Bahwa antara Sri Haryati selaku Debitur (PENGGUGAT dalam perkara *a quo*) dengan

hal 11 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II selaku Kreditur telah ditandatangani Surat Perjanjian Kredit Nomor : 0000047-SPK-7513-0110 tanggal 05 Januari 2010 Jo. Perjanjian Kredit No. 0000218-SPK-7513-0410 tanggal 09 April 2010 jo. Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 7000617-ADDPK-7513-0411 tanggal 29 April 2011, yang kemudian telah mengalami Perubahan Terhadap

Perjanjian Kredit dengan dilakukan restrukturisasi kredit sebagaimana Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5001395-ADDPK-7513-0413, tanggal 18 April 2013 berikut seluruh perubahan serta penambahannya, termasuk namun tidak terbatas pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Dalam Perjanjian Kredit tersebut disepakati, bahwa terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat Perjanjian Kredit oleh para pihak telah dipilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan**, sebagaimana tercantum pada Pasal 11 poin 15-16 SKUPK;

- 2 Oleh karena itu, jika PENGUGAT bermaksud mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT I sehubungan dengan pelaksanaan atau segala akibat yang timbul dari Perjanjian Kredit, maka gugatan seharusnya didaftarkan di **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan** sesuai dengan domisili hukum yang telah dipilih, disetujui dan ditetapkan oleh para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Bahwa jelas PENGUGAT telah mengesampingkan domisili pilihan hukum dengan mendaftarkan Gugatan pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (4) HIR, jelas Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim **menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo**;

II GUGATAN PENGUGAT TIDAK TERANG ATAU KABUR (OBSCUR LIBEL)

- 1 Bahwa, PENGUGAT dalam dalil gugatannya telah mengklasifikasikan adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh

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

TERGUGAT I, namun dalam posita gugatannya PENGUGAT tidak merinci klasifikasi perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I.

2. Bahwa, dasar dari pelaksanaan lelang yang telah dijalankan atas permohonan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, adalah merujuk kepada UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pasal 6 Jo. 20 ayat 1, karena terhadap objek aquo telah dilekatkan hak tanggungan, sehingga dasar hukum yang dipakai oleh PENGUGAT dalam perkara aquo Undang-undang Pokok Agraria adalah keliru dan tidak ada kaitannya untuk proses lelang, sehingga menjadikan gugatan PENGUGAT menjadi TIDAK JELAS / KABUR (*Obscuur Libel*).

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No 1149K/sip/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa :

“ Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat di terima (Niet Onvankelijkverklaard). “

3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, Gugatan dari PENGUGAT yang tidak memerinci/ mengklasifikasikan gugatan perbuatan melawan hukum dari PENGUGAT serta dasar hukum yang dipakai yaitu UUPA menjadi kabur/ tidak jelas dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo dapat menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas maka sudah sepantasnya menurut hukum, Majelis Hakim menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima dalam perkara a quo (Niet Onvankelijk Verklaard).

III GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa terhadap objek perkara aquo telah dilekatkan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 01889/2011 tanggal 31 Mei 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 350/2011 tanggal 20 Mei 2011 .Jo. Surat Kuasa Memasang hak Tanggungan No. 07 tanggal 2 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Sri Eko Indahati SH, sehingga Kantor

hal 13 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertanahan Kabupaten Cilacap dan Notaris/ PPAT Sri Eko Indahati SH juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk memberikan penjelasannya.
- 2 Bahwa terhadap objek jaminan dalam perkara aquo telah beralih kepemilikan secara hukum menjadi atas nama Karmudi Tugimin melalui mekanisme lelang yang dilaksanakan melalui TERGUGAT I tanggal 23 Juni 2014 oleh karenanya Karmudi Tugimin juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk memberikan penjelasannya..
 - 3 Bahwa keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Sri Eko Indahati SH dan Karmudi Tugimin tersebut turut diperlukan demi jelasnya duduk persoalan dalam perkara aquo, tanpa keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Sri Eko Indahati SH dan Karmudi Tugimin tersebut, peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT menjadi tidak jelas, karena ada keterangan dari pihak yang terlibat dalam peristiwa hukum tersebut yang tidak tercakup dalam perkara *aquo*.
 - 4 Bahwa ternyata dalam perkara aquo, PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Sri Eko Indahati SH dan Karmudi Tugimin selaku pihak dalam perkara aquo sehingga oleh karena itu Gugatan dari PENGGUGAT menjadi kurang pihak (**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**);

Sehubungan dengan dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT II tersebut diatas, maka TERGUGAT II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara aquo **menyatakan** menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaar*).

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa TERGUGAT II dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT kecuali apa-apa yang diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT II.
- 2 Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT II telah sampaikan dalam EKSEPSI mohon dianggap digunakan kembali sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini.

Disclaimer

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



- 3 Bahwa dalil gugatan PENGUGAT poin 1 sampai 8 mengenai adanya hubungan hukum perikatan kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II, maka dengan ini berarti kredit yang dikucurkan kepada PENGUGAT oleh TERGUGAT II telah diakui kebenarannya oleh PENGUGAT.
- 4 Bahwa Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5001395-ADDPK-7513-0413, tanggal 18 April 2013 yang merupakan kebijakan/ keringanan

yang diberikan TERGUGAT II atas permohonan PENGUGAT dalam melakukan angsuran setiap bulannya, adalah merupakan kelanjutan dari Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 7000617-ADDPK-7513-0411 tanggal 29 April 2011, dan untuk menjamin pelunasan atas pinjaman PENGUGAT selaku Debitur kepada TERGUGAT II, selanjutnya PENGUGAT telah menyerahkan 2 (dua) buah sertifikat hak milik (SHM) sebagai agunan sebagai berikut :

- Sebidang tanah kosong/ sawah, terletak di Maos Lor, Kelurahan Maos Lor, Kecamatan Maos, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah, SHM No. 2280 atas nama Sri Haryati, dan selanjutnya dilekatkan hak tanggungan sebagaimana SHT No. 0910/2011 jo. APHT No. 351/2011 tgl 20-5-2011 jo. SKMHT No. 08 tgl 2-5-2011.
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Panisihan Rt 03 Rw 01 Kelurahan Panisihan, Kecamatan Maos, kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah, SHM.1574 atas nama SUPARMA, dan selanjutnya dilekatkan hak tanggungan sebagaimana SHT No.01889/2011 jo. APHT No. 350/2011 tgl 20-5-2011 jo. SKMHT No. 07 tanggal 2-5-2011.

- 5 Bahwa dalam perjalanan waktu dalam menjalankan kegiatan usahanya, PENGUGAT mengalami ketidaklancaran, sehingga berdampak dalam melakukan angsuran kredit kepada TERGUGAT II (diakui dalam gugatan poin 4), selanjutnya atas permohonan PENGUGAT yang meminta kebijakan dan persetujuan dari
- hal 15 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II kemudian dilakukan **Restrukturisasi Kredit** sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5001395-ADDPK-7513-0413, tanggal 18 April 2013 yang merupakan itikad baik dari Bank dan upaya perbaikan yang dilakukan oleh bank terhadap debitur yang berpotensi atau mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban,.

- 6 Bahwa faktanya PENGUGAT telah Wanprestasi karena tidak dapat melaksanakan kewajiban berupa angsuran kredit kepada TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT II telah mengingatkan dengan memberikan kepada PENGUGAT yaitu melalui Surat Peringatan I tanggal 25 Pebruari 2014, Surat Peringatan II tanggal 4 Maret 2014 dan Surat Peringatan III tanggal 24 Maret 2014 untuk segera menyelesaikan kewajibannya. Namun tidak ada itikad baik dari PENGUGAT sehingga TERGUGAT II menindaklanjuti kembali dengan rencana pemulihan hutang eksekusi Hak Tanggungan dan memberikan
- 7 pemberitahuan kepada PENGUGAT melalui surat pralelang tanggal 4 April 2014 dengan menjelaskan jumlah seluruh kewajiban dari PENGUGAT kepada TERGUGAT II.
- 8 Bahwa berdasarkan ketentuan 1238 KUHPerdara, PENGUGAT telah dinyatakan lalai apabila telah diberi peringatan yang mengakibatkan



PENGGUGAT harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 1238 KUHPerdara:

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

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

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

- a Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.”*

- 10 Bahwa pendapat dari Prof. R.Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi.

- 11 Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, maka TERGUGAT II berhak mengakhiri Perjanjian Kredit dan PENGGUGAT harus melakukan pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.

Pasal 8 tentang Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, berbunyi:

“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-

hal 17 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit baik karena hutang pokok, bunga, provisi.....dst.”

12 Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah terbukti secara hukum bahwa PENGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sehingga PENGUGAT memiliki kewajiban untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur dengan tegas dalam 1234 KUHPerdara;

13 Bahwa sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, dengan Wanprestasinya PENGUGAT, maka berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT II sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PENGUGAT ingkar janji/wanprestasi.

Pasal 11 ayat 2 e Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996,

berbunyi :

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

14 Bahwa menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku

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

sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex
Pasal 224 HIR.

Pasal 14 UU Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, berbunyi :

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

15 Bahwa berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGUGAT selaku Debitur ingkar janji / wanprestasi, maka TERGUGAT II berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), **TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang**

jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996).

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 :

(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 dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

hal 19 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG

Disclaimer

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



16 Bahwa dikarenakan tidak adanya itikad baik dari PENGUGAT selaku DEBITUR, maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan yang dijaminan oleh PENGUGAT berhak mengajukan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui TERGUGAT II setelah PENGUGAT tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melakukan penyelesaian pembayaran atas kewajibannya kepada TERGUGAT I;

17 Bahwa dasar Gugatan yang diajukan PENGUGAT dalam mengajukan gugatan kepada TERGUGAT II tidak mendasarkan pada ketentuan hukum yang tepat dan jelas - jelas Keliru;

18 Bahwa yang dijadikan dasar hukum PENGUGAT dalam mengajukan Gugatannya a quo adalah Undang – Undang Pokok Agraria jelas sangat keliru dan sangat tidak tepat dan sangat mengada – ada.

19 Bahwa mengenai Hak Tanggungan telah diatur secara jelas di dalam Undang – Undang No 4 tahun 1996 **Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** bukanlah undang – undang Pokok Agraria sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT;

20 Bahwa dengan tidak ada itikad baik dari PENGUGAT untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT II, maka sesuai kewenangan yang diberikan oleh pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 UU

No. 4 tahun 1996 kepada TERGUGAT II selaku pemegang hak tanggungan, serta guna mendapatkan pelunasan kewajiban PENGUGAT tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya menindaklanjuti dengan melakukan penjualan objek agunan melalui mekanisme lelang melalui TERGUGAT I, dan telah ditetapkan selaku pemenang lelang adalah Karmudi Tugimin, dan TERGUGAT II telah menginformasikan mengenai telah terjualnya objek agunan, nama pemenang lelang dan kelebihan hasil lelang kepada PENGGUGAT.

21 Bahwa apa yang didalikan oleh PENGGUGAT dalam GUGATANNYA pada halaman 3 alinea pertama (butir 14) yang menyatakan PENGALAN pasal 14 ayat 4 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, karena secara utuh, bunyi pasal 14 ayat 4 tersebut berbunyi :

“Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.”

Berdasarkan hal tersebut, ketentuan pasal 14 ayat 4 hanya berlaku bila tidak diperjanjikan secara khusus terkait dengan pengembalian sertifikat kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Namun, dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan pada halaman 10 pasal 2 alinea ke 3, telah diperjanjikan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, dimana Akta Pengikatan Hak Tanggungan tersebut dinyatakan bahwa :

“Sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut, semakin jelaslah bahwa dalil-dalil yang diungkapkan oleh PENGGGUGAT dalam gugatannya hanyalah isapan jempol semata dan mengada-ada serta cenderung menyesatkan.

22 Bahwa dari hasil bersih lelang yang diperoleh TERGUGAT II dari TERGUGAT

hal 21 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I setelah diperhitungkan dengan jumlah kewajiban PENGGUGAT sebagai berikut :

- Hasil penerimaan lelang bersih dari :
 - SHM No. 1574 : Rp210.000.000
 - SHM No. 2280 : Rp150.000.000 +
Rp360.000.000
- Kewajiban PENGGUGAT : Rp308.626.846
- Saldo kelebihan hasil lelang : Rp. 27.973.801

Mengenai kelebihan hasil lelang ini telah diberitahukan secara tertulis oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT pada tanggal 03 Juli 2014, dan bisa diambil oleh PENGGUGAT di kantor TERGUGAT II.

23 Bahwa mengenai adanya tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1 (satu rupiah) dari PENGGUGAT baik kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya agar ditolak dengan tegas, karena mekanisme lelang yang dilaksanakan sudah sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.

24 Bahwa Gugatan Perkara A quo sangatlah tidak beralasan serta nyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan perundang – undangan yang berlaku sehingga demi terciptanya suatu kepastian hukum, maka TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
- 2 Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).
- 2 Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat / Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Purwokerto telah menjatuhkan putusannya pada tanggal, 22 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut ;

- Menerima eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang untuk mengadili perkara Nomor 49/Pdt.G/2014/PN Pwt. Ini ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 646.000,-(Enam Ratus Empat Puluh Enam Ribu Rupiah) ;

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto yang menerangkan bahwa pada tanggal 04 Pebruari 2015, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 22 Januari 2015 Nomor 49/Pdt.G/2014/PN. Pwt ;

hal 23 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Purwokerto, menerangkan bahwa pada tanggal 6 Pebruari 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Pebruari 2015 ;

Membaca, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat bertanggal 13 April 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 13 April 2015 dan dengan adanya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 April 2015 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purwokerto dan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 April 2015, melalui bantuan pemberitahuan Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cilacap ;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II bertanggal 5 Mei 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 5 Mei 2015 dan dengan adanya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2015 dan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015 oleh Jurusita Pengganti dan Jurusita Pengadilan Negeri Purwokerto;

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 April 2015, kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2015 dan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2015 yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Purwokerto sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ;

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula pengugat maka permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 22 Januari 2015 Nomor 49/Pdt.G/2014/PN. Pwt, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya serta kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II tidak ada yang melemahkan atau membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 22 Januari 2015 Nomor 49/Pdt.G/2014/PN. Pwt, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 22 Januari 2015 Nomor 49/Pdt.G/2014/PN. Pwt., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Senin**, tanggal **16 Nopember 2015** oleh kami **DJOKO SEDIONO, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, **ARIEF PURWADI, SH.MH** dan **H. SUDIRMAN WP. SH,MH** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Anggota, pada hari **Rabu** tanggal **25 Nopember 2015** putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut

hal 25 dari 26 hal Put.No.394/Pdt/2015/PT.SMG



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

diatas serta didampingi oleh **Hj. NADZIROH, SH** Panitera Pengganti
Pengadilan Tinggi Semarang, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ;

Para Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

tertanda

tertanda

1. **ARIEF PURWADI, SH.MH**

DJOKO SEDIONO, SH.MH

tertanda

2. **H. SUDIRMAN WP. SH,MH**

Panitera Pengganti,

tertanda

Hj. NADZIROH, SH

Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ----- : Rp.139.000,-

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)