



PUTUSAN

Nomor : 99 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 :

Hj. MASRUOH, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Manggar RT.001 RW.001 Desa Manggar, Kecamatan Sluke, Kabupaten Rembang;
*Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Pelawan**;*

Dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di Kantor Kuasa Hukumnya, dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi dan hak retensi menurut hukum, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, kepada:

1. **GEDIJANTO Alias GEDE, S.H.MH,CD.**
Advokat/Anggota Peradi Cabang Surabaya Nomor Induk Advokat: 83.10064, berkantor di Surabaya, Jalan Ngaglik 2 Stan 28;
2. **SUSANA KUSMANTO, S.H.,** Advokat/Anggota Peradi Cabang Surabaya Nomor Induk Advokat: 13.00254, berkantor di Surabaya, Jalan Ngaglik 2 Stan 32;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 30 Juni 2014 dengan Nomor : W12.U30/31/HK.01/6/2014;

M E L A W A N :

1. **PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.,** berkedudukan di Semarang Jl. Pemuda 175;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu ADI PURWANTORO, I. PUTU S. ADIPUTRA, EDEN SIAHAAN, KUNTO DWI LAKSONO, DINA MARTINA

hal 1 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



NAINGGOLAN, ASEP ADIANTO, BUDI HARIANTO, DWI JANTO PRIAMBODO, IGNATIUS AGUNG NUGRAHA, RHEO ANUGRA DESTRIKA, TEGUH JOKO RIYANTO, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SK-HKM-368 tanggal 7 Juli 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang Nomor W12.U30/46/HK.01/8/2014 tanggal 20 Agustus 2014;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula sebagai **Terlawan I** ;

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG, berkedudukan di Semarang Jl. Imam Bonjol 1D Gedung Keuangan Negara II Lantai 3 Semarang;
Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula sebagai **Terlawan II** ;

3. AGUS TJAHYANA, Pekerjaan Wirausaha/Pemilik Perusahaan Oto Bus Subur Jaya, berkedudukan di Rembang Jl. Pemuda 31A;
Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula sebagai **Terlawan III** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 31 Maret 2015 Nomor : 99/Pdt/2015/PT.Smg tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Ketua Majelis tanggal 14 April 2015 Nomor : 99/Pdt/2015/PT.Smg tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 10 Desember 2014 Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.Rbg. dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tanggal 24 Juni 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 24 Juni 2014 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2014/PN Rbg., telah mengajukan gugatan Perlawanan dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, PELAWAN adalah Nasabah dari TERLAWAN I / PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Sejak tahun 2007 dengan mendapatkan fasilitas pinjaman untuk modal usaha Rumah Makan Pondok Indah, berkedudukan di Rembang, Jalan Manggar RT.001/RW.001 Desa Manggar, Kecamatan Sluke, Kabupaten Rembang, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) selama 5 Tahun dengan Angsuran tetap sebesar Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) per bulan;
2. Bahwa, semula Pembayaran Angsuran PELAWAN berjalan lancar dan akhirnya macet dengan pembayaran sekitar 24 kali Angsuran pada tahun 2009;
3. Bahwa, kemudian karena macet agunan milik PELAWAN dilelang pada tanggal 30 Juni 2012 melalui perantara TERLAWAN II / KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG dan dimenangkan oleh TERLAWAN III / AGUS TJAHYAN
4. Bahwa, telah terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh PARA TERLAWAN sebab telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Pasal 38 Nomor : 93/PMK.06/2010 tertanggal 23 April 2010 tentang besarnya nilai Limit Lelang harus memakai Rekanan Jasa Penilai Publik oleh karenanya Pelaksanaan Risalah Lelang tanggal 23 Juni 2012 harus dinyatakan Batal dan Tidak mempunyai Daya Hukum berlaku dengan akibat Hukum kutipan Risalah Lelang tanggal 30 Juni 2012 yang kedudukannya sama dengan AKTA JUAL BELI dinyatakan tidak mempunyai Daya Hukum berlaku, maka disimpulkan pelaksanaan Risalah Lelang tersebut tidaklah prosedural, maka kepada PARA TERLAWAN haruslah dihukum untuk membatalkan Risalah Lelang Tanggal 23 Juni 2012 dan diperintahkan pula untuk menghapus dari daftar yang sedang berjalan

hal 3 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut di atas, kiranya yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang berkenan memeriksa gugatan atas perkara ini dan selanjutnya memutuskan:

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak mempunyai daya hukum berlaku atas Pelaksanaan Risalah Lelang tanggal 23 Juni 2012 sebab tidak prosedural karena nilai harga Limit yang digunakan tidak memakai Rekanan Jasa Penilai Publik sehingga tidak sesuai dengan harga pasar wajar pada saat itu;
3. Menghukum PARA TERLAWAN untuk mencoret berlakunya Risalah Lelang tanggal 23 Juni 2012 dan menghapus dari daftar yang sedang berjalan;
4. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya perkara ini ;
atau: Memutuskan dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut pihak Terlawan I dan Terlawan II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 18 Juni 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Pengadilan Negeri Rembang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan/atau Mengadili Perkara (*Kompetensi Absolut*)

1. Bahwa terang dan senyatanya dasar dari diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari permohonan eksekusi Terlawan I kepada Terlawan II sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit yang diberikan sehubungan macetnya kredit Pelawan kepada Terlawan I dengan jaminan hutang sebagaimana ternyata dalam:

- Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 217 tercatat atas nama Haji Warsiban dan Hajjah Masruroh berdasarkan Surat Ukur Nomor 175/Manggar/2007 tertanggal 16 Januari 2007 terletak di Desa Manggar, Kecamatan Sluke, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut Obyek Sengketa yang terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) senilai Rp. 62.500.000,00 (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)



Nomor 317/2007 tertanggal 13 Juni 2007 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 150/HT/HM/SLK/2007 tertanggal 16 Mei 2007 dibuat oleh dan dihadapan Tjahyono Santoso, S.H. Notaris/PPAT di Rembang;

Sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena atas Obyek Sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka telah memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Terlawan I sebagai Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Pelawan selaku Debitur, dengan sepengetahuan dan sepersetujuan Haji Warsiban selaku suami Pelawan dan Pelawan sendiri sehingga karenanya secara hukum Terlawan I harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

2. Bahwa senyatanya karena persyaratan yuridis formil atas permohonan lelang Terlawan I kepada Terlawan II telah dipenuhi maka adalah sah secara hukum pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada hari Senin tanggal 25 April 2011 sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 360/2011 tertanggal 25 April 2011 dengan pemenang lelang adalah Terlawan III;
3. Bahwa benar karena Terlawan III adalah pemenang lelang atas Obyek Sengketa maka Terlawan III secara hukum berhak dan berwenang mencatatkan peralihan hak atas Obyek Sengketa melalui pelaksanaan eksekusi lelang Terlawan I yang selanjutnya diterbitkanlah Sertipikat Tanah sebagai bukti kepemilikan sempurna atas Obyek Sengketa dari semula atas nama Haji Warsiban dan Hajjah Masruroh selanjutnya menjadi keatas nama Terlawan III;
4. Bahwa senyatanya tindakan Terlawan II selaku Institusi Pemerintah Republik Indonesia yang berhak dan telah ditunjuk oleh Pemerintah dan serta diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan Obyek Sengketa atas permohonan lelang dari Terlawan I yang selanjutnya dikuatkan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 360/2011 tertanggal 25 April 2011 dengan pemenang lelang Terlawan III adalah mendasarkan

hal 5 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



pada Pasal 6 *jo.* Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

5. Bahwa senyatanya pula harus juga dipahami dan dimengerti oleh Pelawan jika Sertipikat tanah adalah berlaku sebagai alat bukti kuat dan sah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang kepadanya diberikan kewenangan untuk melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, sehingga keputusan yang diberikan utamanya berkaitan dengan penerbitan sertipikat tanah atas Obyek Sengketa secara hukum adalah menjadi Keputusan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa terang dan jelas karena produk hukum yang diterbitkan oleh Terlawan II berupa Risalah Lelang Nomor 360/2011 tertanggal 25 April 2011 maupun penerbitan Sertipikat Tanah atas Obyek Sengketa oleh Badan Pertanahan Setempat dari atas nama Haji Warsiban dan Hajjah Masruroh menjadi ke atasnama Terlawan III jelas dan senyatanya merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili secara *ex officio* dan atau dibuat Pejabat yang berwenang dan atau ditunjuk Pemerintah *in casu* Terlawan II dan Badan Pertanahan adalah bertindak selaku dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga karenanya dalam hal Pelawan berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Terlawan II dan Badan Pertanahan sehubungan lelang eksekusi hak tanggungan dan penerbitan sertipikat tanah atas Obyek Sengketa maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Pelawan adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Rembang. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Rembang tidak berwenang untuk memeriksa/mengadili perkara *a quo* secara absolute;

hal 6 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. Gugatan Penggugat Didasarkan Pada Itikad Tidak Baik (*te kwader throw*):

1. Bahwa Terlawan I sangat meragukan dan atau mempertanyakan itikad baik Pelawan dalam pengajuan gugatan *a quo* karena senyatanya Pelawan baru saat ini mengajukan gugatan yang seharusnya diajukan ketika lelang eksekusi hak tanggungan Obyek Sengketa belum terlaksana dengan melakukan upaya hukum perlawanan karena pada saat sebelum lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa dilaksanakan guna pemenuhan asas publisitas terhadapnya telah dilakukan pengumuman dihadapan khalayak umum;
2. Bahwa senyatanya pada saat dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Terlawan II atas Obyek Sengketa pada tanggal 25 April 2011 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 360/2011 tertanggal 25 April 2011 dengan pemenang lelang Terlawan III, senyatanya Pelawan pada saat sebelum lelang tidak pernah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya yang macet kepada Terlawan I maupun mengajukan upaya hukum apapun atas lelang yang sudah terlaksana, dan baru sekarang mengajukan gugatan *a quo* karenanya secara hukum Pelawan haruslah dianggap membenarkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II;
3. Bahwa karenanya demikian menjadi terang dan jelas sebagaimana dalil-dalil Terlawan I tersebut di atas jika gugatan sebagaimana perlawanan *a quo* adalah didasarkan pada itikad tidak baik dari Pelawan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut di atas dalam jawabannya, maka bersama ini Terlawan I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo* untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari Terlawan I untuk selanjutnya memberikan putusan hukum dengan menerima seluruh eksepsi Terlawan I serta menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Demikian jawaban Terlawan I untuk eksepsi, namun apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* tidak berkenan maka perkenanlah kiranya kini Terlawan I akan menyampaikan jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan dan ataupun permohonan-permohonan, untuk pokok perkara yaitu sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang disampaikan oleh Pelawan dalam gugatannya adalah tidak benar dan mengada-ada, sehingga oleh karenanya Terlawan I menyatakan menolak seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang disampaikan oleh Pelawan dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dibenarkan oleh Terlawan I dalam Jawabannya;
2. Bahwa Terlawan I mohon atas jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara;

hal 8 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



3. Bahwa dalil Pelawan dalam butir 1 posita gugatan, Pelawan telah mengakui dan menegaskan terdapat hubungan hukum keperdataan dengan adanya Pengikatan yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan I sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor : PK/073/DSP-815/0507 tertanggal 10 Mei 2007. Dalam Perjanjian Kredit tersebut ditegaskan bahwa Pelawan dengan persetujuan Haji Warsiban selaku Penjamin dan suami Pelawan merupakan Debitur dari Terlawan I atas fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), yang mana untuk menjamin hutangnya, Pelawan menyerahkan Obyek Sengketa sebagai agunan kreditnya dan terhadap obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) senilai Rp62.500.000,00 (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) Nomor 317/2007 tertanggal 13 Juni 2007 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 150/HT/HM/SLK/2007 tertanggal 16 Mei 2007 dibuat oleh dan dihadapan Tjahyono Santoso, SH. Notaris/PPAT di Rembang;
4. Bahwa atas posita Pelawan butir (2), tidak diberikan tanggapan secara lebih detail dan rinci oleh Terlawan II, karena hal tersebut merupakan penjelasan yang secara sah dan benar diakui oleh Pelawan, bahwa kredit Pelawan telah MACET;
5. Bahwa adalah benar dan tidak terbantahkan jika sebelum Terlawan I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Eksekusi kepada Terlawan II senyatanya Terlawan I telah memberikan Surat Peringatan I, II, III ataupun memberikan tenggang waktu yang wajar, patut, pantas dan selayaknya kepada Pelawan selaku Debitur untuk melakukan pelunasan kewajiban hutangnya yang sudah MACET kepada Terlawan I termasuk menjual sendiri Obyek Eksekusi, namun senyatanya pula dalam tenggang waktu yang telah diberikan tidak pernah dimanfaatkan dengan baik oleh Pelawan dimana hal ini justru menguatkan dan membenarkan jika Pelawan memang tidak beritikad baik untuk melakukan penyelesaian atas MACETNYA KREDIT pada Terlawan I;



6. Bahwa benar karena Pelawan telah lalai bahkan MACET dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I, maka adalah sah dan dibenarkan secara hukum jika Terlawan I dengan perantara Terlawan II melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Eksekusi pada tanggal 25 April 2011 bertempat di Kantor Terlawan II sebagaimana Risalah Lelang No.360/2011 dengan pemenang lelangnya Terlawan III selaku Pembeli Yang Beritikad Baik "*te qoeder throw*" yang harus dilindungi secara hukum;
7. Bahwa berdasarkan Posita Penggugat butir (4), maka perlu Terlawan I sampaikan beberapa hal sebagai berikut:
- Berdasarkan persepsi Penggugat mengenai penjualan lelang Obyek Sengketa dilakukan dengan harga yang sangat murah, maka apabila Pelawan beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I dan menganggap limit lelang dimaksud terlalu rendah mengapa pada waktu itu Pelawan tidak berusaha menyelesaikan kewajiban hutangnya pada Terlawan I;
 - Bahwa adalah hal yang harus dipahami oleh Pelawan jika secara hukum penetapan limit adalah menjadi kewenangan dari Penjual *in casu* Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam:
 - Pasal 1 angka 12 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK 01/2002 jo. No.450/KMK 01/2002 dimana definisi nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan;
 - Pasal 23 ayat 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK 01/2002 ditegaskan yang menentukan nilai limit adalah Penjual;
 - Pasal 15 ayat 1 Keputusan DJPLN No.35/PL/2002 yang menegaskan "Penjual menentukan nilai limit barang yang akan dilelang secara tertulis untuk masing-masing barang atau paket barang yang akan dilelang";
 - Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK. 07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;



- Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- c. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 secara tegas menyatakan bahwa: "*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. Hal tersebut juga ditegaskan kembali dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: "*Penjual / Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya*";

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sudah sangat menjelaskan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II melalui permohonan Terlawan I adalah dibenarkan secara hukum dan diatur dalam produk perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Terlawan I selaku pihak kreditur yang beritikad baik "*te goeder trouw*" dengan telah memberikan kredit kepada Pelawan terlebih pula atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*", maka Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Pelawan (*Niet Onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut di atas, maka bersama ini Terlawan I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan

hal 11 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum Terlawan I adalah kreditur yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum;
3. Menyatakan secara hukum Pelawan telah lalai/wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I;
4. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit antara Terlawan I dengan Pelawan dengan Nomor: PK/073/DSP-815/0507 tertanggal 10 Mei 2007;
5. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 150/HT/HM/SLK/2007 tertanggal 16 Mei 2007 dibuat oleh dan dihadapan Tjahyono Santoso, SH Notaris/PPAT di Rembang dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 317/2007 tertanggal 13 Juni 2007;
6. Menyatakan sah dan mengikat Kutipan Risalah Lelang Nomor 360/2011 tertanggal 25 April 2011;
7. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara;
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meski ada verzet, upaya banding, upaya kasasi maupun upaya hukum lainnya;

ATAU SEMULA / SEBAGAI PENGGANTINYA:

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hukum Pemeriksa perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa Terlawan III tetap menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan kecuali yang diakui kebenarannya atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa Pelawan mengakui sendiri sebagai debitur/nasabah pada PT. Bank Danamon Tbk. Dahulu di Unit Pamotan Kec. Pamotan Kab. Rembang yang sekarang beralamat di Unit Lasem Kec. Lasem Kab. Rembang;
3. Bahwa Penggugat mengakui sendiri mempunyai pinjaman kredit pada Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana pada surat Perjanjian Kredit Nomor PK/073/DSP-815/0507 tanggal 10 Mei 2007;
4. Bahwa benar Penggugat dalam mengajukan kredit tersebut telah memberikan jaminan hutang berupa sebidang tanah bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 217 Luas 8.889 M2 terletak di Desa Manggar Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang atas nama Haji Warsiban dan Hajjah Masruroh (Pelawan) dan sekarang telah berganti nama menjadi AGUS TJAHYANA (Terlawan III);
5. Bahwa Penggugat mengakui jaminan hutangnya pada Terlawan I berupa sebidang tanah bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 217 Luas 8.889 M2 terletak di Desa Manggar, Kecamatan Sluke, Kabupaten Rembang atas nama Haji Warsiban dan Hajjah Masruroh (Pelawan) telah dibebani dengan Hak Tanggungan;
6. Bahwa Hak Tanggungan tersebut terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Nomor: 317/2007 tanggal 13 Juni 2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 150/HT/HM/SLK/2007 Tanggal 16 Mei 2007 dibuat oleh dan dihadapan Tjahyono Santoso, SH Notaris/PPAT di Rembang;
7. Bahwa menanggapi posita angka 2 (dua) dan 3 (tiga) yang intinya bahwa Pelawan mengakui bahwa hutangnya kepada Terlawan I telah macet dan pada akhirnya dilakukan penjualan umum melalui lelang oleh lembaga negara yang berwenang yaitu (Terlawan II);
8. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai bentuk aktualisasi dari sistem parate eksekusi dan "*eigenmachtige verkoop*" sebagaimana digariskan Pasal 1178



KUHPerdata ditegaskan "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum serta mengambil pelunasan piutang dan penjualan tersebut"; Pelaksanaan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa perantaraan hakim, tanpa melalui bantuan atau campur tangan, tanpa fiat atau tanpa izin pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam 224 HIR dimana hal ini sering disebut dengan eksekusi yang disederhanakan "*vereenvoudgde executie*";

9. Bahwa sejalan dengan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi Ayat (1): Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (1) memuat iri-ira dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Ayat (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah;
10. Bahwa posita Pelawan pada angka 4 (empat) yang menyatakan jika senyatanya penentuan besarnya limit Lelang telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Pasal 38 Nomor 93/PMK.06/2010 adalah menyesatkan, karena perlu dipahami oleh Pelawan bahwa sebagaimana diatur dalam:
 - *Pasal 1 angka 12 Keputusan Menkeu Nomor 304/KMK.01/2002 jo. Nomor 450/KMK.01/2002 dimana definisi nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan;*
 - *Pasal 23 ayat 2 Keputusan Menkeu Nomor 304/KMK.01/2002 ditegaskan yang menentukan nilai limit adalah Penjual;*
 - *Pasal 15 ayat 1 Keputusan DJPLN Nomor 35/PL/2002 yang menegaskan "Penjual menentukan nilai limit barang yang akan dilelang secara tertulis untuk masing-masing barang atau paket barang yang akan dilelang";*

hal 14 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 0/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang yang ditetapkan oleh Penjual in casu karena Obyek Hak Tanggungan adalah berupa benda tidak bergerak maka limitnya ditentukan oleh Kreditur in casu Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan;

11. Bahwa Pelawan sampaikan jika nilai limit Lelang di bawah harga pasaran kenapa pada saat Letang pertama tidak laku terjual ?; P ada waktu itu harga penawaran yang dilelang pada tanggal 22 Maret 2011 dengan harga Rp184.980.000,00 (Seratus Delapan Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah), kalau memang harganya di bawah harga pasaran seharusnya sudah banyak pembeli yang berminat untuk membelinya. Jadi AGUS TJAHYANA (Terlawan III) membeli Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 217 Luas 8.889 M2 pada lelang yang kedua yang diadakan pada Tanggal 25 April 2011 dengan harga Rp139.000.000,00 (Seratus Tiga Puluh Sembilan Juta Rupiah) sudah sesuai dengan harga pasar pada saat tanah tersebut laku terjual dalam proses lelang. Padahal proses lelang tersebut sudah diumumkan dalam surat kabar atau media masa (Koran) yang bisa dilihat oleh Masyarakat Umum;
12. Bahwa proses lelang oleh Kantor Letang Semarang (Terlawan II) atas permohonan Letang PT.Bank Danamon Indonesia Tbk (Terlawan I) adalah sudah benar dan prosedural oleh KPKNL Semarang (Tergugat II) sehingga hasil lelang yang kemudian ditindak lanjut pemalikan nama sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang kepada pemenang lelang AGUS TJAHYANA (Terlawan III) adalah BENAR dan SAH yang mempunyai akibat hukum yang mengikat;
13. Bahwa karena tidak terbukti dalil-dalil gugatan dari Pelawan maka sepatutnya gugatan haruslah ditolak. Demikian jawaban ini kami sampaikan dan dihaturkan terimakasih.



DALAM POKOK PERKARA

PRIMER:

1. Menyatakan Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vantkelijk verklaard*);
2. Menyatakan sah dan berharga yang mempunyai kekuatan hukum mengikat atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 217 Luas 8.889 M2 terletak di Desa Manggar, Kecamatan Sluke, Kabupaten Rembang atas nama AGUS TJAHYANA (Terlawan III);
3. Menyatakan menurut hukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan dokumen, surat-surat yang ada hubungannya dengan perkara *a quo* sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau: SUBSIDER

Mengadili sendiri menurut Pengadilan Negeri Rembang yang dipandang adil dan beradap.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Rembang telah menjatuhkan putusannya pada tanggal 10 Desember 2014, yang amarnya sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara sebesar Rp1.463.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Rembang yang menerangkan bahwa pada tanggal 12 Desember 2014, Pembanding semula Pelawan mengajukan permohonan banding terhadap putusan

hal 16 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



Pengadilan Negeri Rembang tanggal 10 Desember 2014 Nomor :
10/Pdt.G/2014/PN.Rbg ;

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa risalah permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I pada tanggal 29 Desember 2014, kepada Terbanding II pada tanggal 29 Desember 2014, dan juga telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rembang kepada Terbanding III pada atanggal 19 Desember 2014 ;

Membaca, Memori banding dari Pemanding semula Pelawan tertanggal 07 Januari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 3 Pebruari 2015 dan dengan adanya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terlawan I, pada tanggal 16 Pebruari 2015 , kepada Terbanding II pada tanggal 10 Pebruari 2015 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang, dan juga telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rembang kepada Terbanding III pada tanggal 9 Pebruari 2015 ;

Bahwa dengan adanya memori banding tersebut, Terbanding I mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Maret 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 13 Maret 2015, Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pemanding melalui kuasanya pada tanggal 30 Maret 2015 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya dan kepada Terbanding II semula Terlawan II, pada tanggal 25 Maret 2015 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang , dan juga telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rembang kepada Terbanding III pada tanggal 24 Maret 2015 , sedangkan Terbanding II dan Terbanding III tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan baik kepada Pemanding semula Pelawan pada tanggal 21 Januari 2015 dan Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 13 Januari 2015, Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 12 Januari 2015 , Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 12 Januari 2015 yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Rembang sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ;

hal 17 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Pelawan melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 12 Desember 2014, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Pelawan mengajukan memori banding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan tanpa melalui prosedur yang benar, tentang besarnya nilai limit lelang tidak memakai rekanan jasa penilai publik, sehingga melanggar Peraturan Menteri Keuangan pasal 38 Nomor : 93/PMK.06/2010, tanggal 23 April 2010, maka pelaksanaan lelang tidak mempunyai daya hukum berlaku dan haruslah dibatalkan ;
2. Bahwa obyek sengketa milik Pemanding/Pelawan yang dilelang tersebut jauh dibawah harga pasaran dan berakibat merugikan Pemanding/Pelawan ;

Menimbang, bahwa alasan memori banding tersebut ternyata merupakan ulangan dari dalil gugatan pelawan dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah dipertimbangkan secara jelas dalam putusan, oleh sebab itu memori banding tersebut harus dikesampingkan, dan sekaligus putusan ini harus dianggap sebagai tanggapannya ;

Menimbang, bahwa Terbanding I PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, mengajukan Kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa memori banding tersebut merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan di persidangan Pengadilan Negeri Rembang tersebut dan telah dipertimbangkan ;
2. Bahwa antara Pelawan dan Terlawan I ada hubungan perjanjian hutang piutang ;
3. Bahwa prosedur pelelangan sudah dijalani melalui prosedur hukum yang berlaku, sehingga pelelangan tersebut sah menurut hukum, selanjutnya mohon agar permohonan banding ditolak atau tidak dapat diterima dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 10 Desember 2014 Nomor : 10/Pdt.G/2014/ PN. Rbg. tersebut ;



Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding I sudah sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan sudah sejalan dengan putusan ini, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa untuk Terbanding II dan Terbanding III tidak mengajukan Kontra Memori Banding, oleh sebab itu tidak dapat dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan, baik Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti maupun salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 10 Desember 2014 Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN. Rbg. Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari Pemanding dan Terbanding I, maka Pengadilan Tingkat Banding menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena sudah tepat dan benar, oleh sebab itu pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan dan telah dianggap tercantum pula dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan Tingkat Banding akan memberikan tambahan pertimbangan hukum sebagai tersebut dibawah ini :

1. Bahwa Pelawan sebagai debitur memiliki hutang pada Terlawan I/ Terbanding I dengan jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya debitur harus melunasi seluruh hutang-hutangnya dan bila terjadi kredit macet, maka barang jaminan dapat dijual lelang untuk melunasi hutang debitur ;
2. Bahwa Pelawan adalah debitur sebagai pihak yang berhutang, seharusnya berkewajiban melunasi seluruh hutangnya , bukan mengajukan gugatan kepada kreditur/Terlawan I/Terbanding I, hal ini menunjukkan sikap kurang bertanggung jawab ;
3. Bahwa pelelangan atas obyek jaminan dilakukan oleh pejabat lelang yang sah menurut undang-undang, pelelangan terhadap obyek jaminan dilakukan dimuka umum sesuai prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
4. Bahwa barang jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan bila diperhatikan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 (bukti T1-3) ternyata pada kolom “ nama yang berhak dan pemegang



hak lain-lainnya” sudah terjadi perpindahan hak yaitu menjadi PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Berkedudukan di Jakarta, sehingga bank tersebut berhak melelang, sesuai prosedur yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagai alasan/pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 10 Desember 2014, Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN. Rbg. Yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini, dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, tentang Peraturan Peradilan ulangan di Jawa dan Madura serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- o Menerima permohonan banding dari Pembanding/Pelawan tersebut ;
- o menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rembang tanggal 10 Desember 2014, Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN. Rbg.yang dimintakan banding tersebut ;
- o Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Kamis** tanggal **29 April 2015** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **DJOKO SEDIONO, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, dengan **ARIEF PURWADI SH., MH** dan **H. SUMANTO,SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 12 Mei 2015** diucapkan

hal 20 dari 21 hal Put.No.99/Pdt/2015/PT.SMG



dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim Anggota serta dibantu oleh **AWIBOWO, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

1. ARIEF PURWADI, SH. MH.

DJOKO SEDIONO, SH. MH.

2. H. SUMANTO, SH. MH.

Panitera Pengganti,

AWIBOWO, 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)