



PUTUSAN

Nomor 418 / Pdt / 2015 / PT. SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA

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

K H U M A E D I .

----- Pek
erjaan Buruh harian lepas, agama Islam, bertempat tinggal di
Desa Menjangan RT. 002 RW. 001 Kecamatan Bojong,
Kabupaten Pekalongan .

Sekarang sebagai **Pembanding** semula sebagai **Penggugat**.

M e l a w a n :

1 **DUROTUN**

NASIKHIN.

-----Pekerjaan
Wiraswasta, bertempat tinggal di Ambokembang Gg. 11 RT.
006 RW. 003 Desa Ambokembang, Kecamatan Kedungwuni,
Kabupaten Pekalongan.

2 **PT. Bank Mega, Tbk. Kantor Cabang Pekalongan.**

-----beralamat Jl. KH. Mas Mansyur No. 30 Blok
5 dan 6 Pekalongan. ---

Yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 18 September 2015 memberi kuasa kepada :

JOHN ERIC PONTOH, SH dkk.

----- Karyawan PT BANK
MEGA Tbk, berkantor pusat di Menara Bank Mega lantai 15,
Jl. Kapten Tendean Kav.12-14 A, Jakarta Selatan.--



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

3 Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah IX Semarang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, beralamat di Jalan Sriwijaya No. 1 Pekalongan. -----Yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2014 memberi kuasa kepada : -----

RISANG HANUNG HARCARYA. SH,
dkk.-----

Kepala KPKNL Pekalongan, Jl. Sriwijaya No.1, Pekalongan.

Sekarang sebagai **Para Terbanding** semula sebagai
Tergugat I s/d III

-----**D A**
N-----

4 **NASRIZAL, SH.MKn.**

-----Notaris/
PPATberalamat di Jalan Raya Podo No. 34 A Kecamatan
Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan,

5 **Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pekalongan.**

beralamat di Jalan Wiroto No. 17 A Wiradesa, Kabupaten
Pekalongan.

Sekarang sebagai **Para Terbanding** semula sebagai
Turut TERGUGAT I, II

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;



Setelah membaca :

1 Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 8 Oktober 2015 nomor 418 / Pdt / 2015 / PT.SMG tentang penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding .

2 Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 8 Oktober 2015 Nomor 418/ Pdt / 2015 / PT.SMG ;

3 Surat penetapan sidang oleh Ketua Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 418 / Pdt / 2015 / PT.SMG tanggal 12 Otober 2015 ;

4 Berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 08 September 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 08 September 2014 dibawah Register Nomor : 40/Pdt.G/2014/PN.Pkl. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1 Bahwa pada awalnya Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 00580/Menjangan, seluas ± 169 M2 (kurang lebih seratus enam puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Bojong, Desa Menjangan, sebagaimana

dalam Surat Ukur tanggal 07-02-2011, No. 00001/MJN/2011, tercatat atas nama : KHUMAEDI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa pada awal tahun 2012 Tergugat I datang ke rumah Penggugat, dimana Penggugat merupakan orang tua dari Tergugat I, yang pada pokoknya kedatangan Tergugat I ke rumah Penggugat yaitu untuk meminjam surat kepemilikan hak atas bidang tanah dan rumah yang ditempati oleh Penggugat; -----
- 3 Bahwa selang beberapa hari setelah Penggugat menyerahkan bukti surat kepemilikan hak atas bidang tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik No. 00580/Menjangan, seluas \pm 169 M2 (kurang lebih seratus enam puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Bojong, Desa Menjangan, sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 07-02-2011, No. 00001/MJN/2011, tercatat atas nama : KHUMAEDI tersebut kepada Tergugat I, Penggugat di ajak ke tempat Turut Tergugat I, untuk menanda tangani akta; -----
- 4 Bahwa Penggugat menanda tangani akta dihadapan Turut Tergugat I, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 109/HT/BJG/III/2012, tanggal 15 Maret 2012, dimana Penggugat selaku pemberi hak tanggungan dan Tergugat II selaku Penerima hak tanggungan, yaitu untuk menjamin hutang Tergugat I kepada Tergugat II; -----
- 5 Bahwa jaminan sebagaimana dalam posita angka 4 tersebut di atas yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No. 00580/Menjangan, seluas \pm 169 M2 (kurang lebih seratus enam puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Bojong, Desa Menjangan, sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 07-02-2011, No. 00001/MJN/2011, tercatat atas nama : KHUMAEDI, dengan batas -batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : Jalan; -----
- Sebelah Timur : 00115 / Salubi; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Sebelah Selatan : 00117 / Sahroni;

• Sebelah Barat : Jalan Desa;

Selanjutnya mohon disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA; ----

6 Bahwa tanah dan rumah tersebut pada tanggal 23 September 2014 akan dilaksanakan lelang oleh Tergugat III dengan harga limit yang

telah ditetapkan oleh Tergugat II sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), karena Tergugat I tidak membayar hutang sebagaimana mestinya kepada Tergugat II;

7 Bahwa atas dasar tersebut di atas, maka Penggugat telah dirugikan karena Penggugat telah kehilangan hak-haknya atas tanah dan rumah tersebut di atas yang apabila dinilai kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar harga tanah dan rumah tersebut yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) oleh karena itu Penggugat haruslah mendapat ganti rugi dari Tergugat I; -----

8 Bahwa pemberian hak tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat II yaitu untuk menjamin hutang Tergugat I kepada Tergugat II; -----

9 Bahwa oleh karena pemberian hak tanggungan sesuai dengan sifatnya yang Accessoir, dimana dalam perkara a quo, Penggugat sebagai penjamin hutang Tergugat I sebagai Debitor kepada Tergugat II sebagai Kreditor, maka sangat beralasan apabila objek sengketa milik Penggugat yang akan dilaksanakan pelelangan pada tanggal 23 September 2014 oleh Tergugat III untuk tidak dijalankan terlebih dahulu. Dan mewajibkan Tergugat I untuk mengganti jaminan milik Penggugat yang sekarang berada pada Tergugat II, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan milik Tergugat I sendiri;

10 Bahwa agar gugatan dari Penggugat tidak sia - sia mendasarkan pada pasal 227 HTR, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan agar meletakkan SITA JAMINAN (Conservatoir Beslaag) atas Tanah dan Rumah milik Tergugat I, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kecamatan Kedungwuni, Desa Ambokembang, Rt. 006, Rw. 003, setempat dikenal dengan Ambokembang Gang 11, sebagai pengganti barang jaminan pada Tergugat II yang berupa : -----

⇒ Sebidang tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik No. 00580/Menjangan, seluas \pm 169 M2 (kurang lebih seratus enam puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Bojong, Desa Menjangan, sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 07-02-2011, No. 00001/MJN/2011, tercatat atas nama : KHUMAEDI dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : Jalan; -----
- Sebelah Timur : 00115/Salubi; -----
- Sebelah Selatan : 00117 /Sahroni; -----
- Sebelah Barat : Jalan Desa; -----

11 Bahwa objek sengketa sampai dengan diajukan gugatan ini masih ditempati oleh Penggugat; -----

12 Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : -----

1 Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain Debitor / Tereksekusi, suami atau istri Debitor /Tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi; -----

2 Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan;

Maka dengan demikian pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat III haruslah dirunda dahulu sebelum adanya putusan hukum dari Pengadilan;

13 Bahwa Turut Tergugat II agar tidak melakukan, menerbitkan Sertipikat baru atas dasar peralihan hak sebelum perkara ini mendapat keputusan hukum yang tetap dari Pengadilan yang mempunyai keputusan hukum yang tetap;

14 Bahwa Tergugat I agar dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan dan/atau dalil-dalil Penggugat di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan untuk segera memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

PRIMER:

1 Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; ----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat

uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), karena Tergugat I telah melakukan perbuatan yang tidak bertanggungjawab yaitu tidak membayar hutang sebagaimana mestinya kepada Tergugat II;

3 Menyatakan bahwa pelelangan Sertipikat Hak Milik No. 00580/Menjangan, seluas± 169 M2 (kurang lebih seratus enam puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Bojong, Desa Menjangan, sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 07-02-2011, No. 00001/MJN/2011, tercatat atas nama : KHUMAEDI, yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 September 2014 adalah batal demi hukum karena masih ada proses sengketa di Pengadilan;

4 Menyatakan sah dan berharga SITA JAMINAN (Conservatoir Beslaag) atas Tanah dan Rumah milik Tergugat I, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kecamatan Kedungwuni, Desa Ambokembang, Rt. 006, Rw. 003, setempat dikenal dengan Ambokembang Gang 11, sebagai pengganti barang jaminan yang ada pada Tergugat II yang berupa : ----

Sebidang tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik No. 00580/Menjangan, seluas ± 169 M2 (kurang lebih seratus enam puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Bojong, Desa Menjangan, sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 07-02-2011, No. 00001/MJN/2011, tercatat atas nama : KHUMAEDI dengan batas - batas :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Sebelah Utara : Jalan;

• Sebelah Timur : 00115/Salubi;

• Sebelah Selatan : 00117/Sahroni;

• Sebelah Barat : Jalan Desa;

5 Menghukum Turut Tergugat II agar tidak melakukan, menerbitkan sertipikat baru atas dasar peralihan hak sebelum perkara ini mendapat keputusan hukum dari Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

6 Bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih

dahulu uitvoerbaar bij voorraad walaupun para Tergugat mohon verzet, banding dan kasasi;

7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat III agar dihukum untuk mentaati dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini untuk seluruhnya; -----

8 Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Atau : Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan



putusan.mahkamahagung.go.id



- Penggugat dalam Gugatannya tidak menyebutkan jangka waktu, tanggal berapa, bulan apa, tahun berapa ???? dan akan berakhir tanggal berapa, bulan apa, tahun berapa ???? Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat tersebut SERBA TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS dan KABUR (obscur); -----
- Tidak jelasnya jumlah pinjaman. Bahwa Penggugat hanya menyebutkan jumlah pinjaman berdasarkan plafon akhir tidak menjelaskan jumlah awal diterimanya fasilitas kredit tersebut; ----

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) karena petitumnya kabur (obscur libel);

2 Tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi :

- a Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dalil Penggugat yang memuat penjelasan dasar hukum (rechts grond) ataupun dasar peristiwa (feitelijke grond), yang mendasari kualitas dari sebuah gugatan yang mana sama sekali tidak dijelaskan peraturan/hukum mana yang telah dilanggar; -----
- b Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (3) dan 112 RV, telah ditetapkan bahwa upaya dan pokok gugatan harus disertai alasan dan bukti kesimpulan yang jelas dan tertentu; ---
- c Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 58, menjelaskan bahwa “Posita yang dianggap terhindari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grand) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grand) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud”;

d Bahwa dalam posita gugatan Penggugat, penggugat hanya mendalilkan sangkalan atas proses eksekusi hak tanggungan, namun tidak disertai alasan-alasan atau kesimpulan yang jelas dan tertentu, sebagaimana yang dijelaskan dan dipersyaratkan

dalam doktrin dan dasar hukum tersebut.

Sehingga adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menyatakan bahwa Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa apa yang tercantum di dalam Eksepsi mutatis mutandis dianggap terbaca lagi dalam pokok perkara;
- 2 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya; -
- 3 Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II, telah terjadi hubungan hukum sebagai Debitur dan Kreditur, berdasarkan Perjanjian Kredit Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 107/UKM-PKL/12 tanggal 6 Maret 2012 Jo. Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 20/UKM-PKL/13 tanggal 26 April 2013 selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Kredit;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan Penggugat sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"; -----

- 4 Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") Nomor : 107/UKM-PKL/12 tanggal 6 Maret 2012 Jo. Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 20/UKM-PKL/13 tanggal 26 April 2013. Debitur (Penggugat) telah menerima fasilitas Fixed Loan dengan jumlah pokok sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit mulai tanggal 6 Maret 2012 sampai dengan 6 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai Fasilitas Kredit;

Bahwa Penggugat sebagai Pemilik Jaminan (incassu Obyek Sengketa) dalam Perjanjian Kredit tersebut telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat I, Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada diatasnya sebagaimana sesuai dengan SHM No.

580 / Menjangan, Desa Menjangan, Kecamatan Bojong, Kabupaten Pekalongan, terdaftar atas nama Khumaedi;

Bahwa sebagai jaminan pembayaran hutang Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit, selanjutnya terhadap Objek Jaminan (incassu Obyek Sengketa) tersebut telah diikat/dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor No. 00819/2012 tanggal 10 April 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 109/HT/BJG/111/2012, tanggal 15 Maret 2015 jo Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 11 tanggal 6 Maret 2012 ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2,3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi:

5 "Sertipikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia".

Berdasarkan BAB I, Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa : "Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya" ;

Dengan demikian dalam hal Debitur (Tergugat I) wanprestasi Ingkar janji maka Tergugat II berhak untuk melakukan eksekusi/ penjualan atas Objek Jaminan, sebagai penyelesaian kewajiban Penggugat kepada Tergugat I;

6 Bahwa seluruh proses yang dilakukan mulai dari Pengikatan Kredit, Pengikatan Jaminan dan Permohonan Lelang adalah sudah melalui mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku, tidak ada yang

dilanggar dalam proses pemberian kredit ini.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II dilindungi oleh Undang-undang sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak preferen atas jaminan tersebut Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 ;

"Apabila Debitur cedera 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";

7 Bahwa tindakan pelalangan dilakukan karena Penggugat benar-benar telah ingkar janji terhadap pembayaran kewajibannya kepada Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit meskipun Tergugat II telah berulang kali memberikan peringatan kepada Penggugat, sebagai berikut: -----

- Surat Peringatan I No. 003/PKL-COLL/X/2013 Tanggal 8 Oktober 2013 ;

- Surat Peringatan II No. 014/PKL-COLL/X/2013 Tanggal 24 Oktober 2013 ;

- Surat Peringatan III No.010/PKL-COLL/XI/2013 Tanggal 27 November 2013;-----

Sehingga sesuai ketentuan mengenai Peristiwa Kelalaian yang tertera di dalam Pasal 8 Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM), dimana Debitur (Penggugat) tidak mampu untuk membayar angsuran kredit berupa tunggakan pokok, tunggakan bunga, dan denda, maka sebagai pembayaran kewajiban Tergugat I kepada

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II maka akan dilakukan pelelangan terhadap Objek Jaminan Tergugat I; -----

Bahwa tindakan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat II terhadap Objek Sengketa adalah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 APHT, yang berbunyi:

"Jika Debitor (Incassu Terquqat I) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut, Pihak Kedua (in cassu Tergugat II) 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 (in cassu Tergugat I) MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian".

Sehingga Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah sesuai menurut hukum baik secara teknis maupun procedural, sehingga Tergugat II selaku pemegang HakTanggungan haruslah mendapat perlindungan hukum untuk dapat melaksanakan lelang atas Obyek Sengketa aquo;

8 Bahwa Penggugat telah menjadi "PENANGGUNG" atas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, dimana Penggugat telah memberikan jaminan pribadi dengan mengikatkan dirinya sebagai Penanggung Hutang guna kepentingan BANK (incassu Tergugat II), dimana Penanggung bertanggungjawab sepenuhnya dengan seluruh harta kekayaannya, membayar lunas semua apa yang wajib dibayar oleh Tergugat I kepada Tergugat II dimana tidak terbatas pada hutang pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya pada waktu peringatan pertama tentang kelalaian Tergugat I dalam memenuhi kewajibannya. --



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal

1831

KUH

Perdata;

"Si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya" ; -----

Dimana Penggugat telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 11 tanggal 6 Maret 2012 dihadapan Notaris Nasrizal, SH.Mkn. Atas Jaminan SHM No. 00580/Menjangan, yang terletak di Desa Menjangan, Kecamatan Bojong, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah terdaftar atas nama Khumaedi. ---

Bahwa Penggugat juga telah menandatangani Akta Penanggungan Hutang Pribadi (Personal Guarantee) dengan Nomor : 002/PG/MEGA-UKM/12 tanggal 6 Maret 2012 oleh karenanya Penanggung bertanggungjawab atas kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat II sampai kepada harta pribadinya.

Sehingga tindakan Tergugat II untuk melakukan pelelangan telah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku. Oleh karenanya

Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan haruslah mendapatkan perlindungan hukum untuk melakukan pelelangan atas obyek sengketa aquo;

- 9 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada posita 12 tentang permohonan sita jaminan oleh Penggugat. Mengingat Objek Jaminan tersebut merupakan Jaminan Kredityang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Nomor No. 1171/2013 tanggal 04/06/2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 292/2013, tanggal 20 Mei 2013 jo Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 348 tanggal 30 April 2013 sehingga terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek jaminan tidak diletakkan sita jaminan diatasnya, sebagaimana ditegaskan pada Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang menyatakan : -----

"Bahwa terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada BANK dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan atasnya";

10 Bahwa dengan demikian dalil-dalil Penggugat tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;

Maka, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

-
- 1 Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk keseluruhan; -----
 - 2 Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

-
- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - 2 Menyatakan sah demi hukum Perjanjian Kredit Nomor. 107/UKM-PKL/12 tanggal 6 Maret 2012 Jo Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 20/UKM-PKL/13 tanggal 26 April 2013 beserta lampirannya; -----
 - 3 Menyatakan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00819/2012 tanggal 10 April 2012 jo .Akta

Pemberian Hak Tanggungan Nomor

09/HT/BJG/111/2012, tanggal 15 Maret 2012 jo Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 11, tanggal 6 Maret 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4 Menolak permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas satu bidang tanah serta segala sesuatu di atasnya yang terletak di SHM 00580/Menjangan, yang terletak di Desa Menjangan, kecamatan Bojong, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Khumaedi;

5 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau : Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

JAWABAN TERGUGAT III :

DALAM EKSEPSI :

1 Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya. -----

2 Eksepsio Persona Standi In Judicio.

1 Bahwa TERGUGAT III tegaskan, dalam Gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan Persoon TERGUGAT III di dalam surat Gugatan PENGUGAT kurang tepat dan keliru karena di dalam penulisannya tidak mengkaitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang merupakan Instansi atasan dari TERGUGAT ;

- 2 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Tengah Dan D.I Yogyakarta Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Oleh karena itu TERGUGAT III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

- 3 Bahwa kekeliruan tersebut terlihat pada halaman 1 (satu) dalam Surat Gugatan PENGGUGAT, dan perlu Tergugat III jelaskan Kembali di mana PENGGUGAT menyebutkan Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah IX Semarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan seharusnya Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kanwil Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan sebagai Persoon Tergugat III dengan tidak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengkaitkan instansi atau unit atasan Tergugat III
maka Gugatan tidak sempurna. -----

- 4 Dengan demikian jelas bahwa hal ini mengakibatkan
Gugatan Penggugat dalam perkara a quo menjadi
kurang sempurna. Oleh karena itu, berdasarkan
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia
No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang
gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah
pusat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak
dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk
Verklaard). -----

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

DALAM PROVISI :

- 1 Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas isi gugatan
Penggugat yang pada pokoknya memerintahkan agar
meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa aquo pada
surat gugatan adalah dalil/alasan yang tidak berdasar sama
sekali. -----
- 2 Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 394
K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang menyatakan bahwa
terhadap tanah yang sudah dijadikan jaminan kredit oleh
PENGUGAT tidak dapat dimintakan sita jaminan.

- 3 Bahwa perlu tergugat III jelaskan bahwa pelelangan a quo
dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi yang telah
dilakukan oleh penggugat

terhadap pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana tertuang
dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor : 107/UKM-PKL/12
tanggal 06 Maret 2012, dengan berpedoman pada Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 93/ 2010").

4 Bahwa tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan PENGGUGAT dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.

5 Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vorraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Dengan demikian jelas bahwa permohonan provisi tanpa adanya jaminan yang nilainya seimbang dengan objek sengketa tidak boleh ada pelaksanaan provisionilnya.

DALAM POKOK PERKARA :

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

2 Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat III.



3 Bahwa pelelangan atas objek jaminan yaitu tanah SHM Nomor : 00580/Menjangen ("objek sengketa") sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor: 379/2014 tanggal 23 September 2014 adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang berpedoman pada ketentuan Undang-

undang Nomor : 4 Tahun 1996 ("UU No. 4/1996") tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 93/2010"). -----

4 Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, pelelangan atas objek a quo dimohonkan oleh Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dalam Suratnya Nomor : 19/LEG/Pekalongan/SPL/VIII/ 2014 tanggal 19 Agustus 2014, sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor : 107/UKM-PKL/12 tanggal 06 Maret 2012 dan Perubahan terhadap perjanjian kredit Nomor : 20/UKM-PKL/13 tanggal 26 April 2013.

5 Bahwa walaupun tergugat I telah secara nyata-nyata wanprestasi yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajibanangsuran, tetapi Tergugat II tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat tertulis antara lain Surat Peringatan I, II, dan III masing-masing Nomor : 003/PKL-COLL/X/2013 tanggal 8 Oktober 2013 perihal Surat Peringatan I (Pertama), Nomor : 014/PKL-COLL/X/2013 tanggal 24 Oktober 2013 perihal Surat Peringatan II (Kedua) dan surat nomor: 010/PKL-COLL/XI/2013 tanggal 27 November 2013 perihal Surat Peringatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III

(Ketiga/Terakhir).

6 Bahwa karena Tergugat I nyata-nyata wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau teguran, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 : "Apabila debitur cedera 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." Hal tersebut telah disepakati dalam akta-akta perikatan dan akta hak tanggungan, yang merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak (Pasal 1338 KUHPerduta).

7 Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka Tergugat III kemudian melakukan analisa

kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dengan dokumen berupa :

a salinan/fotocopy perjanjian kredit;

b salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

c salinan/fotocopy Sertifikat Hak atas Tanah;

d salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;

e salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan atau pernyataan dari Debitur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f salinan/fotocopy surat pernyataan dari Kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila ada gugatan; -----

g salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitor.

8 Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "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", maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-1685/WKN.09/KNL.04/2014 tanggal 22 Agustus 2014. -----

9 Bahwa untuk selanjutnya, Penjual (in casu Tegugat II) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 25 Agustus 2014 dan pengumuman lelang Kedua melalui surat kabar harian "Radar Pekalongan" tanggal 09 September 2014 sebagai Pengumuman Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan Pasal 44 dan pasal 47 PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. -----

10 Bahwa karena kredit Tergugat I sebagaimana yang telah diakuinya sendiri telah macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan PENGGUGAT.

11 Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam penjelasan pasal 6 yang menyatakan bahwa "... Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasannya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

12 Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 211/Ket-33.26/ IX/2014 tanggal 18 September 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab Pekalongan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa tanah seluas 169 m dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00116 atas nama Khumaedi yang terletak di Desa/ Kel.Menjangan, Kec. Bojong Kab. Pekalongan sebagai salah satu persyaratan lelang.

13 Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya menunjukkan sekaligus membuktikan dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 PMK Nomor: 93/2010 yang mengatur : "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena jelas tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat III yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat tidak dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung

R.I. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna" ; ----

15 Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku, maka tindakan Tergugat III adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini 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";

16 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pengugat karena di dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada penawaran lelang objek belum berpindah tangan, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan PENGGUGAT ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam

Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan patut diterima; ----
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Dalam

Pokok

Perkara:

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI :

1 Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2 Gugatan Kabur (Obscur Libel);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat kabur, karena tidak ada satupun Petitum dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara aquo. -----DALAM POKOK PERKARA :

1 Bahwa Jawaban Turut Tergugat II Dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satukesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

2 Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

3 Bahwa Turut Tergugat II menolak gugatan Penggugat pada Posita 13 halaman 4 yang menyatakan :

"Bahwa Turut Tergugat II agar tidak melakukan, menerbitkan Sertipikat baru atas dasar peralihan hak sebelum perkara ini mendapat keputusan hukum yang tetap dari Pengadilan yang mempunyai keputusan hukum yang tetap." Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf "e" Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

1 Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak perlu melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan (Turut Tergugat II) sebagai Pihak

dalam perkara a quo.-----

Penggugat cukup mengajukan Permohonan Pencatatan dalam Buku Tanah bahwa Hak Milik Nomor 00580/Menjangsan Desa Menjangsan, Kecamatan Bojong, sebagai obyek gugatan dalam perkara Nomor : 40/Pdt.G/2014/ PN.Pkl sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi:-----

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 16 Maret 2015, Nomor. 40/Pdt.G/2014/PN.Pkl yang dimohonkan banding tersebut berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menyatakan Menolak gugatan Penggugat;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.996.000,- (satu juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca akta pemberitahuan isi putusan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekalongan yang pada tanggal 30 Maret 2015 diberitahukan kepada Tergugat I , Turut Tergugat I, II tentang isi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 16 Maret 2015 No.40/Pdt.G/2014/PN.Pkl ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 Maret 2015 Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 16 Maret 2015 nomor 40/ Pdt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

G /2014 / PN.Pkl permohonan banding tersebut pada ;

1. Tanggal 6 April 2015 diberitahukan kepada Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekalongan ; -----
2. Tanggal 7 April 2015 diberitahukan kepada Pemgugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekalongan ; -----
3. Tanggal 8 April 2015 diberitahukan kepada Tegugat I, Turut Tergugat I, II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekalongan -----

Membaca relas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekalongan yang pada tanggal 13 Mei 2015 diberitahukan kepada kedua belah pihak yang berperkara, untuk mempelajari berkas perkaranya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh

Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dengan adanya permohonan banding tersebut pihak Penggugat sebagai Pembanding tidak mengajukan memori banding, maka Pengadilan Tinggi Semarang tidak mengetahui alasan-alasan Penggugat / Pembanding dalam mengajukan permohonan bandingnya ; -

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara, turunan resmi putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pekalongan nomor 40/Pdt.G/2014/PN.Pkl tanggal 16 Maret 2015, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----

- bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan menolak gugatan Penggugat adalah sudah tepat dan benar serta beralasan menurut hukum, karena itu oleh Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujuinya dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 16 Maret 2015 Nomor 40/Pdt.G/2014/PN.Pkl yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan:-----

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

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang yang berlaku, dan peraturan - peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula
Penggugat .-----

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan nomor 40/ Pdt.G/ 2014 / PN.Pkl tanggal 16 Maret 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimohonkan banding tersebut .

- Menghukum biaya perkara kepada Pembanding / semula Penggugat dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000 ,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Selasa**, tanggal **8 Desember 2015** terdiri dari **SUNTORO HUSODO, SH M Hum**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, **I WAYAN KOTA, SH MH** dan **NYOMAN GEDE WIRYA, SH MH**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku para Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal **15 Deseember 2015** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota serta **SOENARNO, SH**. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

I WAYAN KOTA, SH MH
SH M Hum

SUNTORO HUSODO,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NYOMAN GEDE WIRYA, SH MH

Panitera

Pengganti,

SOENARNO,

SH

Biaya Perkara :

- | | | |
|----------------------------|-----|-------------------|
| 1. Meterai Putusan | Rp. | 6.000 ,- |
| 2. Redaksi Putusan | Rp. | 5.000 ,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp. | <u>139.000 ,-</u> |

Jumlah Rp. 150.000 ,
(seratus lima puluh ribu rupiah)