



PUTUSAN

NOMOR 574/PDT/2019/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Jumiratul Husna, berkedudukan di dusun Krajan, Rt 003, Rw.001, Kel /Desa Kertosari, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BUDI WANTORO, SH.** beralamat di Jl. Arowana 58 Jember berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Desember 2018 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding, semula Pembantah ;**

L a w a n :

1. **Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Keuangan RI, cq KpknI Jember**, bertempat tinggal di Jl Slamet Riady 334 Jember, disebut sebagai : **Terbanding I semula Terbantah I ;**
2. **PT. Bank Perkreditan Rakyat Cindewilis**, bertempat tinggal di Kompleks Pertokoan Gajah Mada Aquare, Jl. Gajah Mada 187. Kav A 17-18 Jember, disebut sebagai : **Terbanding II semula Terbantah II ;**
Selanjutnya disebut sebagai : **Para Terbanding semula Para Terbantah ;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

Halaman 1 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 11 September 2019 Nomor : 574/PEN.PDT/2019/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti tanggal 11 September 2019 Nomor 574/PEN.PDT/2019/PT SBY sebagai Panitera Pengganti untuk membantu dan mendampingi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas;
3. Berkas perkara Nomor 127/Pdt.Bth/2018/PN Jmr dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 3 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 3 Desember 2018 dalam Register Nomor 127/Pdt.Bth/2018/PN Jmr, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik :
 1. Rumah tanah SHM No. 639 Atas nama Pelawan ;
 2. Tanah dan bangunan Gudang SHM No. 729 / Atas nama Jatmiko wahyudi .;
2. Bahwa 2. SHM tersebut diatas oleh Pelawan dijadikan obyek jaminan hutang Hutang pada Terlawan II dan kini hutang tersebut telah menjadi kredit macet akan tetapi walaupun kredit tersebut macet Pelawan tetap berupaya untuk segera menyelesaikannya.
3. Perjaian Kredit tersebut adalah No. PK 01.71007002..31.
Tgl Realisasi 11 Maret 2013
Lama Angsuran 96.
Tgl Jatuh Tempo 11 Maret 2021.
Piutang Rp. 1.500.000.000,-
Bunga 12 % per tahun.

Halaman 2 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY

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

4. Bahwa Kredit tersebut macet Tunggal Pokok 171.875.000,- dan Tunggal Bunga 165.000.000,- Total Tunggalan Rp. 336.875.000,-
5. Bahwa Hutang tersebut telah diangsur selama 9 Bulan dan Pelawan juga telah Menyerahkan 2 Unit Truck pada Tgl 15 September 2014. yang harganya sekitar Rp. 400.000.000,- akan tetapi tidak di hitung dan dibukukn.
6. Bahwa tau tau Pelawan mendengar kabar ada rencana Pelelangan tanggal 5 Desember 2018 tanpa pemberitahuan yang patut dari Terlawan I
7. Bahwa Penetapan Lelang Kepala KPKLN tersebut setelah diteliti banyak cacat hukumnya yaitu lelang tersebut tidak diberitahukan secara patut oleh Terlawan I kepada Pelawan dan lelangnya dilakukan secara On Line. Jadi hal tersebut sangatlah tidak fair, serta Perhitungan hutang Pelawan kepada Terlawan II Tidak cocok dengan perhitungan Pelawan sehingga perlu pencocokan hutang dulu, oleh karena itu Pelawan tidak setuju dengan cara pelelangan tersebut.
8. Bahwa Pelawan sangat keberatan atas rencana lelang tersebut karena dalam penetapan lelang SHM Atas nama Pelawan tersebut karena hanya di jual Rp. 260.000.000,- karena dalam SHM tersebut diatasnya berdiri rumah Gedung yang di kawasan tersebut di jual harga per M-2 adalah Rp. 1.000.000,- dan bangunannya saja seharga Rp 400.000.000,- jadi harga Rumah tanah tersebut tidak selayaknya dijual hanya 260.000.000,- Dan SHM Atas nama Jatmiko Junaidi hanya di jual Lelang seharga 650.000.000,- dimana SHM Tersebut Terdiri dari Tanah dan Bangunan untuk Gudang dimana Rumah dan Gudang tersebut apa bila dijual bebas dapat Laku Rp. 1.000.000.000,- dengan cepat hal tersebut terbukti tanah dan bangunan 2 SHM tersebut mendapatkan Kredit Rp. 1.500.000.000,-, maka menurut hukum perbankan debitur itu hanya mendapatkan kredit 1/3 nya harga jaminan maka dengan demikian jelaslah bahwa harga jaminan tersebut adalah 3 X 1.500.000.000,- apa bila mendapatkan Kredit 1.500.000.000,- maka

Halaman 3 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminannya adalah Rp. 4.500.000.000,- Maka oleh karena itu Pelawan sangat keberatan atas harga limit Jaminan tersebut.

9. Bahwa di samping itu tindakan rencana pelelangan tersebut ternyata juga bertentangan dengan hukum dimana petugas pelelangan tidak memperhatikan PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NO:106/PMK.06/2013 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG. Pasal 36 Sebagai berikut dibawah ini :

1. Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan
 - a. penilaian oleh penilai; atau
 - b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
3. Penaksir / tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno

Dan pada ayat 6 Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Dalam hal ini ketentuan harga limit tersebut telah dilanggar oleh Para Terlawan

10. Bahwa Pelawan telah berusaha untuk menyelesaikan hutang tersebut dengan cara musyawarah perdamaian akan tetapi tidak mendapat tanggapan yang baik oleh

Halaman 4 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY

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

Para Terlawan maka Pelawan mengajukan gugatan perawanan ini di Pengadilan Negeri Jember.

Dari hal-hal tersebut mohon agar Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan dalam suatu perkara memanggil para pihak dalam sidang dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut dibawah ini:

DALAM PROVISI

Menangguhkan Eksekusi Lelang atas Rumah tanah SHM No. 639 Atas nama Pelawan Tanah bangunan Gudang SHM No. 729 / Atas nama Jatmiko wahyudi . sampai adanya perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pelawan yang baik.
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa
 1. Rumah tanah SHM No. 639 Atas nama Pelawan
 2. Tanah dan bangunan Gudang SHM No. 729 / Atas nama Jatmiko wahyudi.
2. Menyatakan sebagai hukum Bahwa Para Terlawan Telah Melakukan Perbuatan Melawan hukum Karena akan melelang Barang Jaminan milik Pelawan . dengan harga jauh di bawah harga standart
3. Menghukum Terlawan II untuk melakukan pencocokan hutang dengan Pelawan .
4. Menghukum Para Terlawan untuk membatalkan Eksekusi Lelang tersebut hingga Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menyatakan Surat-surat tanah atas tanah sengketa yang terbit tanpa seijin Pelawan adalah tidak syah.
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini.

Halaman 5 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Pengadilan Berpandangan lain mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut para Terbantah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Terbantah I :

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. DALAM EKSEPSI

Gugatan perlawanan Pelawan Prematur:

- Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan kepada Terlawan I khususnya, adalah sesuatu yang dipaksakan dan belum tepat pada waktunya (prematur), karena pelaksanaan lelang atas barang jaminan hutang yang dimohonkan oleh Terlawan II kepada Terlawan I atas objek sengketa belum dilaksanakan;
- Bahwa atas hal tersebut antara Palawan dan Terlawan I tidak ada hubungan hukum yang pernah terjadi. Apabila lelang pernah dilaksanakan, maka akan terbit Risalah Lelang. Untuk itu tidak tepat kiranya gugatan perlawanan Pelawan yang mengikut sertakan Terlawan I sebagai pihak dalam perkara a **quo**. Dengan demikian jelas bahwa Gugatan perlawanan Pelawan adalah Prematur

3. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut diatas, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa perlu Terlawan I jelaskan, KPKNL adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016

Halaman 6 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual **in casu** Terlawan II dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal oleh Penjual **in casu** Terlawan II, maka Terlawan I tidak boleh menolak permohonan lelang yang dituiukan kepadanya sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa:

"Kepala KPKNL atau 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, berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana yang terurai tersebut diatas, sudah sepatutnya Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a **quo** untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Gugatan perlawanan Pelawan tidak sah;
2. Menyatakan Gugatan perlawanan Pelawan Prematur;
3. Menyatakan Terlawan I bukan sebagai pihak dalam perkara ini dan harus dikeluarkan dari Gugatan perlawanan ini;
4. Menyatakan Gugatan perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Terbantah II

DALAM EKSEPSI

EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL

Bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak jelas (*obscuur libel*),

Halaman 7 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY

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

1. Bahwa, Perlawanan yang diajukan Pelawan adalah tidak Tepat dan Salah serta tidak memenuhi sebagaimana ketentuan pasal 378 RV dan Pasal 379 RV. hal ini karena berkaitan dengan Penetapan Jadwal LELANG yang pelaksanaannya telah dijadwalkan tanggal 5 Desember 2018, sedangkan Pelawan mengajukan Perlawanan pada tanggal 3 Desember 2018. maka Perlawanan tersebut adalah tidak tepat dan salah, seharusnya dalam perkara ini bukan diajukan dalam bentuk Perlawanan akan tetapi diajukan dalam bentuk Gugatan yaitu **Pembatalan Penjadwalan Lelang** oleh karena Perlawanan Pelawan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima,
2. Bahwa Petitum dalam Perlawanan Pelawan juga tidak jelas arah dan tujuan karena tidak adanya sinkronisasi dengan Positanya, apakah ini perlawanan/ bantahan tau gugatan perbuatan melawan hukum (petitum poin 4) dan atau gugatan biasa (petitum poin 5) oleh karena perlawanan Pelawan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima,

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara;
2. Terlawan II menolak secara tegas seluruh argumen Perlawanan Pelawan kecuali bagian yang diakui kebenarannya oleh Terlawan II,
3. Bahwa menanggapi Perlawanan Pelawan poin 1, 2 dan 3. adalah benar Pelawan dengan Terlawan II telah mengikatkan diri sebagaimana perjanjian pemberian fasilitas kredit No. 59, Tahun 2014, dengan rekening No. 01.71.007002.01, fiatfom sebesar Rp. 1.187.500.000,- (satu milyar seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) denda Rp. 171.875.000,- (seratus tujuh puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan dalam hal ini telah pula diakui kebenarannya oleh Pelawan, dan benar benar kesepakatan perjanjian kredit tersebut Pelawan telah menyerahkan jaminan berupa Bangunan Rumah Permanen yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM. No. 639, an. Pelawan dan Bangunan Gudang serta Garasi yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM No. 729 an. Jatmiko

Halaman 8 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY

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

Wahyudi, yang keduanya SHM tersebut telah di ikat dengan Pemberian Hak Tanggungan No. 4622/2014, sebagaimana pengakuan Pelawan dalam Perlawanannya poin 1;

4. Bahwa menanggapi Perlawanan Pelawan poin 4, adalah benar Pelawan telah menunggak pembayaran kredit, sehingga tunggakan Bunga Pelawan sebesar Rp. 336.875.000,- (tiga ratus tiga puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga Total kredit Pelawan adalah **sebesar Rp. 1.698.250.000,-** (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang harus di bayar kepada Terlawan 11, dalam hal ini juga dikau kebenarannya oleh Pelawan,
5. Bahwa mewnggapi Perlawanan Pelawan poin 5. Benar pelawan telah menyerahkan 2 unit Truck pada tanggal 15 September 2014, namun jaminan tersebut adalah berdiri sendiri dan tidak termasuk dalam pemberian fasilitas kredit No. 59, Tahun 2014, dengan rekening No. 01.71.007002.01, fiatfom sebesar Rp. 1.187.500.000,- (satu milyar seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dimaksud,
6. Bahwa menanggapi Perlawanan Pelawan poin 6 dan 7. Yang mendalilkan bahwa setelah dilakukan diteliti banyak cacat hukumnya karena Jadwal Lelang tidak diberirahuan secara patut oleh Terlawan II kepada Pelawan dan Lelangnya di lakukan **secara** On Line, bahwa dalil **Pelawan ini adalah** tidak ada dasar hukumnya yang jelas dan sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Hal ini karena jadwal Lelang pada tanggal 5 Desember 2018, tersebut adalah jadwal Lelang yang kedua, dimana pada Lelang ke Kedua Terlawan II, Terlawan II telah menyampalkan Surat Somas!, pemberitahuan dan pengumuman lewat Media, namun saat itu belum teijual karena belum ada peminatnya dan saat itu Pelawan juga mewngajukan Gugatan sebagaimana tercatat dalam Register Perkara No. 76/Pdt.G/2016/PN.Jmr. sedangkan untuk jadwal Lelang yang kedua pada tanggal 5 Desember 2018, Terlawan II, selaku Kreditor telah pula menyampaikan kewajibannya yaitu ;

Halaman 9 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY

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

- surat peringatan kepada Pelawan;
 - menyampaikan penetapan Jadwal lelang sebagai mana surat No.666/XI/SI7KP.RMD-02/2018. Tertanggal 6 November 2018.
 - Pengumuman melalui selebaran tertanggal 21 November 2018
7. Bahwa sangat tidak masuk logika hukum dan terkesan mencari pembenar dalil dalil Perlawanannya jika kemudian Pelawan mendalilkan tidak diberi tahu tentang penetapan jadwal Lelang, tertanggal 5 Desember 2018, dan sangat aneh jika Perlawanan mendalilkan kenapa Lelang di lakukan secara on line, oleh karena pada saat ini semua pelalangan yang dilakukan oleh KPKNL semua terbuka dan dilakukan secara on line, dan tidak ada aturan hukum yang mengharuskan Kreditor dalam mengajukan jadwal lelang kepada KPKNL, terlebih dahulu mencocokkan hutang kepada Debitur oleh karena jika apabila Debitur Cidra Janji, maka Kreditor dapat mengaju Lelang, (*Vide* Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan) dan Terlawan II. dalam menetapkan Limit Lelang telah didasarkan dari kajian Appraisal KJPP SAPTO KASMODIARD & REKAN, dengan demikian penetapan Lelang tertanggal 5 Desember 2018, adalah syah dan mengikat kepada semua pihak,
8. Bahwa sebenarnya JATMIKO WAHYUDI, (suami Pelawan) atas persetujuan dari Pelawan (istri) pada tanggal 13 Mei 2013. Telah membuat Surat pernyataan Penyerahan obyek Jaminan yaitu SHM. 729. Kepada Terlawan II. untuk dikuasai. Dimiliki sendiri dijual dan lain sebagainya.. kemudian Surat Pernyataan tersebut ditindak (anjuti dengan dibuatnya Kuasa Menjual No. 23, dan Pengosongan No. 24. tanggal 13 Mei 2015. Di hadapan Notaris IS HARIYANTO IMAM SALWAWI.SH. yang mana dalam Surat Pernyataan tersebut di sepakati berapun Tanah sebagaimana SHM No. 728. Laku terjual, maka hasilnya dipergunakan untuk pembayaran kredit dan sisanya akan di bayar kemudian, namun Pernyataan Penyerahan tersebut di ingkari dan tidak dilaksanakan oleh Pelawan, sehingga dengan demikian Pelawan adalah Debitur yang tidak baik,

Halaman 10 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY

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

9. Bahwa jika Pelawan beranggapan limit Lelang atas barang jaminan milik Pelawan adalah terlalu rendah, maka sebaiknya Pelawan dapatnya melunasi kreditnya oleh karena jaminan tersebut telah di letakkan Hak Tanggungan maka sebagaimana ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Terlawan II selaku Kreditur, dapat menjual barang Jaminan milik (Pelawan) melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan hutangnya ;

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjuaian tersebut

Bahwa mengenai Penetapan limit lelang adalah menjadi hak Terlawan II. sebagai Kreditur, hal ini sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010. Sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, dalam pasal 35 dan pasal 36 ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010.

Sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan **No.** 106/PMK.06/2013, yaitu;

Pasal 35.

(1) . Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit

(2) . Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik

barang **Pasal 36.**

(1) . Penjual/Pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan

a. Penilaian oleh Penilai, atau

b. Penaksiran oleh penaksir/Tim Penaksir

(3) Penaksir / Tim penaksir sebagaimana dimaksud padat ayat 1 huruf b.

Merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat

Halaman 11 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertanggung jawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benada antik/kuno

10. Bahwa benar pada tanggal 5 Desember 2018, Terlawan II, telah mengajukan Lelang, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember (KPKNL) dan atas obyek Jaminan berupa Bangunan Rumah Permanen yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM. No. 639, an. Pelawan dan Bangunan Gudang serta Garasi yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM No. 729 an. Jatmiko Wahyudi, telah laku terjual, Kepada sdr. TONI EKO SUGIARTO.SE. Karyawan swasta, sebagai mana Risalah Lelang No. 361/48/2018, tertanggal 5 Desember 2018 ;
11. Bahwa menanggapi Perlawanan Pelawan poin 8, 9. 10 dan 11 adalah Permohonan Jadwal Lelang oleh Terlawan II melalui Terlawan I yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember (KPKNL) adalah telah sesuai dengan syarat syarat dan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010. Sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, dan telah melalui kajian Appraisal edependen yaitu KJPP SAPTO KASMODIARD & REKAN, dengan demikian Lelang tertanggal 5 Desember 2018, adalah syah dan mengikat kepada semua pihak.
12. Bahwa oleh karena obyek Jaminan milik Pelawan sudah terjual secara lelang tertanggal 5 Desember 2018, maka secara hukum Terlawan II sudah tidak ada ikatan hukum kembali dengan obyek berupa Bangunan Rumah Permanen yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM. No. 639, dan Bangunan Gudang serta Garasi yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM No. 729, karena telah hak milik sdr. TONI EKO SUGIARTO.SE,
13. Bahwa, apabila Pelawan masih berkehendak untuk menguasai dan memiliki obyek jaminan dimaksud, disilahkan untuk membeii kembali kepada Pemenang Lelang, karena tugas dan kewajiban Terlawan II, sebagai Kreditur telah selesai,
14. Bahwa Perlawanan Pelawan yang tidak di tanggap secara terperinci satu persatu oleh Terlawan II, mohon dianggap di tolak,

Halaman 12 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut di atas maka kami selaku Kuasa Hukum Tergugat I. memohon kepada yang mulia Majelis Pengadilan Negeri Jember, yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Terlawan II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima,

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik,
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembantah tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan tanggal 17 Juli 2019 Nomor : 127/Pdt.Bth/ 2018/PN. Jmr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Terbantah I dan Terbantah II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima;
- Membebani Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 771.000.00 (tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah dibaca dan diperiksa berturut-turut :

Halaman 13 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY

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

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember tanggal 25 Juli 2019 dan tanggal 29 Juli 2019, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Jember kepada Terbantah I dan Kuasa Pembantah ;
2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, Pembanding semula Pembantah menerangkan bahwa pada tanggal 8 Agustus 2019 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 17 Juli 2019 Nomor 127/Pdt.Bth/2018/ PN Jmr tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jusita Pengadilan Negeri Jember menerangkan bahwa pada tanggal 9 Agustus 2019 dan tanggal 12 Agustus 2019, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jusita Pengadilan Negeri Jember, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak pada tanggal 9 Agustus 2019 dan tanggal 12 Agustus 2019 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding semula Pembantah tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Pembanding semula Pembantah mengajukan permohonan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 127/Pdt.Bth/ 2018/PN Jmr tanggal 17 Juli 2019 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini,

Halaman 14 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dan pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan **Pengadilan Negeri Jember Nomor 127/Pdt.Bth/ 2018/PN Jmr** tanggal **17 Juli 2019** dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karenanya haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Pembantah sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari aturan hukum yang berlaku serta berpedoman pada HIR dan semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yang berkaitan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Pembantah ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 17 Juli 2019 Nomor : 127/Pdt.Bth/2018/PN Jmr, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jumat** tanggal **4 Oktober 2019** oleh kami **Syamsul Ali, S.H.,M.H.**,

Halaman 15 dari 16 Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY



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

Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis, **Arief Purwadi, S.H.,M.H.**, dan **Binsar Pamopo Pakpahan, S.H.,M.H.**, Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **10 Oktober 2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu **H. Maksum, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

1. Arief Purwadi, S.H.,M.H.

Syamsul Ali, S.H.,M.H.

t.t.d.

2. Binsar Pamopo Pakpahan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

H. Maksum, S.H.,M.H.

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp 10.000,00.
2. Materai	Rp 6.000,00.
3. Pemberkasan	Rp.134.000,00.
Jumlah	Rp.150.000,00 .

Halaman **16** dari **16** Putusan Perkara Nomor 574/PDT/2019/PT SBY