



UNTUK DINAS

P U T U S A N

Nomor :487 / Pdt/2015/PT.SMG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA**

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

N a m a : JOKO DWIYONO
Pekerjaan : Petani/Pekebun
Tempat tinggal : Kernen Rt.001.Rw.007, Desa. Toriyo,
Kec. Bendosari, Kab. Sukoharjo ;
N a m a : ATIK SULISTYANI
Pekerjaan : Buruh Petani/Pekebun
Tempat tinggal : Di Gadingan Rt.002.Rw.011, Kel.
Jombor,
Kec. Bendosari, Kab. Sukoharjo ;
N a m a : Ny. PENI
Pekerjaan : -
Tempat tinggal : Jl. Lawu RT 01 RW 08, Kelurahan Jetis,
Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten
Sukoharjo ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada : JOKO PRIYADI, SH
Advokat , yang berkantor di Jl. Semanggi Mojo RT 02 RW 06, Kelurahan
Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2015;

Semula sebagai Para Penggugat sekarang sebagai Para Pembanding ;

L a w a n :

1 BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Pusat , Jakarta c.q.
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Wilayah Jawa Tengah
C.q. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang
Solo Baru, Jl. Raya Solo Baru No. Ca 51, Semula sebagai
Tergugat I, sekarang sebagai Terbanding I ;

hal 1 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



- 2 MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR WILAYAH IX DJKN c. q. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA, beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, semula sebagai Tergugat II, sekarang sebagai Terbanding II ;
- 3 Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Beralamat Jalan Jenderal Sudirman No.310 Sukoharjo.

Semula sebagai Tergugat III, sekarang sebagai Terbanding III;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 23 Nopember 2015 Nomor : 487/Pdt/2015/PT.Smg tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Ketua Majelis tanggal 1 Desember 2015 Nomor : 487/Pdt/2015/PT.Smg tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 30 Juni 2015 Nomor : 96/Pdt.G/2014/PN.Skh. dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Nopember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Sukoharjo pada tanggal 13 Nopember 2014 dalam Register Nomo 96/Pdt.G/2014/

PN Skh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat III adalah pemilik sah dari :
 - a Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mayor Sunaryo No. 39, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo dengan Sertifikat Hak Milik No. 1754 atas nama Ny. PENI dengan luas \pm 275 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Rumah Ibu Sri Sadasih
 - Sebelah timur : Rumah Bapak Agung Wismanto Nugroho
 - Sebelah selatan: Jalan Mayor Sunaryo
 - Sebelah barat : Rumah Bapak Erik Purwanto Setyo Wibowo, SH

Bahwa untuk selanjutnya barang / benda yang tersebut diatas mohon dinyatakan / ditetapkan sebagai barang / benda yang menjadi obyek sengketa ;

- 2 Bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai suami isteri
- 3 Bahwa Para Penggugat membuat perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat I ;
- 4 Bahwa surat Perjanjian tersebut dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I dengan jangka waktu 3 tahun antara Bulan Desember 2012 sampai dengan bulan Desember 2015 ;
- 5 Bahwa para Penggugat membaca di Harian JAWA POS RADAR SOLO hari Jumat tanggal 24 Oktober 2014, benda yang menjadi obyek sengketa akan dijual secara lelang pada tanggal 7 November 2014 ;
- 6 Bahwa Tergugat II dilibatkan di dalam perkara ini oleh karena Tergugat II pada tanggal 7 Nopember 2014 sebagai pelaksana lelang dan atau

hal 3 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



penjualan secara lelang dan atau penjualan secara lelang pada tanggal 7 November 2014 terhadap benda yang menjadi obyek sengketa ;

- 7 Bahwa penjualan lelang dan atau penjualan benda yang menjadi obyek sengketa secara lelang pada tanggal 7 November 2014 adalah cacat hukum ;
- 8 Bahwa di dalam perjanjian seperti posita 4 jangka waktu perjanjian dari bulan Desember 2012 sampai dengan bulan Desember 2015 ;
 - a. Bahwa menurut hukum Para Penggugat belum dapat dikatakan wanprestasi oleh karena Perjanjian belum habis / belum berakhir batas waktunya ;
 - b. Bahwa menurut hukum apabila Tergugat I mau menagih hutang kepada Para Penggugat misalnya : Penjualan secara Lelang Eksekusi harus menunggu sampai akhir batas waktu Perjanjian yaitu setelah Desember 2015 ;
- 10 a. Bahwa sebelum adanya Pengumuman kedua Lelang Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 24 Oktober 2014 di Harian Jawa POS RADAR SOLO Para Penggugat belum pernah / tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berupa seluruhnya kewajiban yang harus dibayar ;
 - b. Bahwa menurut hukum untuk mencapai kepastian hukum Para Penggugat harus disomasi / diaanmaning oleh Pengadilan Negeri posisi hutang / kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Penggugat ;
 - c. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak pernah disomasi / diaanmaning lebih dahulu maka penjualan yang menjadi obyek sengketa yang akan dilakukan secara lelang tidak adanya suatu kepastian ;
11. Bahwa Para Penggugat belum / tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Negeri adanya Sita Eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang ;

Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan / jaminan akan dijual secara lelang harus adanya lelang harus adanya Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri ;



Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak eksekusi dari Pengadilan Negeri ;

12. Bahwa di dalam Pengumuman Kedua Lelang Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 24 Oktober 2014 di Harian JAWA POS RADAR SOLO, terhadap benda yang dijadikan Jaminan hutang tidak menyebutkan batas-batasnya;

Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebutkan batas-batasnya ;

Bahwa apabila tidak menyebutkan batas-batasnya apabila ada calon pembeli lelang mohon eksekusi kepada Pengadilan Negeri akan mempersulit eksekusi terhadap barang/ benda yang dieksekusi ;

- 13 Bahwa menurut hukum apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak yang dijadikan obyek sengketa harus menyebutkan batas-batas dari benda yang menjadi obyek sengketa ;

Bahwa apabila tidak terdapat batas-batasnya maka gugatan terancam putusan gugatan tidak dapat diterima ;

- 14 Bahwa oleh karena Para Penggugat masih sebagai pemilik yang sah dari benda yang menjadi obyek sengketa / yang akan dijual secara lelang maka Para Penggugat sangat keberatan rencana penjualan yang akan diadakan pada tanggal 7 November 2014, untuk itu maka supaya penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tersebut dibatalkan atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan karena adanya gugatan dari Para Penggugat ;

- 15 Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

- 16 Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan jangan sampai kelak di kemudian hari terjadi permasalahan hukum, Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar menetapkan penangguhan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sambil menunggu perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap / pasti ;

- 17 Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan Para Penggugat berharap Tergugat II tidak mengadakan Pengumuman

hal 5 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



Lelang lagi terhadap benda yang dijadikan Jaminan Hutang karena benda tersebut masih menjadi obyek sengketa ;

18 Bahwa Tergugat III dilibatkan didalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mayor Sunaryo No, 39 Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo dengan Sertifikat Hak Milik No. 1754 atas nama Ny. PENI dengan luas 275 m2, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan didalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap / pasti ;

19 Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta agar diletakkan / meletakkan Sita Jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa :

a Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mayor Sunaryo No. 39, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo dengan sertifikat Hak Milik No. 1754 atas nama Ny. PENI dengan luas \pm 275 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : rumah Ibu Sri Sadarsih
- Sebelah timur : rumah Bapak Agung Wismanto Nugroho
- Sebelah selatan : jalan Mayor Sunaryo
- Sebelah barat : Rumah Bapak Erik Purwanto Setyo Wibowo, SH

Bahwa untuk selanjutnya barang / benda yang tersebut diatas mohon dinyatakan / ditetapkan sebagai barang / benda yang menjadi obyek sengketa ;

Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut diatas maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri



Sukoharjo agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa :
 - b Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mayor Sunaryo No. 39, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo dengan sertifikat hak milik No. 1754 atas nama Ny. PENI dengan luas ± 275 m² dengan batas-batas

Sebelah utara : rumah Ibu Sri Sadarsih

Sebelah timur : rumah Bapak Agung Wismanto
Nugroho

Sebelah selatan : jalan Mayor Sunaryo

Sebelah barat : Rumah Bapak Erik Purwanto Setyo
Wibowo,SH

Bahwa untuk selanjutnya barang / benda yang tersebut diatas mohon dinyatakan / ditetapkan sebagai barang / benda yang menjadi obyek sengketa ;

- 3 Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa yang berupa :

a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mayor Sunaryo No. 39, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo dengan Sertifikat Hak Milik No. 1754 atas nama Ny. PENI dengan luas ± 275 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : rumah Ibu Sri Sadarsih
- Sebelah timur : rumah Bapak Agung Wismanto
Nugroho



- Sebelah selatan : jalan Mayor Sunaryo
- Sebelah barat : Rumah Bapak Erik Purwanto Setyo Wibowo, SH

Bahwa untuk selanjutnya barang / benda yang tersebut diatas mohon dinyatakan / ditetapkan sebagai barang / benda yang menjadi obyek sengketa ;

- 1 Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 2 Menyatakan menurut hukum Pengumuman Kedua Lelang Hak Tanggungan di Harian JAWA POS RADAR SOLO hari Jumat tanggal 24 Oktober 2014 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan ;
- 3 Menyatakan menurut hukum Penjualan Lelang Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan diadakan pada tanggal 7 November 2014 adalah cacat hukum sehingga menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;
- 4 Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap sertifikat Hak Milik No. 1754 atas nama Ny. PENI dengan luas ± 275 m² yang terletak di Jalan Mayor Sunaryo No. 39, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan didalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap / pasti ;
- 5 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya



Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan jawaban tanggal 24 Februari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

A DALAM EKSEPSI :

KEBERATAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN DAN BUKAN DALAM BENTUK GUGATAN

- 1 Bahwa mencermati inti permasalahan dalam gugatan Para Penggugat yang terdaftar di register PN Sukoharjo dengan tanggal 13 November 2014 adalah keberatan terhadap parate eksekusi lelang atas agunan kredit yang telah dilaksanakan tanggal 7 November 2014 ;
- 1 Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya ;
Lebih lanjut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan / eksekusi lelang, maka gugatan dimkasud secara yuridis tidak dapat diterima;
- 2 Bahwa oleh karena itu gugatan Para Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut diajukan dalam bentuk perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan dalam bentuk gugatan ;
- 3 Bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sangat patut untuk dikabulkan mengingat eksepsi tersebut didasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang jelas-jelas hingga saat ini masih dikategorikan sebagai sumber hukum perdata ;

Maka Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang terhormat untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima, dan oleh karenanya Tergugat I mohon untuk eksepsi diatas diputus terlebih dahulu dalam putusan sela ;

hal 9 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



B DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
- 2 Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam pokok perkara ;
- 3 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dail yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
- 4 Bahwa dari sekian banyak uraian Para Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN ;
- 5 Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum untuk dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
- 6 Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat I dan Istrinya yang juga sebagai Penggugat II (untuk selanjutnya disebut sebagai Debitur) sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sesuai Akta Notariil Perjanjian Kredit No. 010 tanggal 19 Desember 2012 ;
- 7 Bahwa terhadap kredit tersebut, Debitur dan juga Penggugat III sebagai penjamin telah menyerahkan sebagai jaminan (selanjutnya disebut agunan kredit) dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku berupa :
SHM No. 1754 / Sukoharjo atas nama Ny. PENI, yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat I dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 261/2013 tanggal 21 Januari 2013 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) No. 604/2012 tanggal 19 Desember 2012 ;



Dengan dijadikannya SHM sebagai agunan kredit kepada Tergugat I, membawa akibat yuridis bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata debitur tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut ;

Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

8. Bahwa dalam perkembangannya debitur tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya pada Tergugat I, Hal tersebut terbukti dengan dikirimkannya surat-surat peringatan kepada Debitur sebagai berikut :

1. Surat No. B.138-A-KC/VII/ADK/02/13 tanggal 19 Februari 2013 perihal Surat Peringatan I ;
2. Surat No. B. 515-A-KC/VII/ADK/06/13 tanggal 16 Juni 2013 perihal Surat Peringatan II ;
3. Surat No. B. 589-a-KC/VII/ADK/07/13 tanggal 15 Juli 2013 perihal Surat Peringatan III ;

Namun surat-surat tersebut tidak mendapat tanggapan dari pihak Debitur ;

9. Bahwa sesuai dengan pasal 2 dalam APHT dinyatakan bahwa jika Debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit dengan Tergugat I, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut ;

Konsekuensi yuridis atas dijadikannya agunan kredit sebagai jaminan hutang pada Tergugat I, berarti bahwa dalam hal Debitur wanprestasi maka Tergugat I berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut ;

10. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi / cidera janji :

1. Tidak terpenuhinya prestasi samasekali ;
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan ;



3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan ;

4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan / perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi ;

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.

Untuk permasalahan ini, salah satu bentuk wanprestasi Debitur adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan ;

11. Bahwa mengingat tidak ada penyelesaian dan iktikad baik dari Debitur untuk melunasi semua hutangnya kepada Tergugat I, maka dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Tergugat minta bantuan kepada Tergugat II untuk melakukan penjualan lelang atas SHM-SHM agunan kredit tersebut. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang menyatakan bahwa “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 ;

12. Bahwa dalam rangka persiapan lelang atas agunan kredit tersebut, telah dilakukan pengumuman rencana lelang, baik yang ditempel di papan pengumuman / selebaran, maupun yang diumumkan melalui surat kabar. Disamping itu, Tergugat I juga telah mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur ;

13. Bahwa setelah melalui proses persiapan lelang sebagaimana tersebut diatas, telah dilakukan pelelangan atas agunan kredit tersebut dengan bantuan Tergugat II pada tanggal 7 Nopember 2014 dengan hasil agunan kredit tidak laku terjual lelang ;

14. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil posita butir 1 s/d butir 19 serta petitum gugatan Penggugat butir 1 s/d butir 8, Hal tersebut merupakan alasan-alasan yang dicari-cari dan dipaksakan



oleh Para Penggugat tanpa ada dasar hukum yang jelas, apapun yang menjadi alasan penolakan Tergugat I adalah sebagai berikut :

- 1 Pada posita butir 3 Penggugat I dan Penggugat II telah mengakui bahwasannya yang bersangkutan memiliki hutang kepada Tergugat I , sehingga pengakuan tersebut merupakan bukti yang kuat selain Akta Perjanjian Kredit, Perjanjian tersebut telah dibuat secara sah sesuai ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUHPerdata).
- 2 Perjanjian kredit tersebut telah dibuat dalam bentuk perjanjian akta notariil oleh Notaris, artinya sebelum para pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris sehingga para pihak (debitur dan kreditur) telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut, Selain itu Akta Notariil merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya.
- 3 Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Para Penggugat yang menyatakan lelang pada tanggal 7 Nopember 2014 adalah cacat hukum dan Para Penggugat belum pernah mendapatkan somasi dari Pengadilan Negeri serta tidak adanya gugatan Tergugat I kepada Para Penggugat/Flat Eksekusi, hal tersebut merupakan interpretasi pribadi Para Penggugat dan sangat tidak layak untuk dikabulkan.
- 4 Pelaksanaan Lelang Hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, Para Penggugat terlihat tidak memahami esensi dari hak melakukan eksekusi hak tanggungan

hal 13 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



yang dimiliki oleh Tergugat I selaku kreditur Pemegang Hak Tanggungan.

- 5 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah mengatur eksekusi obyek hak tanggungan secara sistematis dan terpadu.
- 6 Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa cara-cara eksekusi Hak Tanggungan harus melalui Pengadilan Negeri, hal tersebut sangatlah mengada-ada, bahwa dapat Tergugat I jelaskan bahwa Lelang jaminan kredit milik Para Penggugat dilakukan oleh Tergugat I secara **Parate Eksekusi** berdasarkan **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996**. Selanjutnya sudah ditulis secara jelas dan gamblang dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa : *“Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada : Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.”*



7 Selanjutnya dalam **Pasal 6 Undang-Undang Nomor**

4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana dinyatakan bahwa “*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*”.

8 Sesuai Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 6, yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut (parate eksekusi).

Hak yang didasarkan parate eksekusi inilah yang dipergunakan Tergugat I dan Tergugat II dalam mengeksekusi barang jaminan obyek sengketa.

- menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), dimana titel eksekutorial ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypothek*, vide pasal 224 HIR. Dengan demikian eksekusinya dilakukan dengan memohon fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri.

9 Tergugat I menolak dengan tegas keberatan Para Penggugat yang memohonkan Parate Eksekusi harus dinyatakan batal demi hukum, hal tersebut sangat tidak layak untuk dikabulkan mengingat sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas

hal 15 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**. Selain itu Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dengan tegas menyatakan “bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Selanjutnya Tergugat I telah melakukan lelang berdasarkan ketentuan yang berlaku.

- 10 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil **posita butir 19** serta **petitum butir 2** gugatan Para Penggugat agar meletakkan sita jaminan terhadap agunan kredit yang menurut Para Penggugat merupakan obyek sengketa. Terlihat jelas bahwa **pengikatan atas agunan kredit adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku**.

Hal ini tegas dinyatakan dalam Himpunan Tanya Jawab tentang Hukum Perdata yang diterbitkan Mahkamah Agung RI Cetakan II tahun 1986 yang menyatakan bahwa **“Sita Jaminan Atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminakan pada pihak lain, baik secara fiduciare maupun secara hipotik harus ditolak”**.

Selanjutnya sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang merupakan yurisprudensi dengan tegas juga menyatakan bahwa : **“Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan consevatoir beslag”**.

- 11 Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat yang menyatakan bahwa tidak mendapatkan somasi dari Pengadilan Negeri sehingga lelang agunan kredit menjadi tidak sah, hal tersebut merupakan alasan yang sangat mengada-ada dan tidak layak untuk dikabulkan, mengingat yang dilakukan oleh Tergugat I adalah Parate Eksekusi yang dalam hal melakukan



lelang salah satu syaratnya adalah adanya Surat Peringatan I, II, dan II yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Debitur.

12 Diterbitkannya Surat Peringatan kepada Debitur adalah telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Penerbitan Surat Peringatan tersebut merupakan bentuk itikad baik dari Tergugat I untuk memberitahukan serta mengingatkan Debitur atas kewajiban yang telah disepakati.

13 Tergugat I merupakan Kreditur yang beritikad baik dan sudah seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang mengingat dalam melakukan prosedur penandatanganan perjanjian kredit, pengikatan agunan dan lelang parate eksekusi agunan kredit telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 15 yang memohonkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1 harus ada perbuatan;
- 2 perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3 ada kerugian;
- 4 ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- 5 ada kesalahan (schuld);

16. Bahwa Tidak satupun dalil gugatan Para Penggugat yang menunjukkann bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I

Oleh karena tidak satupun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*)

hal 17 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



yang didalilkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah **gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.**

17. Bahwa Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa **tidak ada** satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang merugikan Para Penggugat serta bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan Para Penggugat harus ditolak.

Maka : berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Para Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya;

A DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
- 2 Bahwa Tergugat II hanya menyampaikan tanggapan terhadap gugatan Para Penggugat yang terkait dengan tugas dan fungsi Tergugat II;
- 3 Bahwa yang menjadi dasar bagi Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah mengenai keberatan Para Penggugat karena akan dilaksanakannya lelang terhadap sebidang tanah berikut bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1754 atas nama Ny. Peni luas \pm 275 m², terletak di Jalan Mayor Sunaryo No. 39, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya disebut objek sengketa, disebabkan pinjaman Para Penggugat belum dapat dikatakan wanprestasi oleh karena perjanjian kredit belum habis / belum berakhir batas waktunya,



sebelum adanya Pengumuman kedua Lelang Hak Tanggungan Para Penggugat belum pernah/tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti seluruh seluruh kewajiban yang harus dibayar ;

- 4 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.
- 5 Bahwa lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana pelaksanaannya tidak menunggu sampai jangka waktu kredit berakhir, apabila debitur wanprestasi yang dibuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara layak melalui Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III kepada debitor.
- 6 Bahwa “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (*obligatoire overeenkomst*) (pasal 1313 KUHPerdata). Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut (Subekti, “*Hukum Perjanjian*”) :
 - a Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 - b Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
 - c Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
 - d Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;



7 Bahwa berdasarkan pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan :
“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Berdasarkan ketentuan tersebut Para Penggugat tidak melaksanakan prestasi/perbuatan sesuai perjanjian/akad kredit yang telah mereka sepakati. Selanjutnya pasal 1338 KUH Perdata menyatakan, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik;

8 Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang terkait dengan objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I, sesuai dengan suratnya tanggal 27 Agustus 2014 Nomor : B.621-KC.VII/ADK/08/2014 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT;

9 Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 605/2012 tanggal 13 Desember 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 261/2013 tanggal 21 Januari 2013 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”.

10 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Baru *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 7 Nopember 2014.

11 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 debitur 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.

12 Bahwa penjelasan Tergugat II pada angka 9, 10 dan 11 di atas mengenai kewenangan eksekusi, maka dalil Para Penggugat dalam gugatannya angka 10 dan 11 tidak perlu lagi Tergugat II tanggapi. Hal ini sudah sangat jelas dan berdasar hukum karena sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) (a) jis. Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) (e) Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur yang dalam hal ini adalah PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Baru *in casu* Tergugat I telah mempunyai kewenangan eksekusi dengan menggunakan *Parate Executie*, yaitu eksekusi langsung tanpa melalui proses litigasi di Pengadilan Negeri.



- 13 Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 12 yang menyatakan bahwa pengumuman lelang harus menyebutkan batas-batas dari benda yang dijadikan objek penjualan lelang
- 14 Perlu Tergugat II jelaskan bahwa dalam pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tanggal 9 Desember 2013 menyebutkan bahwa salah satu dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi pasal 6 UUHT berupa salinan/ fotokopi Sertifikat Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- 15 Bahwa dalam permohonan lelang telah dilengkapi dengan fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1754 luas ± 275 m² atas nama Nyonya Peni terletak di Kel/Desa Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo berikut Surat Ukur Nomor : 1654/1986 yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1754 dimana didalamnya telah mencantumkan batas-batasnya.
- 16 Bahwa Pengumuman Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan 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 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang dan di dalam PMK tersebut tidak ada ketentuan yang mewajibkan penyebutan batas-batas objek lelang sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat.
- 17 Bahwa berdasarkan data-data yang disampaikan oleh PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Baru *in casu* Tergugat I bahwa objek sengketa merupakan agunan atas hutang Para Penggugat yang diserahkan sebagai agunan di dalam Perjanjian Kredit Nomor 010 tanggal 19 Desember 2012 dan telah dilakukan pengikatan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 605/2012 tanggal 13 Desember 2012 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 261/2013 tanggal 21 Januari 2013 yang karenanya pengikatan atas objek lelang



telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sehingga pengikatannya adalah sah.

18 Bahwa permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh oleh PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Baru *in casu* Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut Tergugat II melaksanakan lelang terhadap objek sengketa

19 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 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 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 Tergugat I untuk mengadakan penjualan lelang.

20 Atas permohonan PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Baru *in casu* Tergugat I, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta mengeluarkan Surat Nomor : S- 375/WKN.09/KNL.02/2014 tanggal 18 September 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 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang).

21 Bahwa dengan demikian, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan dengan berpedoman pada Vendu Reglement Stbl. 1908 Nomor: 189 yang bersambung dengan Stbl.1940 Nomor: 56, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan hal 23 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

22 Bahwa dalam alasan gugatan Para Penggugat pada angka 19 **harus 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.

23 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Para Penggugat untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai Risalah Lelang Nomor 1387/2014 tanggal 7 Nopember 2014, **karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku**. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 7 Nopember 2014 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.

24 Bahwa selain hal-hal yang tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil ataupun bukti-bukti Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggungjawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

25 Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa 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**”.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 7 Nopember 2014 sah dan telah sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 1387/2014 tanggal 7 Nopember 2014;

hal 25 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



- Menyatakan 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 atas gugatan tersebut Tergugat III telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya;

Dalam Eksepsi :

- 1 Bahwa gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hokum yang telah dilakukan oleh tergugat III.
- 2 Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 menyebutkan “ apabila dibitor 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”, dan berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 tersebut sangat jelas apabila perbuatan Penggugat adalah cidera janji dan sudah selayaknya Tergugat I selaku pemegang Hak tanggungan pertama menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Tergugat II melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut ;

Bahwa sesuai dengan title Eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan sedah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hokum yang kuat sebagai jaminan kemudian eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan ;

Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima.



DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan 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 ditunjukkan kepada tergugat III dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Tergugat III maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.
- 4 Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Tergugat III adalah salah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Tergugat III telah melakukan pberdasarkan kebenaran yuridis formal;
- 5 Bahwa sesuai dengan ketentuan eksekutorial apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam hal pengembalian hutang maka dapat dilaksanakan lelang atas tanah Hak Tanggungan tersebut oleh Pemegang Hak Tanggungan ;
- 6 Bahwa adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan ;

Demikian jawaban Tergugat III dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- 1 Menerima jawaban Tergugat III baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara ;
- 2 Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

hal 27 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam Repliknya tertanggal 7 April 2015 dan untuk mempersingkat putusan ini replik Penggugat tersebut telah termuat dalam berkas perkara dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, juga telah mengajukan tanggapan atas Replik tersebut dalam Dupliknya pada Berita Acara Persidangan dan dianggap merupakan satu kesatuan yang tak tepisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sukoharjo telah menjatuhkan putusannya pada tanggal 30 Juni 2015, yang amarnya sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini terhitung sebesar Rp 1.709.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah) ;

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 Juli 2015, Para Pembanding semula Para Penggugat melalui



Kuasanya mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 30 Juni 2015 Nomor : 96/Pdt.G/2014/PN.Skh ;

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo, yang menerangkan bahwa risalah permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I pada tanggal 3 Agustus 2015 , Terbanding II pada tanggal 15 Agustus 2015, Terbanding III pada tanggal 3 Agustus 2015 ;

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan baik kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya pada tanggal 25 September 2015, Terbanding I tanggal 18 September 2015, Terbanding II tanggal 22 September 2015, Terbanding III tanggal 17 September 2015, yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Sukoharjo sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat diajukan melalui kuasanya dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, tidak mengajukan Memori Banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan tingkat banding mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan, baik Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti maupun salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 30 Juni 2015 , Nomor : 96/Pdt.G/2014/PN.Skh, maka Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan

hal 29 dari 32 hal Put.No.487/Pdt/2015/PT.SMG



Pengadilan Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara teliti, tepat dan benar atas semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut serta dianggap sudah tercantumkan dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, sebagai alasan dan pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 30 Juni 2015 Nomor :96/Pdt.G/2014/PN. Skh. yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, Peraturan-peraturan dan undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura maupun ketentuan hukum lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- 1 Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- 2 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor : 96/ Pdt.G/2014/PN. Skh. tanggal 30 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
- 3 Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Rabu** tanggal **16 Desember 2015** Majelis Hakim yang terdiri dari **SUNTORO HUSODO, SH.M.Hum** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, dengan **I WAYAN KOTA SH., MH** dan **NYOMAN GEDE WIRYA, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Jumat tanggal 18 Desember 2015** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim Anggota serta dibantu oleh **H. SUDIRMAN MUSLIM, SH.MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

1 I WAYAN KOTA SH., MH
SH.M.Hum

SUNTORO HUSODO,

Ttd.

2 NYOMAN GEDE WIRYA, SH.MH

Panitera Pengganti,

Ttd.



H.SUDIRMAN MUSLIM,SH.MH.

Perincian biaya perkara :

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

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

(seratus lima puluh ribu rupiah)