



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

Untuk Dinas.

**P U T U S A N**

Nomor : 431/Pdt/2015/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

1. Tn. JUNG DIANTO, STh.-----  
Pekerjaan swasta , Alamat Jl. Baturan Raya Blok A-3 Rt. 06 / Rw. 03, Baturan Colomadu, Karanganyar ; -----
2. NY. LILY ERIANI BUDIONO ; -----  
Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Baturan Raya Blok A-3 Rt. 06/ Rw. 03, Baturan Colomadu , Karanganyar, yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2015 memberikan kuasa kepada : -----  
ZAINAL ABIDIN , SH.MH, DKK -----  
Advokat dan Advokat Magang berkantor di law Office ZAP (Zainal Abidin and Partners) Jl. KH. Samanhudi 112, Sondokan Laweyan, Surakarta ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula sebagai Para Penggugat ; -----

Melawan

1. PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA Tbk. CABANG SURAKARTA  
  
Yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2015 memberikan kuasa kepada : -----  
POULCE O.E. WELANG , DKK -----  
Seluruhnya karyawan Perseroan , memilih domisili hukum dan beralamat di PT. Bank Internasional Indonesia Tbk Gedung Sentral Senayan III Lantai 25, Jl. Asia Afrika No. 8 Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat;-----



2. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) ; -----  
Alamat Jl. Kimangunsakoro No. 141 Surakarta ; -----
3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURAKARTA ; -----  
Alamat Jl. Kihajar Dewantoro No. 29 Surakarta ; -----
4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KARANGANYAR;  
Alamat Jl. Lawu No. 202 Karanganyar ; -----
5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUKOHARJO ; -----  
Alamat Jl. Jendral Sudirman No. 310 Sukoharjo ; -----  
Selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding dan Para Turut Terbanding semula sebagai Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ; -

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 20 Oktober 2015 nomor 431/Pdt./2015/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Surakarta nomor 09/Pdt.G/2015/PN.Ska dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 12 Januari 2015, dibawah nomor register : 09/Pdt.G/2015/PN.Skt, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I telah membuat Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran pada tanggal 28 Agustus 2007 dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat I , dengan jaminan sebagai berikut : -----
- 1.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 3005 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00629/2005 tanggal 8-1-2004 luas  $\pm 99$  m<sup>2</sup> yang terletak di Propinsi



Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo , Kecamatan Grogol, Desa  
Kwarasan, setempat dikenal sebagai Jalan Kencur, dengan batas –  
batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah No. 00619 -----

Sebelah Timur : Tanah Milik PSP -----

Sebelah Selatan : Tanah No. 00621-----

Sebelah Barat : Jalan;-----

- 2.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 2346 atas nama  
Jung Dianto , sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor  
929/1991 tanggal 4-3-1991 luas  $\pm 109 \text{ m}^2$  yang terletak di Propinsi  
Jawa Tengah, Kota Surakarta, Kecamatan Banjarsari, Kelurahan  
Banyuanyar, setempat dikenal sebagai Jalan Pleret, dengan batas-  
batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah HM. 2345 ; -----

Sebelah Timur : Rencana Jalan ; -----

Sebelah Selatan : Tanah HM. 2347 ; -----

Sebelah Barat : Tanah HM. 987 ;-----

- 3.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 842 atas nama  
Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor  
4522/1983 tanggal 23/12/1983 luas  $\pm 249 \text{ m}^2$  yang terletak di Kota  
Surakarta, Kecamatan Laweyan, Kelurahan Purwosari, setempat  
dikenal sebagai Jalan Kantil No. 15 RT. 02 RW 10 dengan batas –  
batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Jalan ; -----

Sebelah Timur : Rumah Tinggal ; -----

Sebelah Selatan : Rumah Tinggal ; -----

Sebelah Barat : Rumah Tinggal ; -----



- 4.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 107 atas nama Jung Dianto, sebagaimana gambar situasi nomor 1447/1976 luas  $\pm 1.480 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Mantren RT. 04 RW. 07, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Sungai ; -----

Sebelah Timur : Kuburan/Tanah Milik Marnodaliman ; -----

Sebelah Selatan : Tanah Milik Martodikromo ; -----

Sebelah Barat : Jalan ;-----

- 5.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Guna Bangunan No. 1311 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan Surat ukur nomor 00831/2004 tanggal 27-7-2004 luas  $\pm 164 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Baturan Baru Nomor A-9, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Jalan -----

Sebelah Timur : Tanah No. 00972 -----

Sebelah Selatan : Tanah No. 00973-----

Sebelah Barat : Tanah No. 00966;-----

- 6.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 2291 atas nama Tan Lily Eriani Budiono, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor 5311/1998 tanggal 22-5-1998 luas  $\pm 192 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Fajar Indah 02 No. 17 RT.05 RW. 07, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah Hak Milik GS. 5307/98 dan GS. 5305/98 ; -

Sebelah Timur : Tanah Hak Milik GS. 5310/98 ; -----

Sebelah Selatan : Jalan ; -----



Sebelah Barat : Tanah Hak Milik GS. 5312/98 ; -----

- 7.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1429 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00441/2003 tanggal 07-08-2003 luas  $\pm 472 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro setempat dikenal sebagai Villa Meteor Garden Blok C-4, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Sungai ; -----

Sebelah Timur : Tanah No. 00635 ; -----

Sebelah Selatan : Jalan ; -----

Sebelah Barat : Tanah No. 00633 ; -----

- 8.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1667 / Kalisoro atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00690/2007 tanggal 20/08/2007 luas  $\pm 1.500 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro, dengan batas–batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah Milik Jung Dianto ; -----

Sebelah Timur : Tanah Milik Jumino / jalan ; -----

Sebelah Selatan : Jalan ; -----

Sebelah Barat : Tanah Milik Sani ; -----

- 9.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1668 /Kalisoro atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00691/2007 tanggal 20/08/2007 luas  $\pm 1.877 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro, dengan batas–batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah ; -----



Sebelah Timur : Tanah Milik Jumino ; -----

Sebelah Selatan : Tanah Milik Jung Dianto ; -----

Sebelah Barat : Tanah Milik Lanjar ; -----

**Untuk selanjutnya mohon disebut ----- OBYEK SENGKETA**

1. Bahwa Tergugat I telah mengajukan Permohonan Pailit di Pengadilan Niaga Semarang dengan register perkara nomor 02/Pailit/2012/PN.Niaga Smg terhadap Para Penggugat sebagai Termohon Pailit I dan Termohon Pailit II, pemohonan mana telah diputus oleh Pengadilan Niaga Semarang pada tanggal 11 Juni 2012 dengan amar putusan sebagai berikut :-----

**MENGADILI.**

1. Mengabulkan Permohonan Pernyataan Pailit dari Pemohon Pailit.----
2. Menyatakan Para Termohon Pailit berada dalam keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya.-----
3. Mengangkat Sdr NOOR EDIONO, SH.MH. Hakim Niaga pada Pengadilan Niaga Semarang sebagai Hakim Pengawas dalam Kepailitan ini.-----
4. Mengangkat : -----
  1. WENANG NOTO BUWONO, SH.MH.-Kurator dan Pengurus yang telah terdaftar berdasarkan Surat Bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomer : AHU.AH.04.03.38. tanggal 2 Maret 2011 pada Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang beralamat kantor di Ruko Siliwangi Plaza B-16, Jalan Jendral Sudirman 187-189 Semarang.-----
  2. MUHAMMAD DIPA YUSTIA PASA, SH, M.Kn. Kurator dan Pengurus Nomer : AHU.AH.04.03.55. yang beralamat kantor di Ruko Siliwangi Plaza B-16, Jalan Jend Sudirman 187-189 Semarang.sebagai Team Kurator dalam perkara Kepailitan ini ;-
5. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp. 2.061.000 ( dua juta enam puluh satu ribu rupiah).-----





2. Bahwa atas putusan Pengadilan Niaga tersebut Para Penggugat/ Termohon Pailit I & II/ mengajukan upaya hukum Kasasi “ Permohonan Kasasi Kepailitan “ di Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara no : 02/Pailit/2012/PN. Niaga Smg jo No : 03/Pailit/K/2012/ PN.Niaga Smg pada tanggal 19 Juni 2012, yang kemudian diputus oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Putusan Nomor 552K/Pdt.Sus/2012 tanggal 12 September 2012 dengan amar putusan sebagai berikut : -----

**MENGADILI.**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :  
Tn. JUNG DIANTO dan Pemohon Kasasi II: Ny. LILY ERIANI  
BUDIONO, tersebut ; -----

Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri  
Semarang, No. 02/Pailit/2012/PN. Niaga Smg tanggal 11 Juni  
2012 ;-----

**MENGADILI SENDIRI**

Menolak permohonan pernyataan pailit dari Pemohon Pailit untuk  
selebihnya;-----

Menghukum Termohon Kasasi/Pemohon Pailit untuk membayar  
biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 5.000.000.000 ( lima  
juta rupiah ) ;-----

3. Bahwa atas putusan Kasasi Mahkamah Agung tersebut Tergugat I /  
Pemohon Pailit mengajukan upaya hukum “ Peninjauan Kembali” di  
Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Niaga pada  
Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara No : 06/Pailit/  
PK/2013/PN.Niaga Smg pada tanggal 5 Juni 2013, yang kemudian diputus  
oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Putusan  
Nomor 98 PK/Pdt.Sus-Pailit/PKPU//2013 tanggal 31 Oktober 2013  
dengan amar putusan sebagai berikut :-----



**MENGADILI.**

Menolak permohonan pemeriksaan peninjauan kembali dari  
Pemohon Peninjauan Kembali : PT. Bank Internasional Indonesia Tbk.,  
tersebut;-----

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Pailit)  
untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali  
ini yang ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00 ( sepuluh juta rupiah)----

4. Bahwa Para Penggugat tetap beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dengan mengajukan permohonan atau alternatif-alternatif penyelesaian lainnya baik secara lisan maupun tertulis dengan maksud untuk mencari penyelesaian terbaik (*win-win solution*), namun Tergugat I tidak menanggapi / merespon dengan baik;-----
5. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut dengan dimuatnya berita Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Obyek Sengketa, pada Surat Kabar Harian Umum Solo Pos tanggal 31 Desember 2014 yang akan dilaksanakan lelang oleh Tergugat II (**Kantor Pelayanan Kekayaa Negara dan Lelang/KPKNL Surakarta**) pada hari Kamis tanggal 15 Januari 2015 tanpa adanya Surat peringatan/pemberitahuan sebelumnya dari Tergugat kepada Para Penggugat ; -----
6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II untuk melakukan lelang/ penjualan dimuka umum atas obyek sengketa tanpa memberikan Surat Peringatan / pemberitahuan kepada Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;--
7. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, untuk pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap Obyek Sengketa harus dibatalkan ; -----
8. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia (*ilusioner*) maka para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta untuk meletakkan sita jaminan terhadap Obyek Sengketa tanah berikut





dan segala sesuatu yang melekat, tumbuh, tertanam dan berada di atasnya atas jaminan yang terdiri dari : -----

- 1.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 3005 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00629/2005 tanggal 8-1-2004 luas  $\pm 99 \text{ m}^2$  yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo, Kecamatan Grogol, Desa Kwarasan, setempat dikenal sebagai Jalan Kencur, dengan batas – batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah No. 00619 ; -----

Sebelah Timur : Tanah Milik PSP ; -----

Sebelah Selatan : Tanah No. 00621 ; -----

Sebelah Barat : Jalan ; -----

- 2.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 2346 atas nama Jung Dianto , sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor 929/1991 tanggal 4-3-1991 luas  $\pm 109 \text{ m}^2$  yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Surakarta, Kecamatan Banjarsari, Kelurahan Banyuanyar, setempat dikenal sebagai Jalan Pleret, dengan batas – batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah HM. 2345 ; -----

Sebelah Timur : Rencana Jalan ; -----

Sebelah Selatan : Tanah HM. 2347 ; -----

Sebelah Barat : Tanah HM. 987 ; -----

- 3.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 842 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 4522/1983 tanggal 23/12/1983 luas  $\pm 249 \text{ m}^2$  yang terletak di Kota Surakarta, Kecamatan Laweyan, Kelurahan Purwosari, setempat dikenal sebagai Jalan Kantil No. 15 RT. 02 RW 10 dengan batas – batas sebagai berikut : -----

Sebelah Utara : Jalan ; -----

Sebelah Timur : Rumah Tinggal ; -----



Sebelah Selatan : Rumah Tinggal ; -----

Sebelah Barat : Rumah Tinggal ; -----

- 4.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 107 atas nama Jung Dianto, sebagaimana gambar situasi nomor 1447/1976 luas  $\pm 1.480 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Mantren RT. 04 RW. 07, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Sungai ; -----

Sebelah Timur : Kuburan/Tanah Milik Marnodaliman ; -----

Sebelah Selatan : Tanah Milik Martodikromo ; -----

Sebelah Barat : Jalan ; -----

- 5.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Guna Bangunan No. 1311 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan Surat ukur nomor 00831/2004 tanggal 27-7-2004 luas  $\pm 164 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Baturan Baru Nomor A-9, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Jalan ; -----

Sebelah Timur : Tanah No. 00972 ; -----

Sebelah Selatan : Tanah No. 00973 ; -----

Sebelah Barat : Tanah No. 00966 ; -----

- 6.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 2291 atas nama Tan Lily Eriani Budiono, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor 5311/1998 tanggal 22-5-1998 luas  $\pm 192 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Fajar Indah 02 No. 17 RT.05 RW. 07, dengan batas –batas sebagai berikut

Sebelah Utara : Tanah Hak Milik GS. 5307/98 dan GS.5305/98--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik GS. 5310/98-----
- Sebelah Selatan : Jalan-----
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik GS. 5312/98;-----
- 7.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1429 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00441/2003 tanggal 07-08-2003 luas  $\pm 472 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro setempat dikenal sebagai Villa Meteor Garden Blok C-4, dengan batas –batas sebagai berikut :-----
- Sebelah Utara : Sungai ; -----
- Sebelah Timur : Tanah No. 00635 ; -----
- Sebelah Selatan : Jalan ; -----
- Sebelah Barat : Tanah No. 00633 ;-----
- 8.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1667 / Kalisoro atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00690/2007 tanggal 20/08/2007 luas  $\pm 1.500 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro, dengan batas –batas sebagai berikut :-----
- Sebelah Utara : Tanah Milik Jung Dianto ; -----
- Sebelah Timur : Tanah Milik Jumino / jalan ; -----
- Sebelah Selatan : Jalan ; -----
- Sebelah Barat : Tanah Milik Sani ;-----
- 9.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1668 /Kalisoro atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00691/2007 tanggal 20/08/2007 luas  $\pm 1.877 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro, dengan batas–batas sebagai berikut :-----
- Sebelah Utara : Tanah ; -----

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Sebelah Timur : Tanah Milik Jumino ; -----  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Jung Dianto ; -----  
Sebelah Barat : Tanah Milik Lanjar ; -----

9. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III digugat atau ditarik sebagai subyek hukum dalam perkara ini semata-mata untuk melengkapi subyek gugatan, untuk itu mohon tunduk dan patuh dalam perkara ini;-----
10. Bahwa karena gugatan para Penggugat terhadap Tergugat dilandasi oleh bukti-bukti yang kuat dan autentik, serta telah memenuhi syarat hukum pasal 180 HIR jo Sema No. 3 tahun 2000 dengan demikian putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraat*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verset ; -----
11. Bahwa gugatan para Penggugat berdasar hukum, maka oleh karenanya mohon gugatan para Penggugat untuk dikabulkan seluruhnya, dan Tergugat harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berkenan untuk menerima, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :-----

**PRIMAIR :**-----

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Obyek Sengketa berikut dan segala sesuatu yang melekat, tumbuh, tertanam dan berada di atasnya , yang terdiri dari :-----
  - 1.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 3005 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00629/2005 tanggal 8-1-2004 luas  $\pm 99$  m<sup>2</sup> yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo , Kecamatan Grogol, Desa



Kwarasan, setempat dikenal sebagai Jalan Kencur, dengan batas –  
batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah No. 00619 ; -----

Sebelah Timur : Tanah Milik PSP ; -----

Sebelah Selatan : Tanah No. 00621 ; -----

Sebelah Barat : Jalan ; -----

- 2.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 2346 atas nama Jung Dianto , sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor 929/1991 tanggal 4-3-1991 luas  $\pm 109 \text{ m}^2$  yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Surakarta, Kecamatan Banjarsari, Kelurahan Banyuanyar, setempat dikenal sebagai Jalan Pleret, dengan batas –  
batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Tanah HM. 2345 ; -----

Sebelah Timur : Rencana Jalan ; -----

Sebelah Selatan : Tanah HM. 2347 ; -----

Sebelah Barat : Tanah HM. 987 ; -----

- 3.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 842 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 4522/1983 tanggal 23/12/1983 luas  $\pm 249 \text{ m}^2$  yang terletak di Kota Surakarta, Kecamatan Laweyan, Kelurahan Purwosari, setempat dikenal sebagai Jalan Kantil No. 15 RT. 02 RW 10 dengan batas –  
batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Jalan ; -----

Sebelah Timur : Rumah Tinggal ; -----

Sebelah Selatan : Rumah Tinggal ; -----

Sebelah Barat : Rumah Tinggal ; -----

- 4.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 107 atas nama Jung Dianto, sebagaimana gambar situasi nomor 1447/1976 luas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

±1.480 m<sup>2</sup> yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Mantren RT. 04 RW. 07, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Sungai ; -----

Sebelah Timur : Kuburan/Tanah Milik Marnodaliman ; --

Sebelah Selatan : Tanah Milik Martodikromo ; -----

Sebelah Barat : Jalan ;-----

- 5.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Guna Bangunan No. 1311 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan Surat ukur nomor 00831/2004 tanggal 27-7-2004 luas ±164 m<sup>2</sup> yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Baturan Baru Nomor A-9, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Jalan -----

Sebelah Timur : Tanah No. 00972 -----

Sebelah Selatan : Tanah No. 00973-----

Sebelah Barat : Tanah No. 00966;-----

- 6.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 2291 atas nama Tan Lily Eriani Budiono, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor 5311/1998 tanggal 22-5-1998 luas ±192 m<sup>2</sup> yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan setempat dikenal sebagai Jalan Fajar Indah 02 No. 17 RT.05 RW. 07, dengan batas –batas sebagai berikut

Sebelah Utara : Tanah H M.GS.5307/98 dan GS. 5305/98 -

Sebelah Timur : Tanah Hak Milik GS. 5310/98 ; -----

Sebelah Selatan : Jalan ; -----

Sebelah Barat : Tanah Hak Milik GS. 5312/98 ;-----

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- 7.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1429 atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00441/2003 tanggal 07-08-2003 luas  $\pm 472 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro setempat dikenal sebagai Villa Meteor Garden Blok C-4, dengan batas –batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Sungai -----

Sebelah Timur : Tanah No. 00635 -----

Sebelah Selatan : Jalan-----

Sebelah Barat : Tanah No. 00633;-----

- 8.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1667 / Kalisoro atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00690/2007 tanggal 20/08/2007 luas  $\pm 1.500 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro, dengan batas –batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik Jung Dianto -----

Sebelah Timur : Tanah Milik Jumino / jalan -----

Sebelah Selatan : Jalan-----

Sebelah Barat : Tanah Milik Sani;-----

- 9.. Tanah dan Bangunan dengan Serifikat Hak Milik No. 1668 /Kalisoro atas nama Jung Dianto, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor 00691/2007 tanggal 20/08/2007 luas  $\pm 1.877 \text{ m}^2$  yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tawangmangu, Kelurahan Kalisoro, dengan batas –batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah -----



Sebelah Timur : Tanah Milik Jumino -----

Sebelah Selatan : Tanah Milik Jung Dianto-----

Sebelah Barat : Tanah Milik Lanjar;-----

2. Menyatakan menurut hukum permohonan pangajuan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah Cacat Hukum;-----
3. Menyatakan menurut hukum Tindakan Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II sebagaimana Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Obyek Sengketa pada Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 31 Desember 2014, yang akan dilaksanakan lelang oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Surakarta) pada hari Kamis tanggal 15 Januari 2015 merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*on rech maatig daad*);-----
4. Menghukum / memerintahkan Tergugat I ( PT.BANK INTERNASIONAL INDONESIA) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Singaraja) untuk membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Obyek Sengketa;-----
5. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ; -----
6. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraat*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verset;-----
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

**SUBSIDAIR** :-----

Apabila majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 29 April 2015 yang berbunyi sebagai berikut :-----



1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh posita dan petitum Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan terbukti kebenarannya menurut hukum.-----

A. **HAL-HAL YANG TELAH TERBUKTI MENURUT HUKUM KARENA DIAKUI OLEH PARA PENGGUGAT**

2. Bahwa Para Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2015, pada pokoknya telah menyatakan atau menuduh Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum. Namun selain memberikan tuduhan terhadap Tergugat I, ternyata Para Penggugat dalam surat gugatannya telah pula memberikan beberapa pengakuan. -----
3. Oleh sebab itu, sebelum Tergugat I memberikan tanggapan atas apa yang telah dituduhkan Para Penggugat kepada Tegugat I, terlebih dahulu perkenan Tergugat I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim, agar segala sesuatu yang telah diakui Para Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, dinyatakan sebagai pengakuan yang diberikan di hadapan Majelis Hakim persidangan *aquo*, sehingga menurut ketentuan Pasal 1925 KHUPerdata jo. Pasal 174 HIR, harus dianggap sebagai suatu bukti yang sempurna dan sah. -----

Pasal 1925 KHUPerdata: -----

***“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.”-----***

Pasal 174 HIR: -----

***“Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu.”-----***



4. Hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, sebagaimana Putusan No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 jo. Putusan No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971.-----

Putusan No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974: -----

***“Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah.”***

Putusan No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971: -----

***“Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti.”---***

#### A.1. PARA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI

5. **MOHON AKTA**, sesuai dengan pengakuan Para Penggugat pada posita butir 1 sampai dengan 5 surat gugatannya, maka telah terbukti Para Penggugat mempunyai hutang yang wajib dibayar/dilunasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, namun hingga saat ini Para Penggugat masih belum melunasinya kepada Tergugat I, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1238 jo. 1243 KUHPPerdata, Para Penggugat berada dalam keadaan wanprestasi dan memberikan hak kepada Tergugat I untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga terhadap Para Penggugat. ; -----

Pasal 1238 KUHPPerdata:-----

***“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, 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.” ; -----***

Pasal 1243 KUHPPerdata:-----

***“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau***



*dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” -----*

6. Bahwa meskipun Para Penggugat telah mengakui secara tegas mengenai wanprestasinya kepada Tergugat I dan fakta mengenai wanprestasinya Para Penggugat itu menurut ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata jo. Pasal 174 HIR sudah terbukti dan tidak perlu dibuktikan lagi, namun untuk memudahkan Yang Terhormat Majelis Hakim mengetahui fakta hukum yang berkaitan dengan hutang Para Penggugat tersebut, maka perkenan dengan ini Tergugat I menyampaikan sebagai berikut:-----
7. Bahwa hutang Penggugat I kepada Tergugat I timbul berdasarkan perjanjian-perjanjian yang dibuat dihadapan INA MEGAHWATI, SH, selaku Notaris di Surakarta, sebagai berikut:-----
  - 1) Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran No.76 tanggal 28 Agustus 2007; -----
  - 2) Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Promes Berulang No.77 tanggal 28 Agustus 2007; -----
  - 3) Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Berjangka No.78 tanggal 28 Agustus 2007;-----
  - 4) Akta Perubahan Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran No.65 tertanggal 22 Februari 2008;-----
  - 5) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.139 tanggal 25 September 2008 ;-----
  - 6) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.3 tanggal 1 September 2009 ;--
  - 7) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.11 tanggal 6 Oktober 2010;  
(selanjutnya seluruh perjanjian-perjanjian tersebut, disebut "**Perjanjian Kredit**").-----
8. Bahwa terhadap hutang Penggugat I kepada Tergugat I, telah pula dijamin oleh Penggugat II selaku penanggung hutang/pemberi jaminan pribadi (Personal Guarantee/Borgtocht) berdasarkan perjanjian-



perjanjian yang kesemuanya juga dibuat dihadapan INA MEGAHWATI,  
SH, selaku Notaris di Surakarta, sebagai berikut :-----

8.)1 Pemberian Jaminan (Borgtocht) No.84 tanggal 28 Agustus 2007;

----

8.)2 Pemberian Jaminan (Borgtocht) No.67 tanggal 22 Februari  
2008 ; ---

8.)3 Pemberian Jaminan (Borgtocht) No.146 tanggal 25 September  
2008

8.)4 Pemberian Jaminan (Borgtocht) No.5 tanggal 1 September  
2009 ; ---

8.)5 Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (Personal Guarantee)  
No.18 tanggal 6 Oktober 2011;-----

(selanjutnya seluruh perjanjian-perjanjian tersebut, disebut "**Perjanjian  
Penanggungan Hutang**").-----

Bahwa berdasarkan Perjanjian Penanggungan Hutang tersebut,  
Penggugat II telah melepaskan hak-hak istimewa atau hak-hak utama  
yang menurut peraturan hukum yang berlaku diberikan kepada seorang  
penanggungan hutang (borg). -----

9. Bahwa dengan adanya Perjanjian Penanggungan Hutang yang  
diberikan oleh Penggugat II terhadap hutang Penggugat I kepada  
Tergugat I, maka kedudukan hukum Penggugat I dan Penggugat II  
menjadi debitur tanggung menanggung yang wajib melunasi seluruh  
hutangnya secara penuh dan tuntas kepada Tergugat I, sesuai dengan  
apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dan Perjanjian  
Penanggungan Hutang jo. Pasal 1820 KUHPerdato.-----

Pasal 1820 KUHPerdato:-----

***"Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga  
demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi  
perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi  
perikatannya."***-----

10. Bahwa selain itu, untuk memberikan keyakinan kepada Tergugat I,  
bahwa hutang Para Penggugat yang timbul berdasarkan Perjanjian





Kredit, baik berupa hutang pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya, pasti akan dilunasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, maka Para Penggugat telah memberikan jaminan-jaminan kebendaan. -

11. Bahwa sesuai pengakuan Para Penggugat dalam posita gugat angka 2, jaminan hutang Para Penggugat tersebut telah diberikan, antara lain dalam bentuk 9 (sembilan) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya ("Objek Sengketa").-----

12. Bahwa Objek Sengketa tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan senilai Rp.8.079.600.000,- (delapan milyar tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah), dengan penjelasan sebagai berikut:-----

- 1) Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.3005/Kwarasan, tercatat atas nama Jung Dianto (*in casu* Penggugat I), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan: -----
  - a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2680/2007 tanggal 28 November 2007; -----
  - b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.3917/2008 tanggal 26 November 2008;-----
  - c) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.4774/2010 tanggal 25 November 2010;-----
- 2) Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.2346/Banyuanyar, tercatat atas nama Jung Dianto (*in casu* Penggugat I), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan: -----
  - a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2578/2007 tanggal 19 November 2007;-----
  - b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.3088/2008 tanggal 2 Desember 2008;-----
  - c) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.00036/2011 tanggal 3 Januari 2011;-----
- 3) Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.842/Purwosari, tercatat atas nama Jung Dianto (*in casu* Penggugat I), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan: -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2435/2007 tanggal 22 Oktober 2007;-----
- b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.3069/2008 tanggal 01 Desember 2008;-----
- c) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2975/2010 tanggal 29 Desember 2010;-----
- 4) Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.107/Klodran, tercatat atas nama Jung Dianto (*in casu* Penggugat I), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan: -----
  - a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2316/2007 tanggal 28 Agustus 2007;-----
  - b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2953/2008 tanggal 30 Desember 2008;-----
  - c) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.4326/2010 tanggal 20 Desember 2010;-----
- 5) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.1311/Baturan, tercatat atas nama Jung Dianto (*in casu* Penggugat I), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan : -----
  - a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.185/2009 tanggal 27 Januari 2009;-----
  - b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.4327/2010 tanggal 20 Desember 2010;-----
- 6) Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.2291/Baturan, tercatat atas nama Tan Lily Eriani Budiono (*in casu* Penggugat II), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan: -----
  - a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2317/2007 tanggal 27 November 2007;-----
  - b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.186/2009 tanggal 27 Januari 2009;-----
  - c) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.4325/2010 tanggal 20 Desember 2010;-----

#### 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)



- 7) Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.1429/Kalisoro, tercatat atas nama Jung Dianto (*in casu* Penggugat I), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan: -----
- a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.1765/2008 tanggal 11 Agustus 2008;-----
- b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2675/2009 tanggal 19 Oktober 2009;-----
- c) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.4329/2010 tanggal 12 Desember 2010;-----
- 8) Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.1667/Tawangmangu dan No.1668/Tawangmangu, tercatat atas nama Jung Dianto (*in casu* Penggugat I), telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing, berdasarkan: -----
- a) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.191/2008 tanggal 21 November 2007;-----
- b) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.2931/2008 tanggal 30 Desember 2008;-----
- c) Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.4328/2010 tanggal 20 Desember 2010.-----

Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, hingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan, yang berirah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**", sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan apabila debitur wanprestasi, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan, atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 14 jo. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan")).-----



13. Bahwa dengan telah ditandatanganinya perjanjian-perjanjian tersebut, antara Para Penggugat dengan Tergugat I, maka masing-masing pihak telah setuju untuk mengikatkan diri serta harus tunduk dan patuh pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian-perjanjian tersebut sebagai undang-undang, dan karenanya wajib melaksanakan seluruh isi perjanjian itu dengan itikad baik, sebagaimana diamanatkan Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUH Perdata, yang menyebutkan:-----

***“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” -----***

***“Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.” -----***

14. Bahwa namun faktanya, Para Penggugat terbukti tidak melaksanakan dengan itikad baik atas isi perjanjian yang telah dibuatnya sendiri. Bahwa Para Penggugat telah melalaikan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I, tidak saja melalaikan kewajiban pembayaran hutang pokok maupun bunga, Para Penggugat juga telah melalaikan kewajiban pembayaran hutang denda, dan bahkan pada saat jatuh tempo hutang, Para Penggugat tetap tidak melakukan pelunasan atas seluruh hutang-hutangnya kepada Tergugat I, dan mengenai kelalaian Para Penggugat itu telah diakui secara tegas oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya.-----

15. Bahwa menurut Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya Hukum Perdata Indonesia, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, hlm. 203, disebutkan: -----

***“Untuk menentukan seorang Debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada tiga keadaan yaitu:-----***

15.)1      ***Debitur      sama      sekali      tidak      memenuhi  
prestasi,-----***



15.)2 **Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru,-----**

15.)3 **Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat.”-----**

16. Berdasarkan doktrin hukum tersebut jo. Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata, maka perbuatan Para Penggugat yang tidak melakukan pembayaran atas hutang-hutangnya secara tertib setiap bulannya maupun pada saat jatuh tempo hutang, adalah merupakan perbuatan WANPRESTASI.-----

17. Bahwa atas kelalaian/wanprestasinya Para Penggugat tersebut, maka Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan sebagaimana mestinya, terbukti berdasarkan:-----

- 1) Surat Tergugat I No.2010.309/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tertanggal 10 November 2010, perihal Peringatan I ; -----
- 2) Surat Tergugat I No.2010.316/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tertanggal 24 November 2010, perihal Peringatan II ; -----
- 3) Surat Tergugat I No.2010.335/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tertanggal 10 Desember 2010, perihal Peringatan III ; -----
- 4) Surat Tergugat I No.2010.358/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tertanggal 28 Desember 2010, perihal Pemberitahuan dan Peringatan Terakhir;-----
- 5) Surat Tergugat I No.2011.022/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tanggal 19 Januari 2011, perihal Pemberitahuan;-----
- 6) Surat Tergugat I No.2011.058/DIR SMEC-CRD MGMT – Coll & Rec tanggal 16 Februari 2011, perihal Panggilan;-----
- 7) Surat Tergugat I No.2011.083/DIR SMEC-CRD MGMT – Coll & Rec tanggal 7 Maret 2011, perihal Panggilan Kedua;-----
- 8) Surat Kuasa Hukum Tergugat I No.279/Sekret/Djw/Smg/VIII/2011 tertanggal 12 Agustus 2011, perihal Somasi Pertama dan Undangan Klarifikasi;-----



- 9) Surat Kuasa Hukum Tergugat I No.313/Sekret/Djw/Smg/IX/2011  
tertanggal 7 September 2011, perihal Somasi Kedua dan Undangan  
Klarifikasi;-----
- 10) Surat Kuasa Hukum Tergugat I No.336/Sekret/Djw/Smg/IX/2011  
tertanggal 19 September 2011, perihal Somasi Terakhir dan  
Undangan Klarifikasi;-----
- 11) Surat Kuasa Hukum Tergugat I No.077/Sekret/Djw/Smg/II/2012  
tertanggal 27 Februari 2011, perihal Somasi dan Pernyataan  
Wanprestasi;-----
18. Bahkan faktanya, hingga diajukannya gugatan ini oleh Para Penggugat,  
terbukti Para Penggugat masih belum melunasi hutangnya kepada  
Tergugat I, sehingga telah cukup menjadi bukti yang nyata tentang  
keadaan wanprestasinya Para Penggugat kepada Tergugat I.-----
19. Bahwa berdasarkan fakta, bukti, dan dasar hukum tersebut diatas,  
maka telah terbukti dengan sempurna pengakuan Para Penggugat  
mengenai kondisi hukum Para Penggugat yang telah beritikad buruk  
tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I, sehingga guna  
menyelamatkan dana fasilitas kredit yang telah diberikan Tergugat I  
kepada Para Penggugat, dan untuk menghindari resiko kerugian yang  
semakin besar, adalah tepat dan patut Tergugat I menempuh langkah-  
langkah yang diperlukan, termasuk dengan mengajukan permohonan  
eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sebagaimana yang  
dipermasalahan oleh Para Penggugat dalam gugatannya *aquo*.-----
20. Bahwa tindakan Para Penggugat menghalang-halangi Tergugat I  
memperoleh penyelesaian atas hutangnya, justru semakin  
membuktikan itikad buruk Para Penggugat, dan karenanya demi  
kepastian hukum dan keadilan bagi Tergugat I, yang hingga saat ini  
belum menerima pengembalian hutang Para Penggugat, maka  
Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar gugatan  
Para Penggugat *aquo* ditolak untuk seluruhnya.-----





**A.2. PARA PENGUGAT PERNAH DINYATAKAN PAILIT**

21. **MOHON AKTA**, sesuai posita butir 2 sampai dengan 4 surat gugatannya, terbukti Para Penggugat mengakui pernah berada dalam keadaan Pailit, atau dinyatakan tidak mampu untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I oleh Pengadilan.-----
22. Oleh karena Para Penggugat saat itu berada dalam keadaan tidak mampu dan tidak pernah menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I, maka guna memperoleh penyelesaian atas hutang Para Penggugat tersebut, Tergugat I pernah mengajukan permohonan Pailit terhadap Para Penggugat yang tercatat pada Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara No.02/Pailit/2012/PN.Niaga.Smg.-----
23. Bahwa permohonan Tergugat I itu telah dikabulkan oleh Pengadilan Niaga Semarang, berdasarkan putusannya No.02/Pailit/2012/PN.Niaga.Smg tertanggal 11 Juni 2012, dengan amar pokok, menyatakan Para Penggugat berada dalam keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya, karena terbukti mempunyai hutang yang telah jatuh tempo dan belum dilunasi kepada Tergugat I ("Putusan Pailit").-----
24. Bahwa Putusan Pailit tersebut kemudian dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, berdasarkan putusan No.552 K/Pdt/2012 tanggal 12 September 2012. -----

Namun yang perlu menjadi periksa kembali, adalah pertimbangan Yang Mulia Hakim Agung, yang menjadi dasar pembatalan status kepailitan Para Penggugat, senyatanya bukanlah berkaitan dengan jumlah hutang Para Penggugat ataupun status Para Penggugat yang telah wanprestasi kepada Tergugat I, melainkan adanya pertimbangan Yang Mulia Hakim Agung terhadap keberlakuan Undang-undang Hak Tanggungan.-----



25. Bahwa menurut Yang Mulia Hakim Agung peradilan niaga, pernyataan Pailit haruslah dilihat sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) dalam upaya penyelesaian hutang debitur kepada kreditur, sedangkan dalam perkara Pailit yang dimohonkan Tergugat I selaku kreditur tersebut, telah terbukti bahwa hutang Para Penggugat dijamin dengan Hak Tanggungan, sehingga menurut Yang Mulia Hakim Agung, cara penyelesaian hutang Para Penggugat kepada Tergugat I yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") haruslah dilakukan dengan cara Pelelangan Objek Hak Tanggungan, sehingga dapat diketahui hasilnya apakah atas hutang tersebut bisa dilunasi dari hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau tidak. Jika tidak, maka barulah dapat diajukan permohonan Pailit atas sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat I
26. Bahwa pertimbangan Yang Mulia Hakim Agung dalam putusan No.552 K/Pdt/2012 tanggal 12 September 2012 tersebut, selengkapnya berbunyi sebagai berikut :-----

***"Menimbang, bahwa terhadap dari alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:-----***

***Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II dapat dibenarkan, Judex Facti salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:-----***

- 1. Bahwa pengabulan permohonan kepailitan adalah merupakan upaya terakhir (ultimum remedium) dalam upaya penyelesaian hutang Debitur kepada Kreditur;-----***
- 2. Bahwa dalam perkara a quo hutang piutang antara Termohon Pailit dengan Pemohon Pailit dijamin dengan hak tanggungan;-----***
- 3. Bahwa cara penyelesaian suatu hubungan hutang piutang yang diikat dengan SHT dan APHT telah diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan yaitu dengan pelelangan objek hak tanggungan;-----***



4. **Bahwa oleh karena pelelangan objek hak tanggungan belum pernah ditempuh oleh pihak Kreditur, dimana belum diketahui hasilnya apakah atas hutang tersebut bisa dilunasi ataukah tidak, maka diajukannya permohonan pailit masih sangat prematur;**-----
5. **Bahwa dengan demikian, upaya pengajuan pailit dalam perkara a quo adalah tidak tepat karena masih ada upaya pelunasan dengan cara melelang objek tanggungan yang telah dijamin dengan SHT atas dasar APHT yang belum ditempuh oleh Kreditur, sehingga dapat disimpulkan upaya yang ditempuh oleh Pemohon Pailit tidak dilandasi suatu itikad baik dalam penyelesaian hubungan hutang piutang tersebut, melainkan bertujuan untuk "kematian perdata" bagi Termohon Pailit agar yang bersangkutan menjadi tidak berdaya dalam melakukan usaha apapun di bidang perdagangan, sebagai akibat dikabulkannya kepailitan ini **Judex Facti;**"**-----
27. Bahwa meskipun Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan Yang Mulia Hakim Agung tersebut, namun mengingat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, maka pertimbangan hukum Yang Mulia Hakim Agung itu, Tergugat I gunakan sebagai salah satu dasar untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa *aquo*. -----

#### **A.3. TERGUGAT I BERHAK DAN BERWENANG MELAKUKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

28. **MOHON AKTA**, pada posita butir 6 dan 7 surat gugatannya, Para Penggugat telah membuat suatu dalil, yang selain memuat tuduhan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, juga memuat pengakuan yang tersirat, mengenai hak dan kewenangan Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan. -----



29. Dalil Para Penggugat tersebut pada pokoknya, berbunyi sebagai berikut: -----
- Perbuatan Tergugat I yang mengajukan permohonan lelang atas Objek Sengketa;-----
  - **Tanpa** memberikan surat peringatan/pemberitahuan kepada Para Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum.-----
30. **Acontrario** dari dalil Para Penggugat tersebut, yaitu, jika Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi atas Objek Sengketa, **dengan** memberikan surat peringatan/pemberitahuan kepada Para Penggugat, maka (menurut Para Penggugat) hal itu bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.-----
31. Berdasarkan hal diatas, terbukti pada prinsipnya, Para Penggugat telah mengakui, bahwa Tergugat I berhak dan berwenang untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, namun jika dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Para Penggugat, maka tindakan Tergugat I yang tidak memberitahukan kepada Para Penggugat itulah yang menurut Para Penggugat, sebagai perbuatan yang melawan hukum, meskipun Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dan menyebutkan ketentuan/dasar hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I. -----
32. Bahwa pengakuan Para Penggugat tentang adanya hak dan kewenangan Tergugat I untuk melakukan upaya hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, telah bersesuaian dengan fakta-fakta, sebagai berikut:-----

**15.)4 Adanya Pengakuan Para Penggugat, tentang Wanprestasinya Para Penggugat kepada Tergugat I.**

-----

Bahwa terhitung sejak Para Penggugat wanprestasi kepada Tergugat I, pada bulan November 2010 hingga diajukannya Jawaban Tergugat ini, Para Penggugat masih belum mampu untuk



melunasi hutangnya kepada Tergugat I, dan usulan penyelesaian yang diajukan oleh Para Penggugat dalam proses mediasi perkara *aquo*, ternyata juga tidak menunjukkan adanya niat Para Penggugat untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat I secara baik dan benar. Sehingga upaya penyelesaian hutang Para Penggugat melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, merupakan upaya hukum yang terbaik demi kepastian hukum, baik bagi Tergugat I maupun bagi Para Penggugat sendiri.---

Bahwa upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pada saat status debitur telah wanprestasi, dijamin oleh undang-undang, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, dimana kreditur Pemegang Hak Tanggungan diberikan hak dan kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri, melalui pelelangan umum, tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur Pemberi Hak Tanggungan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya. Sedangkan sisa hasil penjualan (jika ada) tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.-----

Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan penjelasannya:-----

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

Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dan penjelasannya:-----

***”Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:-----***

***a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6...”-----***



15.)5 **Adanya Pertimbangan Yang Mulia Hakim Agung dalam putusan No.552 K/Pdt/2012 tanggal 12 September 2012.**-----

Sesuai pertimbangan Yang Mulia Hakim Agung dalam putusan No.552 K/Pdt/2012, ditegaskan "Bahwa cara penyelesaian suatu hubungan hutang piutang yang diikat dengan SHT dan APHT telah diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan yaitu, dengan pelelangan objek Hak Tanggungan", sehingga hasil pelelangannya dapat digunakan untuk pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat

I.-----

Bahwa apa yang menjadi pertimbangan hukum Yang Mulia Hakim Agung tersebut, telah pula dibenarkan oleh Para Penggugat dalam "Kontra Memori Peninjauan Kembali" yang diajukan Para Penggugat dan kemudian dipertimbangkan kembali oleh Yang Mulia Hakim Agung pada tingkat Peninjauan Kembali dalam pertimbangan hukumnya pada putusan No.98 PK/Pdt.Sus-Pailit/2013 tanggal 31 Oktober 2013.-----

33. Berdasarkan fakta, bukti, dan dasar hukum diatas, telah terbukti bahwa Tergugat I berhak dan berwenang untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL Surakarta/Tergugat II. Oleh sebab itu, setiap perbuatan Para Penggugat yang bermaksud menghalang-halangi upaya Tergugat I untuk memperoleh penyelesaian atas hutangnya, melalui gugatan Para Penggugat *aquo* haruslah ditolak untuk tegaknya kepastian hukum Hak Tanggungan tersebut.-----

**B. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

34. Sesuai dengan apa yang telah Tergugat I, kemukakan pada bagian awal Jawaban Tergugat I ini, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat telah menyatakan atau menuduh Tergugat I melakukan





perbuatan melawan hukum, yaitu, karena melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa **tanpa** adanya pemberitahuan kepada Para Penggugat, dan untuk itu Para Penggugat menuntut Tergugat I untuk membatalkan pelaksanaan lelang tersebut (vide posita gugat Para Penggugat butir 6 sampai dengan butir 8 surat gugatan).-----

35. Bahwa apa yang dituduhkan Para Penggugat tersebut harus ditolak, berdasarkan faka dan dasar hukum sebagai berikut:-----

**B.1. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TIDAK MEMERLUKAN PERSETUJUAN LAGI DARI PARA PENGGUGAT**

36. Bahwa meskipun Para Penggugat telah mendalilkan mengenai perbuatan Tergugat I yang "tidak memberitahukan" Para Penggugat tentang dilakukannya upaya hukum lelang eksekusi Hak Tanggungan, sebagai suatu perbuatan melawan hukum, namun faktanya, Para Penggugat terbukti tidak berhasil menunjukkan pasal atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang manakah yang telah dilanggar oleh Tergugat I.-----

37. Bahwa *quon non*, jika yang dimaksud Para Penggugat, dengan "pemberitahuan" itu adalah sebagai suatu keharusan guna mendapatkan "persetujuan" dari Para Penggugat, maka perkenan menjadi periksa kembali bagi Para Penggugat mengenai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan penjelasan pasalnya.-----

38. Bahwa dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sangat tegas disebutkan bahwa Tergugat I selaku kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur Pemberi Hak Tanggungan.**-----

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan:-----

***"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan***



*diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”-----*

**B.2. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MERUPAKAN KEINGINAN PARA PENGGUGAT**

39. Setelah terbukti bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I, tidak memerlukan persetujuan lagi dari Para Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan (vide Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan), namun perlu juga dicatat sebagai suatu fakta hukum adanya pengakuan Para Penggugat yang tersirat pada posita butir 3 dan 4 surat gugatannya, yaitu mengenai penolakan Para Penggugat untuk dinyatakan Pailit, sebelum Tergugat I menempuh upaya lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa *aquo*. ----
40. Bahwa fakta hukum dimaksud, berhubungan dengan alasan kasasi dan alasan kontra peninjauan kembali yang telah disampaikan Para Penggugat dalam perkara kepailitan atas nama Para Penggugat. ---- Baik dalam memori kasasi ataupun dalam kontra memori peninjauan kembali yang telah diajukan Para Penggugat dalam perkara kepailitan (vide posita Para Penggugat butir 3 dan 4 surat gugatan), Para Penggugat secara tegas menyatakan bahwa upaya permohonan pailit yang diajukan Tergugat I selaku kreditur merupakan upaya yang prematur, mengingat hutang Para Penggugat telah dijamin dengan hak kebendaan, *in casu* Hak Tanggungan. Oleh karena itu menurut Para



Penggugat, seharusnya terlebih dahulu Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sebelum mengajukan permohonan pailit.----

41. Bahwa apa yang disampaikan Para Penggugat dalam memori kasasi maupun dalam kontra memori peninjauan kembalinya itu, telah pula dibenarkan oleh Yang Mulia Hakim Agung, berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.552 K/Pdt/2012 tanggal 12 September 2012 jo. No.98 PK/Pdt.Sus-Pailit/2013 tanggal 31 Oktober 2013, sebagaimana Tergugat I uraikan pada dalil Jawaban Tergugat I butir 26 dan butir 32 diatas.-----
42. Berdasarkan bukti dan fakta hukum tersebut, telah terbukti bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah merupakan bentuk tindak lanjut dari apa yang diinginkan oleh Para Penggugat. Sehingga upaya Para Penggugat yang terus menerus berusaha menghalang-halangi Tergugat I untuk memperoleh pelunasan hutang Para Penggugat sudah cukup menjadi bukti nyata adanya itikad buruk Para Penggugat. Untuk itu gugatan Para Penggugat *aquo* harus ditolak seluruhnya demi kepastian hukum Hak Tanggungan.-----

**B.3. PARA PENGUGAT TELAH MENERIMA PEMBERITAHUAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I, SESUAI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

43. Lebih lanjut, mengenai "pemberitahuan pelaksanaan lelang" telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI No.106/PMK.06/2013 (selanjutnya disebut "Peraturan Pelaksanaan Lelang"). -----
44. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 butir 3 Peraturan Pelaksanaan Lelang, "pemberitahuan pelaksanaan lelang" diuraikan dalam -----



definisi "**Pengumuman Lelang**". -----

Pasal 3 Peraturan Pelaksanaan Lelang: -----

**"Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang, dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang, dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan."**-----

45. Pasal 1 butir 3 Peraturan Pelaksanaan Lelang tersebut diatas, sama sekali tidak menyebutkan mengenai adanya kewajiban pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur/tereksekusi, namun pemberitahuan itu harus dilakukan dalam bentuk pengumuman (sebagai pemenuhan asas publisitas dan transparansi) agar dapat diketahui oleh masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan. -----  
*Quod non*, jika Para Penggugat termasuk pihak yang berkepentingan, maka dengan adanya pengumuman lelang, dapat dinyatakan sebagai bentuk pemberitahuan kepada Para Penggugat.-----
46. Adapun mengenai tatacara "pengumuman lelang" telah diatur pada ketentuan Bab III, Bagian Kesembilan, Pasal 41 sampai dengan Pasal 52 Peraturan Pelaksanaan Lelang.-----

Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pelaksanaan Lelang:-----

**"Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual."**-----

Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pelaksanaan Lelang:-----

**Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:**-----

- a. **Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;**-----



- .b Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan;-----
- .c Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.”-----

47. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf b Peraturan Pelaksanaan Lelang tersebut diatas, maka Tergugat I telah melaksanakan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa melalui selebaran tertanggal 16 Desember 2014, dan berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf c Peraturan Pelaksanaan Lelang, Tergugat I telah melaksanakan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa melalui surat kabar harian umum Solo Pos tertanggal 31 Desember 2014. -----

Dalam kedua pengumuman lelang tersebut, Tergugat I telah menginformasikan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa akan dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2015. -----

48. Bahwa mengenai adanya pengumuman lelang melalui surat kabar harian umum Solo Pos tertanggal 31 Desember 2014, telah diketahui Para Penggugat sebagaimana pengakuan Para Penggugat dalam posita gugat butir 6 surat gugatan, yang menyebutkan sebagai berikut:--

**”Bahwa Para Penggugat sangat terkejut dengan dimuatnya berita pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Objek Sengketa, pada surat kabar harian umum Solo Pos tanggal 31 Desember 2014 yang akan dilaksanakan lelang oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Surakarta) pada hari Kamis tanggal 15 Januari 2015 ....”-----**



49. Bahwa dengan demikian, terbukti Para Penggugat telah memperoleh pemberitahuan dalam bentuk pengumuman mengenai adanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, sebagaimana dimaksud Pasal 1 butir 3 Peraturan Pelaksanaan Lelang.-
50. Bahwa meskipun mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I telah diumumkan dan diketahui oleh Para Penggugat melalui surat kabar harian umum Solo Pos tertanggal 31 Desember 2014, namun kepada Para Penggugat tetap Tergugat I beritahu secara tertulis, melalui surat Tergugat I No.S.2015.0007/DIR BUSINESS-Special Asset Management tertanggal 9 Januari 2015, perihal Surat Pemberitahuan Lelang.-----
51. Berdasarkan fakta, bukti dan dasar hukum diatas, terbukti "pemberitahuan" pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I, telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak menerima pemberitahuan mengenai pelaksanaan lelang adalah alasan yang mengada-ada, saling bertentangan dan tidak berlandaskan hukum sama sekali. Sehingga sudah seharusnya untuk ditolak seluruhnya.-----

**B.4. PARA PENGGUGAT TIDAK BERHASIL MEMBUKTIKAN ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

52. Bahwa dengan terbuhtinya, Para Penggugat telah menerima pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa *aquo*, maka terbukti pula tidak ada perbuatan Tergugat I yang telah merugikan Para Penggugat, ataupun-----melanggar hukum. Karena fakta hukumnya, lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut adalah merupakan hal yang diinginkan oleh Para Penggugat untuk dilakukan dan bersesuaian dengan hak dan kewenangan Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak





Tanggungan, serta telah pula diumumkan melalui surat kabar dan diberitahukan secara tertulis kepada Para Penggugat.-----

53. Dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan itu, maka hasilnya dapat segera dipergunakan untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, dan jika ada sisa, maka sisa hasil penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimaksud dapat segera dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan. Namun jika hasil penjualan tidak menutupi seluruh jumlah hutang Para Penggugat, tentunya Tergugat I dapat segera mempergunakan hak Tergugat I yang telah Tergugat I cadangkan saat ini.-----

**C. PARA PENGUGAT TIDAK BERITIKAD UNTUK MELUNASI HUTANGNYA KEPADA TERGUGAT I**

54. Pada posita gugat butir 5, Para Penggugat telah mendalilkan, bahwa seolah-olah Para Penggugat masih mempunyai "niat" untuk menyelesaikan seluruh hutangnya kepada Tergugat I, dan untuk menunjukan "niat"nya itu, Para Penggugat mengaku telah mengajukan beberapa permohonan alternatif penyelesaian yang menurut Para Penggugat adalah yang terbaik. Namun tidak tercapainya penyelesaian hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, oleh Para Penggugat dituduhkan sebagai akibat dari sikap Tergugat I yang tidak memberikan tanggapan/respon yang baik.-----
55. Bahwa posita gugat Para Penggugat itu, harus ditolak dengan tegas, karena apa yang didalilkan Para Penggugat hanyalah pemutar-balikan fakta, yang justru menunjukan itikad buruk/tidak adanya niat baik dari Para Penggugat dalam menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I.---
56. Bahwa fakta, tidak adanya "niat" dari Para Penggugat, untuk menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I, sudah cukup terbukti dengan pernah dinyatakannya Para Penggugat berada dalam----- keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya (vide posita gugat Para



Penggugat butir 2 surat gugatan). Hal ini dikarenakan, *quod non*, jika benar Para Penggugat mempunyai niat untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I, maka sungguh pada saat itu Para Penggugat mempunyai kesempatan yang besar untuk menyampaikan usulan perdamaian penyelesaian hutangnya kepada para kreditor (termasuk kepada Tergugat I). Akan tetapi, senyatanya, hal itu tidak pernah diwujudkan oleh Para Penggugat.-----

57. Bahwa mengenai, tidak adanya "niat" dari Para Penggugat, untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I, juga telah terbukti secara jelas dan terang, berdasarkan surat Para Penggugat tertanggal 19 Maret 2015, yang disampaikan Para Penggugat dalam persidangan mediasi perkara *aquo*, dimana melalui surat tersebut pada pokoknya Para Penggugat menyatakan kesediaannya untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat I. Namun kesediaan Para Penggugat itu hanyalah kamufase belaka, karena Para Penggugat hanya bersedia melunasi hutangnya kepada Tergugat I, untuk jumlah hutang pokoknya saja, dan itu pun masih dengan beberapa persyaratan, yang diantaranya:-----

- Terlebih dahulu harus dilakukan penjualan jaminan dengan nilai/ harga pasar yang berlaku saat ini; dan; -----
- Hutang pokok akan dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, dengan cara diangsur setiap bulannya, sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). -----

58. Bahwa usulan penyelesaian sebagaimana yang disampaikan Para Penggugat melalui suratnya tertanggal 19 Maret 2015 itu, adalah merupakan cerminan dari setiap usulan penyelesaian yang pernah disampaikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, yang sama sekali tidak mempertimbangkan kerugian yang telah Tergugat I alami. Bahwa atas usulan Para Penggugat tersebut telah Tergugat I tanggapi.-----



59. Berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, terbukti dalil Para Penggugat mengenai adanya "niat" untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I, tidak lebih dari sebuah isapan jempol semata. Adapun bukti yang sangat nyata tentang tidak adanya "niat" Para Penggugat, sudah cukup tergambarkan dari keadaan, dimana sejak mulai wanprestasi pada bulan November 2010 hingga diajukannya Jawaban Tergugat I ini, hutang Para Penggugat kepada Tergugat I tetap belum dilunasi oleh Para Penggugat.-----

60. Oleh sebab itu, sudah cukup dasar dan alasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim, untuk menolak gugatan Para Penggugat *aquo*.-----

D. **GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MENANGGUHKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

61. Bahwa Tergugat I menolak tegas posita gugat Para Penggugat butir 8 dan petitum butir 1, 2, 3, 4, 5, dan 7, yang meminta Tergugat I untuk membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa *aquo*.-----

62. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (5) UU Hak Tanggungan, lelang eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dihindari/dibatalkan dengan "pelunasan hutang" Para Penggugat kepada Tergugat I.-----

Pasal 20 ayat (5) UU Hak Tanggungan:-----

***"Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."*** -----

63. Bahwa tanpa adanya pelunasan atas hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, maka tuntutan Para Penggugat untuk membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak.-----



64. Bahwa ketentuan diatas, bersesuaian dengan pendapat Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No.3030 K/Pdt/1994 tanggal 30 November 1998, yang menyebutkan: -----

***“bahwa upaya hukum bantahan yang dilakukan oleh debitur untuk mencegah pelaksanaan eksekusi lelang hanya dapat didasarkan atas alasan utangnyanya telah dilunasi.” -----***

65. Berdasarkan fakta dan dasar hukum di atas, bahwa karena Para Penggugat tidak berhasil membuktikan hutangnya telah dilunasi kepada Tergugat I, maka petitum Para Penggugat butir 1, 2, 3, 4, 5, dan 7, sudah seharusnya ditolak untuk seluruhnya.-----

**E. PERMOHONAN SITA JAMINAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

66. Bahwa Tergugat I menolak tegas posita gugat Para Penggugat butir 9 dan petitum butir 2 surat gugatan, yang pada pokoknya meminta agar Objek Sengketa diletakan sita jaminan, agar gugatan Para Penggugat kepada Tergugat I tidak menjadi sia-sia (ilusioner), karena apa yang didalilkan dan dituntut oleh Para Penggugat bertentangan dengan UU Hak Tanggungan dan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan fakta dan dasar hukum sebagai berikut:-----

**E.1. PERMINTAAN SITA YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS ALASAN HUKUMNYA**

67. Bahwa pada prinsipnya, dalam Hukum Acara Perdata, tujuan utama penyitaan adalah agar “barang/harta kekayaan tergugat/debitur” tetap dapat berada dalam keadaan utuh seperti semula, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menghukum tergugat/debitur untuk melakukan pembayaran kepada penggugat/kreditur, sehingga apabila tergugat/debitur tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran itu secara sukarela kepada penggugat/kreditur, maka



pemenuhan pembayaran dapat dilakukan dengan cara menjual “barang/harta kekayaan tergugat/debitur” yang telah disita tersebut, melalui pelelangan (**executorial verkoop**). Atau, dalam persengketaan hak milik, maka penyitaan atas barang yang disengketakan, dimaksudkan agar objek sengketa tetap berada dalam keadaan utuh dan terpelihara, hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, yang menghukum tergugat untuk menyerahkan kembali objek sengketa kepada penggugat selaku pemilik, dan apabila tidak memenuhi putusan pengadilan itu secara sukarela, maka pemenuhannya dapat dilakukan dengan **eksekusi riil**, dengan mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada penggugat.

-----

68. Ketentuan mengenai sita jaminan terdapat pada Pasal 227 jo. Pasal 197 HIR dan Pasal 720 RV, sebagai berikut:-----

Pasal 227 ayat (1) HIR:-----

***“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang/debitur, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang/kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu ....”***-----

Pasal 197 ayat (1)

HIR:----- ***“Jika sudah lewat waktu yang ditentukan itu, sedangkan orang yang kalah itu belum juga memenuhi keputusan itu, atau jika orang itu, sesudah dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka***



*ketua, karena jabatannya, akan memberi perintah dengan surat, supaya disita sekian barang bergerak----*

*dan jika yang demikian tidak ada atau ternyata tiada cukup, sekian barang tak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam keputusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan keputusan itu.*-----

Pasal 720 RV:-----  
*"Ketua raad van justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukan isi gugatannya serta menunjukan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa debitur akan menggelapkan barang-barang bergerak dan barang-barang tetapnya, izin untuk menyita barang-barang bergerak debitur itu ...."*-----

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 227 ayat (1) jo. Pasal 197 ayat (1) HIR dan Pasal 720 RV diatas, penerpan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara hutang piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Namun dalam prakteknya penerapan sita jaminan diperluas meliputi sengketa tuntutan ganti kerugian baik yang timbul dari wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, dimana tergugat dihukum untuk membayar suatu ganti kerugian kepada penggugat.-----

69. Adapun ketentuan mengenai penyitaan terhadap sengketa hak milik, terdapat pada Pasal 226 HIR, yang menyebutkan sebagai berikut:-----

Pasal 226 ayat (1) HIR:-----  
*"Pemilik barang bergerak, dapat meminta dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang berkuasa di tempat diam atau tempat tinggal orang yang memegang barang itu, supaya barang itu disita."*-----





Pada prinsipnya Pasal 226 ayat (1) HIR membatasi penyitaan terhadap barang bergerak milik penggugat yang berada pada tergugat. Namun dalam prakteknya penerapan penyitaan ini juga diterima hingga meliputi barang tetap/barang tidak bergerak, sepanjang menyangkut sengketa kepemilikan.-----

70. Merujuk pada ketentuan-ketentuan diatas, dan mengingat gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat I, berkaitan dengan tuduhan adanya perbuatan melawan hukum dan permintaan pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat, terhadap Objek Sengketa (yang merupakan milik Para Penggugat), adalah permohonan yang tidak jelas alasan hukumnya, dan karenanya patut untuk ditolak.-----

**E.2. SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN PARA PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN UU HAK TANGGUNGAN DAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

71. Bahwa Objek Sengketa yang dimohonkan sita jaminan oleh Para Penggugat, pada prinsipnya telah diakui sebagai objek jaminan Hak Tanggungan atas hutangnya Para Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada Jawaban Tergugat I butir 11 dan 12 diatas. -----
72. Bahwa jaminan Hak Tanggungan, merupakan jaminan kebendaan yang memberikan hak dan kewenangan kepada Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan, untuk menjual Objek Sengketa melalui pelelangan umum, dan menggunakan hasil penjualannya untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat I dengan hak mendahului dari para kreditor lainnya, vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.
73. Sesuai dengan asas vergelijkende beslag berdasarkan Pasal 463 RV, sebagai ketentuan tata tertib beracara, maka terhadap barang yang



dijadikan agunan kredit dengan beban Hak Tanggungan tidak diperbolehkan untuk diletakan sita jaminan. Yang dapat diterapkan hanyalah sita penyesuaian yang menempatkan pemohon sita berada pada urutan berikutnya dibawah Hak Tanggungan yang dipegang oleh Tergugat I selaku kreditur.-----

74. Hal ini sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 jo. No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994 jo. No.1850 K/Pdt/2011 tanggal 9 Juli 2012.-----

Putusan No.1850 K/Pdt/2011 tanggal 9 Juli 2012:-----

***“Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan.”-----***

Putusan No.394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985:-----

***“Barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada bank (dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan sita jaminan.”-----***

Putusan No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994:-----

***“Praktik peradilan telah lama menerapkan asas sita penyesuaian (vergelijkende beslag) yang diatur dalam Pasal 463 RV sebagai ketentuan tata tertib beracara. Berdasarkan prinsip tersebut terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan.”-----***

Putusan No.419 K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006:-----

***“Bahwa karena objek sita jaminan adalah objek yang sebelumnya sudah terpasang hak tanggungan, maka sita jaminan itu berstatus sita persamaan. Barang-barang yang sudah dibebani hak-hak kebendaan hanya dapat dikenakan sita persamaan.”-----***

75. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, maka terbukti permohonan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat bertentangan



dengan UU Hak Tanggungan dan ketentuan hukum yang berlaku. Bahkan permohonan sita jaminan Para Penggugat itu, menimbulkan asumsi yang kuat mengenai adanya itikad buruk Para Penggugat yang berusaha menghalang-halangi pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa. Oleh sebab itu sangat tepat dan telah cukup alasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak permintaan sita jaminan Para Penggugat *aquo*.-----

F. **PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIMOHONKAN PARA PENGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN DAN KETENTUAN HUKUM BERLAKUNYA**

76. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita gugat Para Penggugat butir 11 dan petitum butir 6, yang pada pokoknya memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit vorrbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya perlawanan, banding, atau kasasi.-----

77. Bahwa Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Mahkamah Agung RI ("SEMA") No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, telah menegaskan, sebagai berikut: -----

***"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil tersebut."*** -----

***"Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan***



*sebagaimana diatur Pasal 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama." -----  
Tanpa ada jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta." -----*

78. Bahwa faktanya, dalam persidangan perkara ini, Para Penggugat terbukti tidak pernah memberikan uang jaminan yang nilainya sama/ setara dengan nilai objek eksekusi *aquo*, sehingga sesuai dengan ketentuan SEMA No.3 Tahun 2000 jo. SEMA No.4 Tahun 2001, maka permintaan putusan serta merta Para Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.-----

G. **BIAYA PERKARA DIBEBANKAN KEPADA PIHAK YANG KALAH**

79. Bahwa Tergugat I menolak tegas posita gugat Para Penggugat butir 12 dan petitum butir 7 surat gugatan, karena permohonan Para Penggugat itu bertentangan dengan asas Hukum Acara Perdata vide Pasal 181-183 HIR. Bahwa karena Para Pengugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Para Penggugat harus ditolak, dan biaya perkara dibebankan kepada Para Penggugat.-----

Berdasarkan uraian fakta-fakta dan bukti-bukti serta dasar hukum -----

sebagaimana telah dikemukakan diatas, Tergugat I mohon Kepada Yang terhormat Majelis Hakim, kiranya berkenan memutus perkara *aquo* dengan amarnya sebagai berikut :-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).-----



2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.-----

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).-----

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 29 April 2015 yang berbunyi sebagai berikut : -----

A. **DALAM EKSEPSI**-----

- .1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.-----

2. **Eksepsi yang menyangkut Kompetensi Relatif**-----

Bahwa gugatan Para Penggugat yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Surakarta dalam Register Perkara Nomor 09/Pdt.G/2015/PN.Skt tertanggal 12 Januari 2015 adalah tidak sesuai dan mengingkari Perjanjian Kredit dan perubahannya atau

kesepakatan yang telah dibuat bersama antara Para Penggugat dan Tergugat I yaitu yang tertuang dalam Pasal 16 angka 16.3 Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran Nomor 76 tanggal 28 Agustus 2007 yang berbunyi : -----

" *Domisili Hukum* -----

*Mengenai pelaksanaan dan penafsiran Perjanjian ini serta semua akibatnya Para Pihak memilih domisili hukum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar di Karanganyar, namun demikian ..... "*-----

Maka dengan demikian gugatan Para Penggugat yang dialamatkan di Pengadilan Negeri Surakarta adalah tidak sesuai dengan Perjanjian Pokok yang telah dibuat bersama. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili perkara ini, dan sesuai dengan kesepakatan antara Tergugat I dengan Para Penggugat yang



berwenang mengadili dan memeriksanya adalah Pengadilan Negeri Karanganyar (Eksepsi yang menyangkut Kompetensi Relatif). -----

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

**3. Eksepsi tentang Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum-----**

- 3.1. Bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh Para Pengugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru.-----
- 3.2. Bahwa terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk upaya hukum Bantahan/Perlawanan (*Verzet*) dan bukanlah dalam bentuk gugatan seperti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977).-
- 3.3. Bahwa berdasarkan uraian dalam point 3.2 di atas jelas bahwa Para Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Tergugat II mohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima--(*niet onvankelijk verklaard*). -

**B. DALAM POKOK PERKARA -----**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.-----
2. Bahwa Tergugat II hanya menyampaikan tanggapan terhadap gugatan Penggugat yang terkait dengan tugas dan fungsi Tergugat II;-----





3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut dalam : -----

3..a Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 3005, luas 99 m2 atas nama Tuan Jung Dianto terletak di Desa/Kelurahan Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;-----

3..b Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 2346, luas  $\pm$  109 m2 atas nama Jung Dianto terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta;-----

3..c Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 107, luas 1.480 m2 atas nama Jung Dianto terletak di Desa Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar;-----

3..d Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 1311, luas 164 m2 atas nama Jung Dianto terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar;-----

3..e Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 2291, luas 192 m2 atas nama Tan Lily Eriani Budiono terletak di Desa/Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar;-----

3..f Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 1429, luas 472 m2 atas nama Jung Dianto terletak di Kelurahan Kalisoro, kecamatan Tawangmangu, Kabupaten Karanganyar;-----

3..g Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 842, luas 249 m2 atas nama Jung Dianto terletak di Desa/Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kotamadya Surakarta;-----

3..h Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 1667, luas 1.500 m2 atas nama Jung Dianto terletak di Kelurahan Kalisoro, Kecamatan Tanwangmangu, Kabupaten karanganyar;-----



3.i Tanah dan Bangunan tersebut dalam SHM Nomor 1668, luas 1.887 m2 atas nama Jung Dianto terletak di Kelurahan Kalisoro, Kecamatan Tanwangmangu, Kabupaten Karanganyar;-----

Selanjutnya disebut objek sengketa ;-----

4. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan surat permohonan lelang dari PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk Nomor S.2014.1062/DIR BUSINESS Quality Assurance & SAM tanggal 20 Agustus 2014 perihal Permohonan Lelang & Permohonan Pengantar SKT yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran Nomor 76 tanggal 28 Agustus 2007 dan atau perubahannya antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;-----
5. Bahwa Tergugat II melaksanakan permohonan pelaksanaan Lelang dari Tergugat I adalah untuk memenuhi penyelesaian atas kewajiban Debitur/ Para Penggugat dengan jalan menjual agunan objek perkara *a quo* sesuai dengan data-data yang disampaikan Tergugat I yang-----  
ternyata belum diselesaikan oleh Debitur/Para Penggugat, sehingga hutang tersebut dinyatakan sebagai hutang macet. -----
6. Dapat Tergugat II tegaskan bahwa pelelangan atas objek *a quo* dimohonkan oleh Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Para Penggugat selaku debitur PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk (selaku kreditur) *in casu* Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya. Bahwa walaupun debitur telah secara nyata-nyata wanprestasi yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, tetapi Tergugat I tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat tertulis antara lain Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III;-----



7. Bahwa permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk Nomor 76 tanggal 28 Agustus 2007 perihal Permohonan Penetapan Lelang dan Pendaftaran SKPT telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut, sesuai pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan **Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**, sehingga Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang.-----
8. Atas permohonan PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk *in casu* Tergugat I, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta mengeluarkan Surat Nomor S- 566/WKN.09/KNL.02/2014 tanggal 3 Desember 2014 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang (sesuai Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).-----
9. Bahwa objek sengketa merupakan agunan atas hutang Para Penggugat yang diserahkan sebagai agunan di dalam Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran Nomor 76 tanggal 28 Agustus 2007 dan perubahannya dan masing-masing telah dilakukan pengikatan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Taggungan dan Sertifikat Hak



Tanggungun oleh karenanya pengikatan atas objek lelang telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sehingga pengikatannya adalah sah.-----

10. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi :-----

*Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertama:-----*

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;-----*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;-----*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;--*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan-----*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".-----*

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk *in casu* Tergugat I adalah selaku Kreditor Hak Tanggungan, dengan demikian mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual secara lelang atas objek jaminan. Oleh



karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Tergugat II sebagai pihak pelaksana lelang telah tepat dan berdasar hukum dalam melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* pada tanggal 15 Januari 2015.-----

12. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah ***“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.-----
13. Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat pada angka 6. Bahwa terhadap pelelangan tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat melalui surat Nomor S.2015.0007/DIR BUSINESS-Special Asset Management tanggal 9 Januari 2015 dan Surat Peringatan I Nomor : 2010.309/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tanggal 10 November 2010, Surat Peringatan II Nomor : 2010.316/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tanggal 24 November 2010 dan Peringatan III Nomor : 2010.335/DIRSMEC.RB6-SME.SOLO tanggal 10 Desember 2010 dan telah dilakukan pengumuman melalui selebaran tertanggal 16 Desember 2014 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Solo Pos tanggal 31 Desember 2014 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Oleh karenanya pengumuman lelang tersebut mempunyai azas publisitas dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk Para Penggugat.-----
14. Dalam gugatan Para Penggugat pada angka 8 haruslah ditolak. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Jo. Peraturan Menteri Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Peraturan



Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 24 disebutkan bahwa “*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan -----*

*permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan*”. Apalagi jelas-jelas telah diatur dalam Pasal 27 huruf c PMK diatas bahwa gugatan dari debitur atau pemilik jaminan (tereksekusi) tidak dapat membatalkan lelang yang akan dilaksanakan. Dengan demikian lelang tetap dapat dilaksanakan.-----

15. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan 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 piutangnya dari hasil penjualan tersebut*” Maka berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti secara hukum bahwa tidak ada tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum. . -----

16. Bahwa dalam alasan gugatan Penggugat pada angka 9 **haruslah ditolak atau dikesampingkan**, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan. Berdasarkan Ketentuan Yurisprudensi MARI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 menyebutkan: “**bahwa**





terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan". Bahwa tuntutan tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.-----

17. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan tanggal 15 Januari 2015 dengan Risalah Lelang Nomor 054/2015 yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah **sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya**. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/ 2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan, sehingga Risalah Nomor 054/2015 adalah sah menurut hukum. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**".-----
18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Para Penggugat untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2015, **karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku**. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Januari 2015 terhadap objek lelang / objek sengketa tidak ada pembeli karena tidak adanya peserta lelang yang mengajukan penawaran. Dengan demikian jelas bahwa



terhadap objek sengketa belum terjadi perubahan status hukumnya dan  
Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya.-----

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Tergugat II  
mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta berkenan  
memutus dengan amar sebagai berikut: -----

**DALAM EKSEPSI** :-----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II dapat diterima;-----
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima **(Niet Ontvankelijk Verklaard)**.-----

**DALAM POKOK PERKARA** :-----

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima **(Niet Ontvankelijk Verklaard)**;-----
- Menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan Tergugat II sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan.-----
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 054/2015 tanggal 15 Januari 2015-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.-----

**Atau**, Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon  
putusan yang seadil-adilnya **(Ex Aequo Et Bono)**.-----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban  
secara tertulis tanggal 22 April 2015 yang berbunyi sebagai berikut : -----

**DALAM POKOK PERKARA** :-----

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.-----



2. Menanggapi posita Penggugat Nomor 10, bahwa Turut Tergugat I dijadikan pihak hanya semata – mata untuk memenuhi subyek gugatan tanpa dilandasi pertimbangan tugas, pokok dan fungsi dari Turut Tergugat I adalah gugatan yang mengada-ada atau terlalu berlebihan, karena tanpa dijadikan pihak pun Turut Tergugat I akan tetap tunduk dan patuh atas Putusan Perkara Pengadilan sepanjang Putusan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan pendaftaran tanah yang ada. -----
3. Menanggapi Petitum Penggugat nomor 7 bahwa Turut Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara , dengan ini Turut Tergugat I menolak untuk membayar biaya perkara karena dalam kaitannya dengan obyek perkara ini tidak merugikan kepentingan Penggugat.-----

Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat I yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut: -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).-----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 22 April 2015 yang berbunyi sebagai berikut :-----

.d DALAM EKSEPSI-----

- Bahwa perkara aquo seharusnya tidak dapat dijadikan satu kesatuan dalam satu perkara dengan alasan sebagai berikut :-----
- Khusus untuk tanah-tanah yang terletak di Kabupaten Karanganyar, yaitu Hak Milik 1311/Baturan, Hak Milik 107/Baturan, Hak Milik 2291/Baturan, Hak Milik 1429/Kalisoro, Hak Milik 1668/Kalisoro secara



absolute memang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Pengadilan Umum /Perdata) namun secara wewenang relatif atau relative Competentie tersebut apabila timbul masalah diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian telah memilih atau disepakati pada perjanjian pokok, tempat pengadilan yang menyelesaikan atau menangani perkara tersebut.-----

Sedangkan perjanjian-perjanjian tersebut dalam bentuk akta, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan pada para pihak telah memilih Pengadilan Negeri Karanganyar, maka pada perkara aquo mengenai keempat hak tersebut yang memiliki kewenangan mengadili adalah Pengadilan Negeri Karanganyar.-----

.e DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa gugatan tersebut adalah kekurangan pihak, seharusnya karena gugatan mendasarkan perjanjian maka pejabat yang menyaksikan dalam pembuatan akta dilibatkan karena kewajiban-kewajiban dan akibat hukum tersebut telah jelas dituangkan dalam perjanjian. Karena para pihak dalam perjanjian telah tanda tangan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh para pihak dan PPAT dan sekarang timbul masalah maka seharusnya PPAT yang menyaksikan dan mengetahui tujuan dan kewajiban, perjanjian dilibatkan sebagai pihak yang lebih tahu duduk persoalan awal sehingga akan tahu pihak mana yang tidak sesuai dengan isi perjanjian tersebut.-----

2. Dalam penyebutan nama pada Turut Tergugat II tidak lengkap dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak ada Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Karanganyar seharusnya PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TENGAH Cq-----

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR sesuai tersebut di atas pihak mana yang disebut



oleh Penggugat, untuk Badan Pertanahan Nasional hanya dikenal pada wilayah Pusat atau Propinsi untuk Kabupaten adalah Kantor Pertanahan Kabupaten sehingga nama penyebutan oleh Penggugat adalah salah.-----

3. Bahwa gugatan tersebut adalah kabur dan tidak jelas (obscuur libels) dilibatkannya Turut Tergugat II hanya melengkapi subyek gugatan untuk dimohon tunduk dan patuh dalam perkara ini, tidak jelas tunduk dalam perbuatan apa? Bahwa Turut Tergugat II adalah instansi yang menjalankan pelayanan kepada masyarakat dibidang administrasi pertanahan, dalam menjalankan tugas dan fungsi tersebut telah diatur dengan peraturan perundangan dan dalam perkara aquo mengenai utang piutang adalah menjadi tanggung jawab Penggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam perjanjian, bukan menjadi tanggung jawab dari pihak Turut Tergugat II, karena pihak Turut Tergugat II tidak tahu tentang Perbuatan Hukum kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian utang piutang.-----

Demikian jawaban Turut Tergugat II, mohon pada Bapak/Ibu Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor 09/Pdt.G/2015/PN.Skt untuk memberi putusan menolak gugatan atau setidaknya tidak dapat diterima, apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aquo et bono).-----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah menyampaikan Jawaban secara tertulis tanggal 29 April 2015 sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI-----**

Bahwa gugatan Para Penggugat Cacat hukum (cacat formil), sehubungan tidak diuraikan secara rinci dan jelas dalam posita gugatan kesalahan-kesalahan yang dilakukan Turut Tergugat III selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Oleh sebab itu tidak selayaknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dimasukkan dalam para pihak.-----



**DALAM**

**POKOK**

**PERKARA-----**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat.-----
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara.-----
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Turut Tergugat III dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai -----  
sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Turut Tergugat III maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.-----
4. Terhadap segala sesuatu perbuatan Turut Tergugat III adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku dimana Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal.-----
5. Menurut hemat Turut Tergugat III adanya upaya lelang dari Tergugat I adalah hal yang wajar dalam konteks pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan yang di dalamnya juga mengatur tentang hal-hal yang bisa dilakukan bila debitur tidak memenuhi kewajibannya melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur sebagaimana telah diperjanjikan bersama, sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan di dalamnya mengandung Titel Eksekutorial yang menempatkannya sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ditandai adanya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa".----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 1 Juli 2015 telah menjatuhkan putusan, yang amar selengkapny berisi sebagai berikut : -----

1. Menerima Eksepsi Tergugat II ; -----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang untuk mengadili perkara ini ;-----





3. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.471.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah )-----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut pada tanggal 14 Juli 2015 Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, sebagaimana tersebut dalam Akta pernyataan permohonan banding Nomor 37/Pdt.Bdg/2015/PN.Skt. jo No. 09/Pdt.G/2015/PN.Skt. ; -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding dan Para Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada tanggal 23,24,28 Juli dan 5 Agustus 2015 sebagaimana tersebut dalam relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.Skt. jo 37/Pdt.Bdg/2015/PN.Skt;------

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding pada tanggal 24 Agustus 2015 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 25 Agustus 2015, memori banding tersebut telah diberitahukan pihak lawan pada tanggal 26,28 31 Agustus dan 3 September 2015;-----

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 8 September 2015 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 8 September 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan pihak lawan pada tanggal 9,10,15,21 September 2015;-----

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dan Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara dengan surat pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 37/Pdt.Bdg/2015/PN.Skt. jo No. 09/Pdt.G/2015/PN.Skt. masing-masing pada tanggal 6,12,21 Agustus 2015 ; -----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;-----

Menimbang , bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut

- .1 Bahwa Para pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Surakarta sehubungan dengan kewenangan relative dalam perkara aquo, yang menyatakan : ..... bahwa dengan demikian mengenai tempat pengajuan gugatan Penggugat tidak tepat karena tidak sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I ;-----
- .2 Bahwa secara jelas sebagaimana dimaksud dalam pasal 118 HIR tentang kewenangan / kekuasaan relative , seharusnya adalah “ yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat “ ;-----  
Bahwa dalam perkara aquo secara fakta dan nyata Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II berdomisili / bertempat /berkantor di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta, yaitu Tergugat I/Terbanding I berkantor / berdomisili di Jl. Slamet Riyadi no. 307 Surakarta sedangkan Tergugat II / Terbanding II berkantor / berdomisili di Jalan Kimangunsarkoro no. 141 Surakarta, sehingga Pengadilan Negeri Surakarta berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo ;-----

Menimbang , bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding, ternyata tidak ada hal-hal yang baru dan telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama,



dengan demikian alasan-alasan Para Pembanding yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya patut ditolak; -----  
Sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I hanyalah mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya tidak keberatan dan menyetujui seluruh pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu untuk mempertimbangkan lebih lanjut ;----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 1 Juli 2015 Nomor 09/Pdt.G/2015/PN.Skt. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 1 Juli 2015 Nomor 9/Pdt.G/2015/PN.Skt. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya; -----

Memperhatikan ketentuan pasal 133 HIR dan Peraturan lain yang bersangkutan ;-----



**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding yang diajukan Para Pembanding / Para Penggugat; -----
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 01 Juli 2015 Nomor 09/Pdt.G/2015/PN.Skt. yang dimohonkan banding tersebut ; -----
3. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2015 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari H.SUROSU, SH. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, WINARYO, SH dan SOEKOSANTOSO, SH.MH. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015 oleh Ketua Majelis dengan didampingi Para Hakim Anggota dan dibantu SRI MULYANI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

WINARYO, SH

H. SUROSU, SH.

Ttd

Panitera Pengganti

SOEKOSANTOSO, SH.MH.

Ttd



SRI MULYANI, SH.

Biaya perkara :

1. Materai putusan ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi putusan ..... Rp 5.000,-
3. Biaya pemberkasan ..... Rp 139.000,-

Jumlah = Rp 150.000,-

( seratus lima puluh ribu rupiah ).